S T A T U T Á R N Í M Ě S T O
L I B E R E C

5. zasedání zastupitelstva města dne: 26. 5. 2016

Bod pořadu jednání:

Upravené znění Smlouvy o vzájemném převodu činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků příspěvkových organizací DC Sluníčko a DDM Větrník.

Stručný obsah: Záměr vzájemného převodu příspěvkových organizací Dům dětí a mládeže Větrník a Dětské centrum Sluníčko mezi Libereckým krajem a statutárním městem Liberec schválilo zastupitelstvo města 25. února 2016. Nyní je opětovně předkládána smlouva, jejímž předmětem je vzájemný převod činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků obou příspěvkových organizací, reagující na úpravy požadované usnesením ZM č. 89/2016 ze dne 28. dubna 2016, tj. zachování provozu jeslí i nadále městem.

Zpracovala:	Mgr. Ivana Vodolanová, právník odboru SK
odbor, oddělení:	odbor školství a sociálních věcí
telefon:	485 243 378
Schválil: vedoucí oddělení	
vedoucí odboru	Mgr. Pavel Kalous
Projednáno:	v RM dne 17. 5. 2016
Poznámka:	

Předkládá: ***p. Tibor Batthyány, v.r.***

primátor statutárního města Liberec
PhDr. Ivan Langr, v. r. náměstek primátora

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

upravené znění Smlouvy o vzájemném převodu činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků mezi Libereckým krajem a statutárním městem Liberec dle přílohy č. 1

a u k l á d á

PhDr. Ivanu Langrovi, náměstkovi primátora, předložit smlouvu k podpisu primátorovi města

T: 31.5.2016

Důvodová zpráva

Stručný obsah: Záměr vzájemného převodu příspěvkových organizací Dům dětí a mládeže Větrník a Dětské centrum Sluníčko mezi Libereckým krajem a statutárním městem Liberec schválilo zastupitelstvo města 25. února 2016. Nyní je opětovně předkládána smlouva, jejímž předmětem je vzájemný převod činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků obou příspěvkových organizací, reagující na úpravy požadované usnesením ZM č. 89/2016 ze dne 28. dubna 2016, tj. zachování provozu jeslí i nadále městem.

Usnesení ZM č. 89/2016 z 28. dubna 2016 – podnět k úpravě znění smlouvy.
Smlouva o vzájemném převodu činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků příspěvkových organizací DC Sluníčko a DDM Větrník je opětovně předkládána odborem školství a sociálních věcí ve spolupráci s odbory majetkové správy a ekonomiky na základě jednání politických reprezentací SML a LK v reakci na usnesení ZM č. 89/2016 z 28. dubna 2016, které schválilo uzavření smlouvy za předpokladu, že provoz jeslí v ulici Holečkova zajistí statutární město Liberec a veškerý majetek sloužící k provozování jeslí v ulici Holečkova zůstane i nadále v majetku statutárního města Liberec.

Jednání mezi SML a LK.
Dne 4. května 2016 se opětovně sešli zástupci dotčených odborů LK a SML a za přítomnosti náměstka primátora PhDr. Ivana Langra upravili znění smlouvy tak, aby bylo naplněno požadované, výše uvedené usnesení zastupitelstva města.

Cíl záměru a nezbytné související úkony.
Cílem celého záměru je změna zřizovatelských kompetencí k Dětskému centru SLUNÍČKO Liberec, příspěvková organizace (dále jen Sluníčko), jehož zřizovatelem je v současné době SML a k Domu dětí a mládeže Větrník, Liberec I, Riegrova 16, příspěvková organizace (dále jen Větrník), jehož zřizovatelem je nyní LK.
Problematiku příspěvkových organizací upravuje zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon neumožňuje přechod zřizovatelských kompetencí k příspěvkové organizaci z jednoho zřizovatele na zřizovatele jiného. Není proto možné tuto změnu uskutečnit bez současného zániku jedné příspěvkové organizace a vzniku příspěvkové organizace nové.
Uvedený proces zahrnuje vznik a zánik příspěvkových organizací, převod rozsáhlého movitého i nemovitého majetku, přechod práv a povinností zaměstnanců z pracovněprávních vztahů, získání oprávnění k poskytování zdravotních služeb, získání živnostenského oprávnění, zápis do rejstříku škol a školských zařízení atd. To vše s výjimkou provozování jeslí v ulici Holečkova včetně souvisejícího majetku, které bude zřizovací litinou svěřeno Centru zdravotní a sociální péče Liberec.

Základní principy smlouvy.
Rozhodným okamžikem pro převod činností je 1. 9. 2016

1. Zatímco „nové Sluníčko“ a „stávající Sluníčko“ budou po dobu několika měsíců existovat souběžně, u Větrníku dojde vzhledem požadavkům na zápis do školského rejstříku k překlopení ze dne na den, tj. z 31. 8. 2016 na 1. 9. 2016.
2. Zaměstnanci budou mezi organizacemi převedeni ze zákona, bez nutnosti další smlouvy mezi zřizovateli či organizacemi.
3. Majetek, který stávající p. o. vlastní či spravují, bude jejich zřizovateli navzájem darován a to včetně zůstatků na fondech p. o. ke dni jejich zrušení a to s výjimkou movitého i nemovitého majetku sloužícího z provozování jeslí v ulici Holečkova.

4. V období mezi převedením činnosti a dořešením všech vkladů a zápisů v katastru nemovitostí, budou nové organizace majetek užívat na základě smlouvy o výpůjčce.

Odbor školství a sociálních věcí spolu s odborem majetkové správy a odborem ekonomiky doporučují předloženou smlouvu v upraveném znění schválit**.**

Přílohy:

1. Upravené znění smlouvy (včetně vyznačených změn) o vzájemném převodu činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků příspěvkových organizací DC Sluníčko a DDM Větrník (upravené znění včetně vyznačených změn v textu).
2. Přehled odhadních cen jednotlivých nemovitostí
3. Znalecké posudky na dotčené nemovitosti (elektronicky).
4. Přehled vybraných souvisejících materiálů

Příloha č. 1

Naformátováno: Čeština

Smlouva

o vzájemném převodu činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků
č. OLP/739/2016
č. XXXXXX

Smluvní strany:

Liberecký kraj
se sídlem: U Jezu 642/2a , 461 80 Liberec 2
IČO: 70 891 508
zastoupený: Martinem Půtou, hejtmanem
(dále jen „Kraj“)

a

Statutární město Liberec,
se sídlem: nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1
IČO: 00 262 978
zastoupené: Tiborem Batthyánym, primátorem Statutárního města Liberec
(dále jen „Město“)

uzavírají tuto

smlouvu o vzájemném převodu činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků

I.
Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je vzájemný převod činností příspěvkových organizací specifikovaných v článku II. této smlouvy a všech práv, povinností a závazků, včetně práv a povinností vyplývajících z pracovněprávních vztahů, které s převáděnými činnostmi souvisejí.

2. Na základě této smlouvy se činnosti, které dosud vykonává Dům dětí a mládeže Větrník, Liberec I, Riegrova 16, příspěvková organizace, se sídlem Liberec I, Riegrova 16, PSČ 46001, IČ 66111498, zřízená Krajem (dále také jako „DDM Větrník“), převádějí ke dni 1. 9. 2016 na příspěvkovou organizaci s předpokládaným názvem Dům dětí a mládeže Větrník Liberec, příspěvková organizace (dále také jako „DDM Liberec“), kterou se touto smlouvou Město zavazuje zřídit nejpozději ke dni 1. 9. 2016, a dále zajistit, aby rozsah vykonávaných činností zůstal plně zachován prostřednictvím této jím v budoucnu zřízené příspěvkové organizace.

3. Na základě této smlouvy se činnosti, které dosud vykonává Dětské centrum SLUNÍČKO Liberec, příspěvková organizace, se sídlem Liberec - Liberec XV-Starý Harcov, Pekárkova 572/5, PSČ 46015, IČ 00828963, zřízená Městem (dále také jako „DC SLUNÍČKO“), převádějí ke dni 1. 9. 2016 na příspěvkovou organizaci s předpokládaným názvem Dětské centrum Liberec, příspěvková organizace, kterou se touto smlouvu Kraj zavazuje zřídit nejpozději ke dni 1. 6. 2016 (dále také jako „DC Liberec“), a dále zajistit, aby rozsah vykonávaných činností zůstal plně zachován prostřednictvím této jím v budoucnu zřízené příspěvkové organizace.

II.
Převod a specifikace činností

1. DDM Větrník vykonává ke dni účinnosti této smlouvy činnosti dle ust. § 111 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), ve znění pozdějších a prováděcích předpisů v tomto rozsahu:

   Dům dětí a mládeže
   IZO: 108 030 431
   místa poskytovaného vzdělávání nebo školských služeb:
   1. Riegrova 16, 460 01 Liberec 1
   2. Souš 401 a 402, 468 61 Desná v Jizerských horách
   3. Oldřichov v Hájích 182, 463 23
   4. 5. května 36, 460 01 Liberec 1

2. DC SLUNÍČKO vykonává ke dni účinnosti této smlouvy činnosti v tomto rozsahu:

   A. **dle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování (zákon o zdravotních službách):**

   a. Poskytování zdravotních služeb a zaopatření dětem zpravidla do 3 let věku (pokud ze zdravotních nebo sociálních důvodů není nutné poskytnout péči dětem starším, do 6 let), které nemohou vyrůstat v rodinném prostředí, zejména dětem týraným, zanedbávaným, zneužívaným a ohroženým ve vývoji nevhodným sociálním prostředím nebo dětem zdravotně postiženým;
   b. Poskytování specializované ambulantní péče dětem do věku 18 let.

   B. **dle zákona č. 359/1999 Sb., o sociálně-právní ochraně dětí:**

   a. Provozuje zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc do 6 let věku – „Paprsek“ v souladu s § 42 zákona č. 359/1999 Sb., o sociálně-právní ochraně dětí, ve znění pozdějších předpisů.
   b. Realizuje výkon ústavní výchovy dětí na základě rozhodnutí soudu.
   c. Poskytuje respitní péči hendikepovaným dětem na žádost jejich zákonných zástupců.
   d. Poskytují péči krátkodobou nebo dlouhodobou formou trvalého, týdenního či denního pobytu podle konkrétní potřeby se snahou o zachování funkční

vazby na rodinu, přičemž u dětí s vážným zdravotním či sociálním postižením lze podle potřeby poskytovat péči maximálně do 6 let věku.

e. Aktivně spolupracují s orgány sociálně-právní ochrany dětí, soudy, občanskými sdruženími a dalšími subjekty při organizování náhradní rodinné péče.

f. Spolupracují s Krajským úřadem Libereckého kraje při zajištění zprostředkování náhradní rodinné péče dětí svěřených do zařízení. Umožňuje praktickou výuku školám se zdravotnickým, sociálně-právním a pedagogickým zaměřením.

g. Vykonává ekonomické, provozní, technické, investiční a administrativní činnosti včetně správy movitého a nemovitého majetku ve vlastnictví Libereckého kraje a nakládá s ním v souladu s touto zřizovací listinou v rozsahu potřebném pro naplnění hlavního účelu a hlavního předmětu činnosti Dětského centra SLUNÍČKO, příspěvkové organizace.

C. Poskytování výchovné péče o děti od 1 do 3 let věku ve výchovném zařízení JESLE, v denním režimu, příprava a podání dětské stravy.

2.1. Za účelem provozování činností stanovených zřizovací listinou spravuje **DC SLUNÍČKO** ~~tyto objekty~~mimo jiných tento objekt:

- *Soubor nemovitostí funkčně souvisejících s objektem Pekárkova čp. 572/5, Liberec (tj. budova č.p. 572 ~~na~~ součást pozemku p.č. 627/1, budova bez č.p. nebo evidenčního čísla ~~postavená na~~ součást pozemku p.č. 627/2, pozemky p.č. 627/1, p.č. 627/2, p.č. 628/1, p.č. 628/2 a p.č. ~~628/1, a~~629, to vše ~~včetně vše~~ v k.ú. Starý Harcov a pozemek p.č.3269/2, k.ú. Liberec~~).~~*
- *, obec~~Holečkova čp. 381/8,~~ Liberec ~~7 (součást pozemku p.č.831, k.ú. Horní Růžodol - ve vlastnictví Města) a pozemky p.č.832 a),~~ ~~833, k.ú. Horní Růžodol.~~*

Naformátováno: Písmo: není Kurzíva

2.2. Současně organizace využívá nebytové prostory v objektech, které jsou ve vlastnictví statutárního města Liberec, pro zajištění činností ambulance na základě uzavřených smluv o výpůjčce. Jedná se o tyto prostory:

- *Aloisina výšina 645, Liberec 15 – MŠ Korálek*
- *Holečkova čp. ~~Březinova 389~~381/8, Liberec ~~5 – MŠ Pramínek~~7*
- *Burianova 972/2, Liberec 6 – MŠ Kytička*
- *Husova 991/35, Liberec 1 – MŠ Klášterní, odloučené prac. Husova*

Město se zavazuje, že výše uvedené nemovitosti či jejich části poskytne DC Liberec formou souhlasu s výpůjčkou do užívání za účelem realizace činnosti DC Liberec po dobu nejméně 10 let od 1. 9. 2016. Vypůjčitelem budou organizace spravující příslušné nemovitosti Města.

3. Kraj se touto smlouvou zavazuje zrušit DDM Větrník ke dni 31. 8. 2016. Činnosti uvedené v odstavci 1 tohoto článku se ke dni 1. 9. 2016 převedou na DDM Liberec, který se Město zavazuje zřídit ke stejnému dni.

4. Město se touto smlouvou zavazuje zrušit DC SLUNÍČKO nejpozději k 30. 9. 2016 ne

však dříve než k 31. 8. 2016. Činnosti uvedené v odstavci 2 tohoto článku se ke dni 1. 9. 2016 převedou na DC Liberec, které se Kraj zavázal zřídit ve lhůtě uvedené v článku I odstavci 3.

5. Na základě této smlouvy ke dni 1. 9. 2016 Kraj převede na Město činnosti v odstavci 1 tohoto článku, jakož i související práva, závazky a povinnosti. Majetek podle článku IV. Kraj následně Městu daruje na základě darovací smlouvy. Město se zavazuje zajistit kontinuální vykonávání činností uvedených v odstavci 1 tohoto článku prostřednictvím jím zřízeného DDM Liberec.

6. Na základě této smlouvy ke dni 1. 9. 2016 Město převede na Kraj činnosti v odstavci 2. A. a 2. B. tohoto článku, jakož i související práva, závazky a povinnosti. Majetek podle článku IV. Město následně Kraji daruje na základě darovací smlouvy, s výjimkou nemovitého majetku uvedeného v odst. 2.2, který Město vypůjčí budoucímu DC Liberec prostřednictvím svých organizací. Kraj se zavazuje zajistit kontinuální vykonávání činností uvedených v odstavci 2. A. a 2. B. tohoto článku prostřednictvím jím zřízeného DC Liberec.

7. Kraj se zavazuje podat u příslušného rejstříkového soudu s časovým předstihem návrh na zápis DC Liberec do obchodního rejstříku, a to tak, aby DC Liberec mohlo ke dni 1. 9. 2016 začít vykonávat činnosti DC SLUNÍČKO. Kraj se zavazuje bez zbytečného odkladu zajistit prostřednictvím DC Liberec podání žádosti o registrace u příslušných orgánů, a to tak, aby ke dni 1. 9. 2016 bylo DC Liberec podle zákonů č. 359/1999 Sb., o sociálně-právní ochraně dětí, ve znění pozdějších předpisů a č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování (zákon o zdravotních službách)oprávněno vykonávat činnosti uvedené v odstavci 2. A. a 2. B. tohoto článku a aby mohl být dokončen převod majetku podle článku IV. ~~Ve vztahu k provozování Jeslí podá DC Liberec žádost o vydání živnostenského oprávnění u Magistrátu města Liberec – živnostenský úřad.~~

8. Město se zavazuje podat u příslušného rejstříkového soudu s časovým předstihem návrh na zápis DDM Liberec, které se zavázalo zřídit, do obchodního rejstříku, a to tak, aby DDM Liberec mohl ke dni 1. 9. 2016 začít vykonávat činnosti DDM Větrník. Kraj a Město se zavazují podat u Krajského úřadu Libereckého kraje s dostatečným časovým předstihem příslušné návrhy na zápis změn v údajích vedených v rejstříku škol a školských zařízení u domu dětí a mládeže tak, aby tato činnost, kterou bude do 31. 8. 2016. vykonávat DDM Větrník, mohl v souladu se školským zákonem oprávněně vykonávat DDM Liberec, a to s účinností od 1. 9. 2016. a aby mohl být dokončen převod majetku podle článku IV.

9. Součástí převodu DC SLUNÍČKO nebude výkon činností výchovného zařízení JESLE, tuto činnost si město ponechá prostřednictvím jiné své příspěvkové organizace a součástí převodu tak nejsou ani soubor nemovitostí Holečkova čp. 381/8, Liberec 7 (pozemek p.č. 831, jehož součástí je budova č.p. 381, k.ú. Horní Růžodol - ve vlastnictví Města) a pozemky p.č.832 a p.č. 833, k.ú. Horní Růžodol, ani movité věci s těmito nemovitostmi využívané k provozu jeslí.

Naformátováno: Písmo: není Kurzíva

Naformátováno: Písmo: není Tučné

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0,75 cm

III.
Pracovněprávní vztahy

1. K přechodu práv a povinností z pracovněprávních vztahů dojde ve smyslu § 338 odst. 2 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, a to jak při převedení činností podle článku II. odstavce 1, tak při převedení činnosti podle článku II. odstavce 2.

IV.
Majetek

1. Majetek Kraje předaný k hospodaření DDM Větrník a majetek, který je ke dni podpisu této smlouvy v majetku DDM Větrník a po jeho zrušení se stane majetkem Kraje, daruje Kraj na základě darovací smlouvy Městu s tím, že u nemovitých věcí bude návrh na vklad podán na příslušné katastrální pracoviště dne 1. 9. 2016. V období od podání návrhu na vklad do provedení vkladu bude DDM Liberec majetek užívat na základě výpůjčky od Kraje. Město tento majetek následně předá k hospodaření DDM Liberec. Movité věci Kraj daruje Městu na základě darovací smlouvy, která bude schválena nejpozději do 31. ~~10~~12. 2016, o těchto movitých věcech smluvní strany sepíší předávací protokol do 30 dnů od podpisu ~~této~~takovéto smlouvy.

2. Majetek Města předaný k hospodaření DC SLUNÍČKO a majetek, který je ke dni podpisu této smlouvy v majetku DC SLUNÍČKO a po jeho zrušení se stane majetkem Města, daruje Město na základě darovací smlouvy Kraji~~,~~ (s výjimkou ad. čl. II. odst. 9), s tím, že u nemovitých věcí bude návrh na vklad podán na příslušné katastrální pracoviště dne 1. 9. 2016. V období od podání návrhu na vklad do provedení vkladu bude DC Liberec majetek užívat na základě výpůjčky od Města. Kraj tento majetek následně předá k hospodaření DC Liberec. Movité věci, související s převáděnými činnostmi a nemovitostmi, budou převedeny do majetku Kraje na základě darovací smlouvy, která bude schválena nejpozději do 31. 10. 2016, o těchto movitých věcech smluvní strany sepíší předávací protokol do 30 dnů od podpisu ~~této~~takovéto smlouvy.

3. Město přenechá DC Liberec k dlouhodobému užívání nebytové prostory v objektech uvedených v čl. II odst. 2.2 na základě smlouvy o výpůjčce. Smlouvy o výpůjčce budou s DC Liberec uzavírat po předchozím souhlasu Města jeho organizace mající předmětný majetek svěřený k hospodaření. Tyto prostory bude DC Liberec využívat výlučně za účelem poskytování ambulantní zdravotní péče dle čl. II, odst. 2.

4. Objekt 5. května 36, 460 01 Liberec 1: po zrušení DDM Větrník přejde dle zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, tato nemovitost na zřizovatele, tedy Kraj. Kraj se touto smlouvou zavazuje, že poté co nabyde tuto nemovitost, ji daruje Městu. Město tento majetek následně předá k hospodaření DDM Liberec.

5. Flotila: Kraj se zavazuje, že na Město a nově zřízenou organizaci DDM Liberec postoupí pohledávky plynoucí z kupní smlouvy č. OLP/3536/2015 mezi Libereckým krajem a Junákem - český skaut, přístav Flotila Liberec, z. s. ve prospěch DDM Větrník na užívání FLOTILY a to formou dodatku k uvedené kupní smlouvě a Smlouvy o postoupení pohledávky.

6. Závazky a pohledávky z fondů rušených p.o.: Na základě této smlouvy v souvislosti s převodem činností na Město nepřechází žádné pohledávky a závazky DDM Větrník. Kraj se zavazuje poskytnout Městu v roce 2016 na základě darovací smlouvy finanční dar ve výši zůstatků peněžních fondů DDM Větrník k 31. 8. 2016 na zajištění nákladů souvisejících s převodem činností. Rovněž na Kraj nepřechází v souvislosti s převodem činností na Kraj žádné pohledávky a závazky DC SLUNÍČKO. Město se zavazuje poskytnout Kraji v roce 2016 na základě darovací smlouvy finanční dar ve výši zůstatků peněžních fondů DC SLUNÍČKO ke dni jeho zrušení, na zajištění nákladů souvisejících s převodem činností.

V.
~~Neinvestiční náklady~~

~~1. Město se zavazuje každoročně poskytovat Kraji na základě smlouvy neinvestiční dotaci na provoz jeslí ve výši **2.000.000,-** Kč, a to po dobu nejméně **10** let, počínaje **1. 1. 2017**.~~

~~VI.~~
Společná a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.

2. Tato smlouva byla vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má povahu originálu. Dvě vyhotovení obdrží Kraj a dvě Město.

3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, formou očíslovaných dodatků, které musejí být schváleny ve stejném režimu jako smlouva samotná a podepsány každou ze smluvních stran. Změní-li smluvní strany po uzavření této smlouvy předpokládaný název příspěvkových organizací, které se zavázaly zřídit, nevyžaduje to změnu této smlouvy. Změnu předpokládaného názvu příspěvkové organizace je však smluvní strana povinna oznámit druhé straně bez zbytečného odkladu.

4. Vyskytnou-li se při realizaci této smlouvy nějaké nejasnosti, zavazují se smluvní strany za účelem jejich odstranění vyvinout veškeré úsilí a k tomu poskytnout potřebnou součinnost.

5. Smluvní strany prostřednictvím svých zástupců prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, že byla sepsána podle jejich vůle a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva Libereckého kraje č. … ze dne … a usnesením Zastupitelstva Statutárního města Liberec č. … ze dne ….

V Liberci dne …… V Liberci dne ……

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0 cm

……	……
Tibor Batthyány	Martin Půta
primátor Statutárního města Liberec	hejtman Libereckého kraje

Příloha č. 2

Přehled odhadních cen jednotlivých nemovitostí

Vlastník nemovitosti – statutární město Liberec

ZP č.	Znalec	Nemovitost	Odhadní cena vyhlášková (v Kč)	Odhadní cena obvyklá-tržní (v Kč)
1589/16	Ing. L.Bureš	Jesle Holečkova 381, Lbc 7 vč.pozemků, venk.úprav a porostů	5 403 590,--	5 320 000,--
9148-68-2016	Ing.Zd.Tomíček	Kojenecký ústav Pekárkova 572, Lbc 15 vč.pozemků, venk.úprav, porostů, budovy bez čp. a vedl. staveb + Pozemek p.č.3269/2, k.ú. Liberec vč.porostů a úprav	25 460 160,--	28 200 000,--
CELKEM odhadní cena po zaokrouhlení			**30 863 750,--**	**33 520 000,--**

Vlastník nemovitosti – Liberecký kraj (+DDM Větrník)

ZP č.	Znalec	Nemovitost	Odhadní cena vyhlášková (v Kč))	Odhadní cena obvyklá-tržní (v Kč)
227-19/2016	Ing. F.Poříz	Pozemek p.č.2924/4, k.ú.Liberec vč. porostu	3 953 913,17	2 569 000,--
		Stavba v Oldřichově v Hájích čp.182 vč. pozemků, venk.úprav, příslušenství a porostů	4 246 901,81	3 075 000,--
		Chaty v Desné v Jiz.Horách ev.č. 402 a 403 vč.pozemků a porostů	1 238 592,20	3 043 000,--
		Celkem	**9 439 407,18**	**8 687 000,--**
		Stavba 5:Května 36, Lbc 1 vč. pozemku a venk.úprav	4 117 991,43	5 106 000,--
CELKEM odhadní cena po zaokrouhlení			**13 557 460,--**	**13 793 000,--**

Všechny znalecké posudky v plném znění jsou k nahlédnutí na odboru majetkové správy statutárního města Liberec.

Zpracovala:
Ivana Roncová
oddělení majetkové evidence a dispozic

Okres: Liberec
Obec: Liberec
Kat. území: Horní Růžodol

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1589/16

Stanovení "zjištěné ceny" nemovitých věcí podle § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku a odhad "obvyklé ceny" (přesněji "tržní hodnoty") nemovitých věcí ve smyslu § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Předmětem ocenění jsou nemovité věci v Liberci, v katastrálním území Horní Růžodol, a to parcela č. 831 - zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova č.p. 381 v Liberci VII - Horním Růžodole s příslušenstvím, a dále parcely č. 832 a 833 - zahrady s trvalými porosty.

Všechny uvedené nemovité věci jsou zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1 pro katastrální území Horní Růžodol, obec Liberec.

Objednatel posudku:	**Magistrát města Liberce** **odd. majetkové evidence a dispozic** **nám. Dr.E.Beneše 1** **460 59 Liberec I**
Vlastník nemovitých věcí:	**Statutární město Liberec** **IČ: 262978**
Účel posudku:	**Stanovení "zjištěné ceny" a odhad "obvyklé ceny" (tržní hodnoty) pro potřeby vlastníka.**
Oceňovací předpis pro určení ceny zjištěné:	**Vyhláška č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)**
Oceněno ke dni:	**10.4.2016**

Posudek obsahuje 36 číslovaných stran textu a 10 stran příloh.

Posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních, z nichž 4 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení bude uloženo v archívu znalce.

V Liberci dne 10.4.2016

A. POKLADY

1. Podklady pro vypracování posudku:

1.1 Objednávka znaleckého posudku, vydaná odborem majetkové správy Magistrátu statutárního města Liberce dne 7.3.2016 pod číslem DO201600779.

1.2. Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený v kanceláři notářky JUDr. Václavy Švarcové v Liberci dne 16.3.2016 pod číslem V 84/2016.

1.3. Kopie katastrální mapy v měř. 1:500, získaná z internetu, ze serveru ČÚZK - z webové stránky "nahlizenidokn.cuzk.cz" dne 16.3.2016.

1.4. Dokumentace k domu čp. 381/VII, uložená v archivu města Liberce, mimo jiné:
- plány na postavení "Obytného stavení a dílny - pro paní Antonii Soukupovou" vypracované v březnu 1929 stavitelem Františkem Zejdlem,
- projektová dokumentace "Adaptace budovy čp. 381 v Horním Růžodole" vypracovaná ve Stavoprojektu Liberec v listpadu 1949,
- projektová dokumentace "Staré stavy LIBEREC - JESLE HOLEČKOVA" vypracované Stavebně montážním družstvem DRUŽBA v únoru 1985.

2. Použité předpisy, vyhlášky, normy a literatura:

2.1. Zákon č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku v platném znění.

2.2. Vyhláška č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

2.3. Metodika odhadu tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).

2.4. Ostatní zákonné a oceňovací předpisy.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Oceněné nemovité věci byly prohlédnuty a zaměřeny znalcem osobně dne 16.3.2016 a 1.4.2016 za přítomnosti paní Valáškové.

B. SITUACE

Oceňovaná nemovitost se nachází v Liberci VII - Horním Růžodole, v Holečkově ulici. Jedná se o místo v prostoru mezi sídlištěm "Gagarinova" a areálem gymnázia v Jeronýmově ulici. Nejbližší okolí je zastavěno rodinnými domy postavenými ve 20. a 30. letech 20. stol. Okolní terén je velmi mírně svažitý, převážně se sklonem k severovýchodu. Nedaleko od budovy je vedena mimo jiné železniční trať ze stanice "Liberec - Horní Růžodol" směrem na "Liberec - hlavní nádraží".

Zastávka tramvají MHD č. 2 a 3 "Janův Důl" je ve vzdálenosti asi 500m, zastávka autobusu MHD č. 17 "Herbenova" (u gymnázia) je také ve vzdálenosti asi 500.

Vzdálenost do centra Liberce je 3 km.

Budova je napojena na veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektrickou síť.

C. NÁLEZ A OCENĚNÍ PODLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

Seznam oceněných položek:

1. Parcely č. 831, 832 a 833 včetně součástí
   1.1. Parcely č. 831, 832 a 833
   1.2. Budova č.p. 381
   1.3. Venkovní úpravy
   1.4. Okrasné rostliny na parcele č. 832
   1.5. Ovocné dřeviny na parcele č. 833

1. Parcely č. 831, 832 a 833 včetně součástí

1.1. Parcely č. 831, 832 a 833

Popis

Parcelu č. 831 tvoří plocha zastavěná budovou č.p. 381, předzahrádka a pruhy pozemků po obou bočních stranách - na straně hlavního vstupu má šířku asi 7,3m, podél zadní stěny budovy má šířku cca 3,0m.

Parcela č. 832 slouží jako zahrada a dětské hřiště na západní straně od budovy jeslí.

Parcela č. 833 tvoří souvislý funkční celek s parcelami č. 831 a 832. Její převážná část slouží také jako zahrada, a to na jižní straně od budovy jeslí. Část parcely č. 833 je však zastavěna přístavbou budovy č.p. 381(!) - částí, na které je terasa.

Terén v celé ploše pozemků je téměř rovinný, pouze s nepatrným sklonem směrem k severovýchodu.

Výpočet ceny

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle **§ 4 odst. 1**. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,
ZC základní cena stavebního pozemku,
I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \sum P_i$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Vyjmenovaná oblast **Liberec 2**

ZC = **2 340,- Kč/m²** podle **§ 3 písm. a)**

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	II.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: nabídka odpovídá poptávce	0,00
2.	V.	Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
		Vlastník pozemků i stavby je stejný.	
3.	II.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4.	II.	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu	0,00
5.	II.	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů	0,00
6.	IV.	Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
$I_T = 1,00 \times (1 + 0,00)$			**1,00**

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	II.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	0,00
2.	IV.	Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
		Terén s velmi malým sklonem směrem k severovýchodu.	
3.	III.	Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	0,00
4.	I.	Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5.	I.	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0,00
6.	II.	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
$I_O = 1 + 0,00$			**1,00**

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.		Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
		Budova postavená na parcele č. 831 je v katastru nemovitostí zapsaná jako "objekt k bydlení", ve skutečnosti se však užívá jako jesle. A také z archívní dokumentace vyplývá, že objekt, který byl původně postaven	

		jako "obytný dům a dílna", byl už v letech 1949 - 1953 přestavěn pro účely mateřské školy a od roku 1953 sloužil střídavě jako mateřská škola a jesle. Na základě § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vychází ocenění ze skutečného stavu.	
2.	I.	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba	0,10
		Nejbližší okolí je zastavěno rodinnými domy postavenými ve 20. a 30. letech 20. stol.	
3.	II.	Poloha pozemku v obci: navazující na střed (centrum) obce	0,08
4.	I.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5.	II.	Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6.	VI.	Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
		Parkování je možné na přilehlé komunikaci, oceňované pozemky se k parkování nevyužívají ani v malém rozsahu.	
7.	II.	Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000/MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,02
		Zastávka tramvají MHD č. 2 a 3 "Janův Důl" je ve vzdálenosti asi 500m, zastávka autobusu MHD č. 17 "Herbenova" (u gymnázia) je také ve vzdálenosti asi 500.	
8.	III.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9.	II.	Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	0,00
10.	II.	Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost	0,00
11.	II.	Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
I_P = 0,55 x (1 + 0,21)			**0,666**

I = 1,00 x 1,00 x 0,666 = **0,666** index cenového porovnání

ZCU = 2 340,- Kč/m^2 x 0,666 = **1 558,44 Kč/m^2**

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m^2]	cena pozemku [Kč]
1.	831 - zastavěná plocha a nádvoří	460	**716 882,40**
2.	832 - zahrada	679	**1 058 180,76**
3.	833 - zahrada	249	**388 051,56**
Celkem		1 388	**2 163 114,72**

Cena zjištěná "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833" 2 163 114,72 Kč

==========

1.2. Budova č.p. 381

Upozornění:

V katastru nemovitostí je objekt zapsán jako "**objekt k bydlení**". Z archivní dokumentace založené ve složce č. 381/VII však vyplývá, že budova už **od roku 1953 slouží střídavě jako "mateřská školka" a "jesle".**

Na základě ustanovení § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vychází ocenění ze skutečného stavu, a proto je tato **budova oceněna jako objekt jeslí.**

Popis

Objekt byl v roce 1929 vyprojektován a postaven jako "obytný dům a dílna", takže od prvopočátku působí dojmem, že se jedná o "vilku s přístavbou". Ve skutečnosti jsou však obě části objektu stejně staré, t.j. 87 let. Obě části budovy mají 3 nadzemní podlaží, přičemž 2 podlaží jsou "běžná" a poslední podlaží má charakter podkroví.

Přední část budovy (v přízemí byla původně prodejna, patro sloužilo k bydlení) je částečně podsklepená. Zastřešení této části tvoří stanová střecha, která má na všechny strany vždy 1 velký vikýř. Střešní plochy netvoří roviny, ale vyduté plochy, jejichž nosnou konstrukci tvoří lamely z prken "nastojato". Střešní krytina je provedena ze živičných šindelů. Spodní úroveň střešního prostoru tvoří podkroví, horní úroveň střešního prostoru tvoří půda.

Zadní část budovy (v přízemí byla původně dílna, patro bylo propojené s přední částí a sloužilo k bydlení) je nepodsklepená. Zastřešení této části tvoří sedlová střecha malého spádu -- nosnými prvky dvou střešních rovin jsou mohutné krokve, které jsou uloženy uvnitř půdorysu na podélnou střední zeď a po obou stranách na podélné obvodové zdi. Střešní krytinu tvoří plechové tašky (pravděpodobně Lindab). Poslední podlaží zadní části tvořil původně jen půdní prostor. V současné době je poslední podlaží částečně stavebně upravené, ale má malá okna s nízkými parapety a nemá strop, takže působí jako podkrovní stavebně upravený prostor.

Stropy všech nadzemních podlaží (kromě posledního podlaží v zadní části) mají rovné omítnuté podhledy. Strop suterénu je železobetonový deskový. Schodiště je železobetonové, schodišťové stupně mají teracový povrch.

Celý objekt je dobře udržovaný a průběžně modernizovaný. V dobrém stavu jsou obklady i zařizovací předměty v prostorách záchodů a v umývárnách. Kuchyň je vybavená velkým nerezovým sporákem s 5 plotýnkami a 2 různě velkými troubami a dále nerezovými pracovními stoly, dřezy a dalším potřebným vybavením.

Vytápění objektu je centrální. Zdrojem je plynový kotel, který rovněž zajišťuje ohřev teplé užitkové vody, která se kumuluje v zásobníku TUV.

Budova má poměrně nová plastová okna s izolačními dvojskly a také poměrně novou omítku na bázi umělých pryskyřic, zateplení fasády však nebylo provedeno.

Celkový pohled z ulice

Přední část z ulice

Celkový pohled ze zahrady

Dispozice

Suterén: přední (severní) část:
- původně kotelna a uhelna,
- nyní sklepní prostory, které se prakticky nevyužívají. Je zde umístěn hlavní uzávěr vody.

Přízemí: přední (severní) část:
- zádveří, chodba, schodišťový prostor,
- ambulantní ošetřovna pro děti s respiračními problémy, kotelna s plynovým kotlem a zásobníkem TUV,
- místnost pro chladničky, kuchyň, přípravna kuchyně, sklad potravin,
- WC pro kuchyň, WC pro ambulantní ošetřovnu,

Kuchyň - sporák

Kuchyň - stůl. dřezy, myčka

Plynová kotelna

zadní (jižní) část:
- šatna, chodbička, umývárna + WC pro děti (2x umývadlo, 1x sprchový kout, 2x WC a výlevka), herna, ložnice,

Přízemí - šatna

Přízemí - umývárna pro děti

Přízemí - WC pro děti

- místnosti pod terasou jsou provozně oddělené (se vstupy ze zahrady) - tvoří je:
  - sklad venkovních hraček, sklad brambor, sklad zahradnického nářadí a potřeb.

1. patro: přední (severní) část:
- schodišťový prostor, chodba,
- 2 herny,
- WC pro děti (4x WC), WC pro učitelky, sprchový kout,
zadní (jižní) část:
- umývárna pro děti (4x umývadlo),

Patro - umývárna pro děti

Patro - WC pro děti

Patro - kuch. linka s jídelně

- šatna, jídelna pro děti (s kuchyňskou linkou), herna, kancelář ředitelky,
- terasa.

Jídelna

Herna

Terasa

Podkroví: přední (severní) část:
- schodišťový prostor
- předsíňka, 3 ložnice, izolace,
- WC pro učitelky, schody na půdu,
zadní (jižní) část:
- chodbička, prádelna, žehlírna + šatna učitelek, sušárna + sklad postýlek.

Prádelna

Sušárna

Půda nad přední částí

Půda: přední (severní) část:
- volný půdní prostor.

Stáří a technický stav

V městském archivu ve složce č. 381/VII je založena původní projektová dokumentace z března roku 1929 na postavení "obytného domu a dílny".

V letech 1949 - 1952 bylo zpracováno několik projektů na přestavbu budovy. Uskutečněn byl nakonec projekt přestavby na mateřskou školku, takže od roku 1953 do současnosti nemovitost sloužila střídavě jako mateřská školka a jesle.

Z dokumentace založené v archivní složce i z prohlídky na místě vyplývá, že objekt byl průběžně dobře udržován a jeho technický stav je stále poměrně dobrý.

Ze stavebních úprav provedených během posledních 15 let je možno uvést například:

- r. 2003 - nová plynová přípojka,
  - generální oprava ústředního topení,
  - modernizace sociálních zařízení v přízemí,
- r. 2006 - výměna oken za nová plastová,
- r. 2010 - nová fasádní omítka,
- r. 2012 - nové zastřešení zadní (jižní) části budovy, tzn. nová konstrukce zastřešení včetně krytiny a klempířských konstrukcí.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je proveden výpočet opotřebení analytickou metodou.

Výpočet ceny

Cena stavby se podle **§ 10 a 11** určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS	cena stavby,
CS_N	cena stavby určená nákladovým způsobem podle vzorce $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$,
ZCU	základní cena upravená stavby,
P_{mj}	počet měrných jednotek stavby,
o	opotřebení stavby,
pp	koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce $pp = I_T \times I_P$,
I_T	index trhu podle § 4 odst. 1,
I_P	index polohy podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená budovy se podle **§ 12** určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU	základní cena upravená,
ZC	základní cena,
K_1	koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce,
K_2	koeficient přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy podlaží,
K_3	koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží,
K_4	koeficient vybavení stavby,
K_5	koeficient polohový,
K_i	koeficient změny cen.

Charakteristika budovy

CZ-CC **1264**
SKP **46.21.18.1..1**
Účel užití **A. budovy pro zdravotnictví**

ZC = **2 740,- Kč/m^3** základní cena podle přílohy č. 8

Konstrukce **1. zděné**
K_1 = **0,939** koef. přepočtu ZC podle druhu konstrukce z přílohy č. 10

Výpočet průměrné zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	zastavěná plocha ZP [m^2]	výška podlaží [m]
1.PP	(0,60 + 3,95 + 0,45) x (0,60 + 5,85) + 7,07 x 0,48 + (0,30 + 4,85 + 0,30) x (2,52 + 0,45) = **51,83**	**2,35**
1.NP	9,60 x 20,30 + 9,60 x 4,33 + 3,15 x 3,70 = **248,10**	**3,30**
2.NP	9,60 x 20,30 + 3,20 x 0,50 + 2,00 x 0,15 = **196,78**	**3,05**
Podkroví	9,60 x 20,30 + 3,20 x 0,50 + 2,00 x 0,15 = **196,78**	**2,90**

Průměrná ZP podlaží 693,49 m^2 / 4 = **173,37 m^2**
Průměrná výška 2 111,37 m^3 / 693,49 m^2 = **3,04 m**

K_2 = 0,92 + 6,60 / 173,37 = **0,95807** koef. přepočtu ZC podle průměrné ZP podlaží
K_3 = 2,10 / 3,04 + 0,30 = **0,99079** koef. přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Koeficient vybavení stavby K_4 se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0{,}54 \times n),$$

kde
n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že
a) objemový podíl přebývající konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů,
b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),
c) objemový podíl chybějící konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Popis provedení konstrukcí a vybavení		
1.	Základy vč. zemních prací	
	Běžné založení na základových pasech. *Svislá izolace proti zemní vlhkosti je nefunkční, suterénní zdivo trpí vlhkostí.*	
2.	Svislé konstrukce	
	Obvodové a nosné stěny jsou vyzděné z plných cihel - převážně v tloušťce 45cm.	
3.	Stropy	
	Stropy nadzemních podlaží jsou pravděpodobně dřevěné trámové. Podhledy jsou rovné omítnuté. *Strop suterénu je železobetonový.*	
4.	Zastřešení mimo krytinu	
	Zastřešení přední (severní) části budovy tvoří stanová střecha, která má na všechny strany vždy 1 velký vikýř. Střešní plochy netvoří roviny, ale vyduté plochy, jejichž nosnou konstrukci tvoří lamely z prken "nastojato". *Zastřešení zadní (jižní) části budovy tvoří sedlová střecha malého spádu (2012) - nosnými prvky dvou střešních rovin jsou mohutné krokve, které jsou uloženy uvnitř půdorysu na podélnou střední zeď a po obou stranách na podélné obvodové zdi.*	
5.	Krytiny střech	
	Krytina na přední (severní) části budovy je provedena ze živičných šindelů. *Krytinu na zadní (jižní) části budovy tvoří plechové tašky z r. 2012 (pravděpodobně Lindab).*	
6.	Klempířské konstrukce	
	Na přední (severní) části budovy jsou klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. *Na zadní (jižní) části budovy jsou klempířské konstrukce provedeny z titanzinkového plechu (2012).*	
7.	Úpravy vnitřních povrchů	
	Vnitřní povrchy stěn tvoří štukové omítky.	
8.	Úpravy vnějších povrchů	
	Fasádní omítka na bázi umělých pryskyřic z roku 2010.	
9.	Vnitřní obklady keramické	
	Vnitřní obklady jsou provedeny v potřebném rozsahu ve všech umývárnách a v prostorách WC sloužících pro děti a také v kuchyni a v přípravně.	
10.	Schody	
	Schodiště má železobetonovou konstrukci, schodišťové stupně mají teracový povrch.	
11.	Dveře	
	Dveře jsou dřevěné hladké, náplňové plné a prosklené.	
12.	Vrata	
	Žádná vrata v objektu nejsou.	
13.	Okna	
	Okna jsou plastová, s izolačními dvojskly (2006).	
14.	Povrch podlah	
	V ložnicích a hernách jsou většinou vlýsky nebo koberce. *V jídelně, na chodbách, v šatnách a v prostorách sociálních zařízení v 1.patře je položeno PVC.* *V prostorách sociálních zařízení v přízemí a v kuchyni jsou keramické dlažby.*	
15.	Vytápění	
	Ústřední topení. Zdrojem je plynový kotel umístěný v přízemí.	

16.	Elektroinstalace	
	Standardní elektroinstalace.	
17.	Bleskosvod	
	Na přední (severní) části budovy je bleskosvod. *Na zadní (jižní) části budovy byl v době prohlídky bleskosvod nefunkční.*	
18.	Vnitřní vodovod	
	Rozvod studené a teplé vody.	
19.	Vnitřní kanalizace	
	Odpady z umýváren, ze záchodů a z kuchyně a přípravny.	
20.	Vnitřní plynovod	
	Plynovod je přiveden pouze do plynové kotelny.	
21.	Ohřev teplé vody	
	Vedle plynového kotle, který zajišťuje ohřev teplé užitkové vody, je umístěn zásobník na TUV.	
22.	Vybavení kuchyní	
	Kuchyň v přízemí je vybavená velkým nerezovým sporákem s 5 plotýnkami a 2 různě velkými troubami a dále nerezovými pracovními stoly, dřezy a dalším potřebným vybavením. *V jídelně v 1. patře kuchyňská linka s dřezem a myčka nádobí.*	
23.	Vnitřní hyg. zař. včetně WC	
	Umývárny pro děti v přízemí i v 1. patře jsou vybaveny dětskými umývadly (2 a 4 ks). *V umývárně v přízemí je navíc nízká sprchová vanička se sprchou.* *Prostory WC pro děti v přízemí i v 1. patře jsou vybaveny dětskými záchodovými mísami (2 a 4 ks).* *Navíc je v budově ještě 4x WC umístěné v samostatných místnostech:* *- v přízemí WC pro kuchyň a WC pro ambulantní ošetřovnu,* *- v 1. patře WC pro učitelky + sprchový kout,* *- ve 2. patře WC pro učitelky.*	
24.	Výtahy	
	Výtah v budově není.	
25.	Ostatní	
	Domácí vrátný.	

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
1.	Základy vč. zemních prací	podstandard	-0,059
2.	Svislé konstrukce	standard	0,163 x 0
3.	Stropy	standard	0,082 x 0
4.	Zastřešení mimo krytinu	standard	0,064 x 0
5.	Krytiny střech	standard	0,022 x 0
6.	Klempířské konstrukce	standard	0,006 x 0
7.	Úpravy vnitřních povrchů	standard	0,068 x 0
8.	Úpravy vnějších povrchů	standard	0,032 x 0
9.	Vnitřní obklady keramické	standard	0,028 x 0
10.	Schody	standard	0,030 x 0
11.	Dveře	standard	0,041 x 0
12.	Vrata	chybějící	-0,000 x 1,852
13.	Okna	standard	0,062 x 0

14.	Povrch podlah	standard	0,031 x 0
15.	Vytápění	standard	0,052 x 0
16.	Elektroinstalace	standard	0,059 x 0
17.	Bleskosvod	standard	0,003 x 50 % x 0
		chybějící	-0,003 x 50 % x 1,852
18.	Vnitřní vodovod	standard	0,032 x 0
19.	Vnitřní kanalizace	standard	0,031 x 0
20.	Vnitřní plynovod	standard	0,004 x 25 % x 0
		chybějící	-0,004 x 75 % x 1,852
21.	Ohřev teplé vody	standard	0,018 x 0
22.	Vybavení kuchyní	standard	0,017 x 0
23.	Vnitřní hyg. zař. včetně WC	standard	0,039 x 0
24.	Výtahy	chybějící	-0,014 x 1,852
25.	Ostatní	standard	0,043 x 20 % x 0
		chybějící	-0,043 x 80 % x 1,852
26.	Instalační pref. jádra	chybějící	-0,000 x 1,852
n =			-0,15698

K_4 = 1 + (0,54 x -0,15698) = **0,91523** koeficient vybavení

K_5 = **1,10** koeficient polohový
K_i = **2,077** koeficient změny cen

ZCU = 2 740,- Kč/m^3 x 0,939 x 0,95807 x 0,99079 x 0,91523 x 1,10 x 2,077 = **5 106,866 Kč/m^3**

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m^3]
1.PP	((0,60 + 3,95 + 0,45) x (0,60 + 5,85) + 7,07 x 0,48 + (0,30 + 4,85 + 0,30) x (2,52 + 0,45)) x 2,35	**121,80**
1.NP	(9,60 x 20,30 + 9,60 x 4,33) x 3,30 + 3,15 x 3,70 x (2,65 + 2,75) / 2	**811,75**
2.NP	(9,60 x 20,30 + 3,20 x 0,50 + 2,00 x 0,15) x 3,05	**600,18**
Zastřešení přední části	9,60 x 9,70 x 2,90 + 6,60 x 6,70 x 3,00 / 3	**314,27**
Zastřešení zadní části	(9,60 x 10,60 + 2,00 x 0,15) x ((3,40 + 0,15) + (2,05 + 0,15)) / 2	**293,42**
Obestavěný prostor celkem		**2 141,42**

Výchozí cena stavby 5 106,866 Kč/m^3 x 2 141,42 m^3 = **10 935 944,99 Kč**

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení v procentech se zjistí analytickou metodou podle vzorce

$$\frac{B}{C} \times 100 \times A,$$

kde

A objemové podíly konstrukcí a vybavení upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4,

B skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení.

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	A	B	C	opotřebení [%]
1.	Základy vč. zemních prací - P	0,059 x 0,46 / 0,91523	87	150	1,71992
2.	Svislé konstrukce - S	0,163 / 0,91523	87	130	11,91882
3.	Stropy - S	0,082 / 0,91523	87	120	6,49563
4.	Zastřešení mimo krytinu - S	0,064 / 0,91523			
		x 50 %	87	120	2,53488
		x 50 %	4	60	0,23309
5.	Krytiny střech - S	0,022 / 0,91523			
		x 50 %	21	40	0,63099
		x 50 %	4	50	0,09615
6.	Klempířské konstrukce - S	0,006 / 0,91523			
		x 50 %	21	40	0,17209
		x 50 %	4	40	0,03278
7.	Úpravy vnitřních povrchů - S	0,068 / 0,91523	87	87	7,42983
8.	Úpravy vnějších povrchů - S	0,032 / 0,91523	6	40	0,52446
9.	Vnitřní obklady keramické - S	0,028 / 0,91523	23	40	1,75912
10.	Schody - S	0,03 / 0,91523	87	130	2,19365
11.	Dveře - S	0,041 / 0,91523	23	23	4,47975
12.	Vrata - X	0,00	-	-	0,00
13.	Okna - S	0,062 / 0,91523	10	50	1,35485
14.	Povrch podlah - S	0,031 / 0,91523	63	63	3,38713
15.	Vytápění - S	0,052 / 0,91523	13	25	2,95445
16.	Elektroinstalace - S	0,059 / 0,91523	31	50	3,99681
17.	Bleskosvod - S	0,003 x 50 % / 0,91523	21	40	0,08604
18.	Vnitřní vodovod - S	0,032 / 0,91523	31	50	2,16776
19.	Vnitřní kanalizace - S	0,031 / 0,91523	31	60	1,75002
20.	Vnitřní plynovod - S	0,004 x 25 % / 0,91523	13	40	0,03551
21.	Ohřev teplé vody - S	0,018 / 0,91523	13	25	1,02269
22.	Vybavení kuchyní - S	0,017 / 0,91523	13	30	0,8049
23.	Vnitřní hyg. zař. vč. WC - S	0,039 / 0,91523	23	40	2,4502
24.	Výtahy - X	0,00	-	-	0,00
25.	Ostatní - S	0,043 x 20 % / 0,91523	87	87	0,93965
26.	Instalační pref. jádra - X	0,00	-	-	0,00

Opotřebení celkem	**61,17117 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení:
10 935 944,99 Kč x (100 % - 61,17117 %) = **4 246 299,49 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **1,00** index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

I_P = **0,666** index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

pp = 1,00 x 0,666 = **0,666** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 4 246 299,49 Kč x 0,666 = **2 828 035,46 Kč**

Cena zjištěná "1.2. Budova č.p. 381" **2 828 035,46 Kč**
==========

1.3. Venkovní úpravy

1.3.1. přípojka vody

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Základní cena upravená venkovní úpravy se podle **§ 18** určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i,$$

kde
ZCU základní cena upravená,
ZC základní cena,
K_5 koeficient polohový,
K_i koeficient změny cen.

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2222**
Typ úpravy **1.1.2 přípojka vody**

ZC = **360,- Kč/m**

K_5 = **1,10** koeficient polohový
K_i = **2,318** koeficient změny cen

ZCU = 360,- Kč/m x 1,10 x 2,318 = **917,928 Kč/m**

P_{mj} = **3,00 m** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 917,928 Kč/m x 3,00 m = **2 753,78 Kč**

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení v procentech se zjistí lineární metodou podle vzorce

B / C x 100,

kde

B skutečné stáří stavby,

C celková předpokládaná životnost stavby.

Stáří stavby **48** let
Životnost **60** let
Opotřebení 48 / 60 x 100 % = **80,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 2 753,78 Kč x (100 % - 80,00 %) = **550,76 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **1,00** index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

I_P = **0,666** index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

pp = 1,00 x 0,666 = **0,666** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 550,76 Kč x 0,666 = **366,81 Kč**

Cena zjištěná "1.3.1. přípojka vody" **366,81 Kč**

==========

1.3.2. přípojka kanalizace

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**
Typ úpravy **2.1.1 přípojka kanalizace**

ZC = **1 180,- Kč/m**

K_5 = **1,10** koeficient polohový
K_i = **2,311** koeficient změny cen

ZCU = 1 180,- Kč/m x 1,10 x 2,311 = **2 999,678 Kč/m**

P_{mj} = **11,00 m** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 2 999,678 Kč/m x 11,00 m = **32 996,46 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby **87** let
Životnost **100** let
Opotřebení 87 / 100 x 100 % = **85,00 *) %**

*) byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení 32 996,46 Kč x (100 % - 85,00 %) = **4 949,47 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **1,00** index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

I_P = **0,666** index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

pp = 1,00 x 0,666 = **0,666** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 4 949,47 Kč x 0,666 = **3 296,35 Kč**

Cena zjištěná "1.3.2. přípojka kanalizace" **3 296,35 Kč**
==========

1.3.3. zpevněné plochy

Přístupový chodník od vrátek k zádveří a zpevněná plocha před západní stěnou objektu jsou provedeny z šedé zámkové dlažby.

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **211**
SKP **46.23.11.5**
Typ úpravy **8.3.29 betonová dlažba zámková, šedá**

ZC = **480,- Kč/m^2**

K_5 = **1,10** koeficient polohový
K_i = **2,242** koeficient změny cen

ZCU = 480,- Kč/m^2 x 1,10 x 2,242 = **1 183,776 Kč/m^2**

P_{mj} = 9,15 x 1,10 + 3,70 x 1,10 + 14,30 x 4,30 = **75,63 m^2** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 1 183,776 Kč/m^2 x 75,63 m^2 = **89 528,98 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby **6** let
Životnost **50** let
Opotřebení 6 / 50 x 100 % = **12,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 89 528,98 Kč x (100 % - 12,00 %) = **78 785,50 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **1,00** index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

I_P = **0,666** index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

pp = 1,00 x 0,666 = **0,666** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 78 785,50 Kč x 0,666 = **52 471,14 Kč**

Cena zjištěná "1.3.3. zpevněné plochy" **52 471,14 Kč**
==========

1.3.4. zpev. plocha před skladem zahradnického náčiní

Pozemek před vstupem do skladu zahradnického náčiní má zpevněný povrch, provedený ze silničních panelů.
Panely jsou popraskané, plocha je nerovná (podloží pod panely je nestejně sednuté), spáry a praskliny jsou prorostlé mechem a trávou.

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **211**
SKP **46.23.11.5**
Typ úpravy **8.3.19 panely silniční tl. 150 mm**

ZC = **1 180,- Kč/m^2**

K_5 = **1,10** koeficient polohový
K_i = **2,242** koeficient změny cen

ZCU = 1 180,- Kč/m^2 x 1,10 x 2,242 = **2 910,116 Kč/m^2**

P_{mj} = 6,0 x 6,0 = **36,00 m^2** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 2 910,116 Kč/m^2 x 36,00 m^2 = **104 764,18 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby **50** let
Životnost **52** let
Opotřebení 50 / 52 x 100 % = **85,00 *) %**

*) byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení 104 764,18 Kč x (100 % - 85,00 %) = **15 714,63 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **1,00** index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

I_P = **0,666** index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

pp = 1,00 x 0,666 = **0,666** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 15 714,63 Kč x 0,666 = **10 465,94 Kč**

Cena zjištěná "1.3.4. zpev. plocha před skladem zahradnického náčiní" 10 465,94 Kč
==========

1.3.5. plot podél ulice - severní hranice

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242091**
SKP **46.21.64.4**
Typ úpravy **13.3 plot z ocelových plotových rámů s pletivem na betonové sloupky**

ZC = **720,- Kč/m^2 pohl. pl.**

K_5 = **1,10** koeficient polohový
K_i = **2,292** koeficient změny cen

ZCU = 720,- Kč/m^2 pohl. pl. x 1,10 x 2,292 = **1 815,264 Kč/m^2 pohl. pl.**

P_{mj} = (18,0 + 9,0) x 1,00 = **27,00 m^2 pohl. pl.** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 1 815,264 Kč/m^2 pohl. pl. x 27,00 m^2 pohl. pl. = **49 012,13 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby **87** let
Životnost **95** let
Opotřebení 87 / 95 x 100 % = **85,00 *) %**

*) byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení 49 012,13 Kč x (100 % - 85,00 %) = **7 351,82 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **1,00** index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

I_P = **0,666** index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

pp = 1,00 x 0,666 = **0,666** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 7 351,82 Kč x 0,666 = **4 896,31 Kč**

Cena zjištěná "1.3.5. plot podél ulice - severní hranice" **4 896,31 Kč**

==========

1.3.6. plotová vrata pro vjezd z ulice

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242091**
SKP **46.21.64.4**
Typ úpravy **14.5 vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků**

ZC = **3 420,- Kč/kus**

K_5 = **1,10** koeficient polohový
K_i = **2,292** koeficient změny cen

ZCU = 3 420,- Kč/kus x 1,10 x 2,292 = **8 622,504 Kč/kus**

P_{mj} = **1,00 kus** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 8 622,504 Kč/kus x 1,00 kus = **8 622,50 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby **13** let
Životnost **30** let
Opotřebení 13 / 30 x 100 % = **43,333 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 8 622,50 Kč x (100 % - 43,333 %) = **4 886,11 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **1,00** index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

I_P = **0,666** index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

pp = 1,00 x 0,666 = **0,666** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 4 886,11 Kč x 0,666 = **3 254,15 Kč**

Cena zjištěná "1.3.6. plotová vrata pro vjezd z ulice" 3 254,15 Kč
==========

1.3.7. plotová vrátka pro vstup z ulice

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242091**
SKP **46.21.64.4**
Typ úpravy **14.2 vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků**

ZC = **1 450,- Kč/kus**

K_5 = **1,10** koeficient polohový
K_i = **2,292** koeficient změny cen

ZCU = 1 450,- Kč/kus x 1,10 x 2,292 = **3 655,74 Kč/kus**

P_{mj} = **1,00 kus** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 3 655,74 Kč/kus x 1,00 kus = **3 655,74 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby **13** let
Životnost **30** let
Opotřebení 13 / 30 x 100 % = **43,333 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 3 655,74 Kč x (100 % - 43,333 %) = **2 071,60 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **1,00** index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

I_P = **0,666** index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

pp = 1,00 x 0,666 = **0,666** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 2 071,60 Kč x 0,666 = **1 379,69 Kč**

Cena zjištěná "1.3.7. plotová vrátka pro vstup z ulice" **1 379,69 Kč**
==========

1.3.8. plot podél západní hranice (podél hranice parc.č. 832 s parc.č. 830)

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242091**
SKP **46.21.64.4**
Typ úpravy **13.1.1 plot ze strojového pletiva potaženého plastickou hmotou na ocelové sloupky do betonových patek**

ZC = **290,- Kč/m^2 pohl. pl.**

K_5 = **1,10** koeficient polohový
K_i = **2,292** koeficient změny cen

ZCU = 290,- Kč/m^2 pohl. pl. x 1,10 x 2,292 = **731,148 Kč/m^2 pohl. pl.**

P_{mj} = 32,5 x 1,50 = **48,75 m^2 pohl. pl.** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 731,148 Kč/m^2 pohl. pl. x 48,75 m^2 pohl. pl. = **35 643,47 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby **13** let
Životnost **35** let
Opotřebení 13 / 35 x 100 % = **37,143 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 35 643,47 Kč x (100 % - 37,143 %) = **22 404,42 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **1,00** index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

I_P = **0,666** index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

pp = 1,00 x 0,666 = **0,666** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 22 404,42 Kč x 0,666 = **14 921,34 Kč**

Cena zjištěná "1.3.8. plot podél západní hranice (podél hranice parc.č. 832 s parc.č. 830)" 14 921,34 Kč

==========

1.3.9. ploty podél jižní a východní hranice pozemků

Ploty podél jižní a podél východní hranice pozemků jsou z novějšího pletiva, které je provedeno z tenkého drátu s velkými oky. Pletivo je připevněno na původních ocelových a betonových sloupcích.

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242091**
SKP **46.21.64.4**
Typ úpravy **13.1 plot z pletiva na ocelové a betonové sloupky do betonových patek**

ZC = **240,- Kč/m^2 pohl. pl.**

K_5 = **1,10** koeficient polohový
K_i = **2,292** koeficient změny cen

ZCU = 240,- Kč/m^2 pohl. pl. x 1,10 x 2,292 = **605,088 Kč/m^2 pohl. pl.**

P_{mj} = 20,5 x 1,50 + 34,5 x 1,20 = **72,15 m^2 pohl. pl.** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 605,088 Kč/m^2 pohl. pl. x 72,15 m^2 pohl. pl. = **43 657,10 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Výpočet opotřebení

Odborný odhad opotřebení **60,00** %

Cena stavby po odpočtu opotřebení 43 657,10 Kč x (100 % - 60,00 %) = **17 462,84 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **1,00** index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

I_P = **0,666** index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

pp = 1,00 x 0,666 = **0,666** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 17 462,84 Kč x 0,666 = **11 630,25 Kč**

Cena zjištěná "1.3.9. ploty podél jižní a východní hranice pozemků" 11 630,25 Kč
==========

1.3.10. pískoviště

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.2. Budova č.p. 381".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242**
SKP **46.39.99**
Typ úpravy **17.2 pískoviště s betonovým rámem**

ZC = **1 100,- Kč/m^2 ZP**

K_5 = **1,10** koeficient polohový
K_i = **2,292** koeficient změny cen

ZCU = 1 100,- Kč/m^2 ZP x 1,10 x 2,292 = **2 773,32 Kč/m^2 ZP**

P_{mj} = 5,05 x 4,90 = **24,75 m^2 ZP** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 2 773,32 Kč/m^2 ZP x 24,75 m^2 ZP = **68 639,67 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby **38** let
Životnost **45** let
Opotřebení 38 / 45 x 100 % = **84,444 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 68 639,67 Kč x (100 % - 84,444 %) = **10 677,59 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **1,00** index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

I_P = **0,666** index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

pp = 1,00 x 0,666 = **0,666** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 10 677,59 Kč x 0,666 = **7 111,27 Kč**

Cena zjištěná "1.3.10. pískoviště" **7 111,27 Kč**

==========

1.3.11. venkovní dřevěné prvky v zahradě

V zahradě - na parcele č. 832 je umístěno několik dřevěných prvků: dvojice houpaček, visutá lávka, chaloupka, vláček, pejsci a lavičky.
Celková pořizovací hodnota dřevěných prvků činila v roce 2010 téměř přesně 300.000 Kč.
Ocenění je provedeno podle § 18 odst. 3.

Charakteristika venkovní úpravy

ZCU = **300 000,109 Kč/celkem**

Výchozí cena stavby = **300 000,00 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "1.3.1. přípojka vody".

Stáří stavby **6** let
Životnost **20** let
Opotřebení 6 / 20 x 100 % = **30,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 300 000,11 Kč x (100 % - 30,00 %) = **210 000,08 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **1,00** index trhu položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

I_P = **0,666** index polohy položky "1.1. Parcely č. 831, 832 a 833"

pp = 1,00 x 0,666 = **0,666** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 210 000,08 Kč x 0,666 = **139 860,05 Kč**

Cena zjištěná "1.3.11. venkovní dřevěné prvky v zahradě" **139 860,05 Kč**

==========

Cena zjištěná souhrnná "1.3. Venkovní úpravy" **249 653,30 Kč**

==========

1.4. Okrasné rostliny na parcele č. 832

Výpočet ceny okrasných rostlin podle **§ 46**. Základní ceny okrasných rostlin jsou uvedeny v příloze č. 39. Tyto ceny se dále upravují koeficientem K_5 a K_z.

K_5 = **1,10** koeficient polohový

Pol. číslo	název rostliny	stáří [roky]	ZC jedn. [Kč]	úprava [%]	K_z	počet m.j.	cena rostliny [Kč]
	lípa	80	54 660,-	-35	0,60 a)	1 ks	**23 449,14**
	javor	80	48 280,-	-35	0,60 a)	1 ks	**20 712,12**
	olše	80	43 820,-	-35	0,60 a)	1 ks	**18 798,78**

	tůje rostoucí ve skupině	80	38 610,-	-70	0,60 a)	7 ks	**53 513,46**
	smrk	35	18 610,-	-15	0,60 a)	1 ks	**10 440,21**
	azalka	40	1 840,-	-30	0,60 a)	1 ks	**850,08**
	zlatý déšť	30	1 660,-	-25	0,60 a)	1 ks	**821,70**
	živé ploty listnaté 18m + 9m	40	4 720,-	-60	0,60 a)	27 m	**33 644,16**
Celkem							**162 229,65**

Charakteristika typu zeleně
a) zeleň ve sportovních areálech, zoologických zahradách, na hřbitovech a v urnových hájích a v jiných obdobných areálech nevýrobního a nekomerčního charakteru

Cena zjištěná "1.4. Okrasné rostliny na parcele č. 832" **162 229,65 Kč**

==========

1.5. Ovocné dřeviny na parcele č. 833

Výpočet ceny ovocných dřevin podle **§ 46**. Základní ceny ovocných dřevin jsou uvedeny v příloze č. 36.

Pol. číslo	v.	dřevina	stáří [roky]	ZC jedn. [Kč]	úprava [%]	počet m.j.	cena dřeviny [Kč]
	Z	třešeň polokmen	40	813,-	-40	1 ks	**487,80**
	Z	švestka všechny tvary	50	70,-	-40	1 ks	**70,-** *)
Celkem							**557,80**

*) byla použita minimální stanovená ZC jedn.

Cena zjištěná "1.5. Ovocné dřeviny na parcele č. 833" **557,80 Kč**

==========

Cena zjištěná souhrnná "1. Parcely č. 831, 832 a 833 včetně součástí" **5 403 590,93 Kč**

==========

REKAPITULACE CENY DLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

==========

1. Parcely č. 831, 832 a 833 včetně součástí	
1.1. Parcely č. 831, 832 a 833	2 163 114,72 Kč
1.2. Budova č.p. 381	2 828 035,46 Kč
1.3. Venkovní úpravy	249 653,30 Kč
1.4. Okrasné rostliny na parcele č. 832	162 229,65 Kč
1.5. Ovocné dřeviny na parcele č. 833	557,80 Kč
Celkem	**5 403 590,93 Kč**

==========

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle **§ 50** je

5 403 590,- Kč

slovy:

pětmiliónůčtyřistatřitisícepětsetdevadesát Kč

==========

D. NÁZOR ZNALCE NA TRŽNÍ HODNOTU NEMOVITÝCH VĚCÍ

==========

K výše uvedené ceně nemovitých věcí je třeba poznamenat, že **byla stanovena na základě cenového předpisu platného ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku, tj. podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. Tato vyhláška je platným prováděcím předpisem k zákonu č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku). Na základě § 1 odst. 1 tohoto zákona se upravují způsoby oceňování majetku "pro účely stanovené zvláštními předpisy"** (např. zákon o investičních společnostech a investičních fondech, zákon o dani z nemovitých věcí, vyhláška o náhradách při vyvlastnění nemovitých věcí, zákonné opatření o dani z nabytí nemovitých věcí apod.), a to **"k jinému účelu než pro prodej".** Z toho vyplývá, že **cena zjištěná podle prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. není závazná pro sjednávání kupní ceny při prodeji, není závazná pro jakékoliv vypořádávání majetku a není závazná ani pro jiné účely, než které jsou uvedeny v zákoně.**

Podle objednávky má být předmětem znaleckého posudku cena administrativní a **cena obvyklá (tržní).**

Na tomto místě si dovolím poznamenat, že v zákonu č. 151/1997 Sb. (o oceňování majetku) je mimo jiné uvedena definice "ceny obvyklé". Podle § 2 odst. 1 tohoto zákona je definice následující: "Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby... Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

Pro většinu druhů nemovitých věcí se však (i) podle zákona o oceňování majetku používají "jiné" způsoby oceňování, které jsou uvedeny v § 2 odst. 5 písm. a), b), c) zákona č. 151/1997 Sb. a které jsou přesně specifikované v prováděcí vyhlášce. Jedná se o oceňování nákladovým způsobem, výnosovým způsobem a porovnávacím způsobem, a to podle postupů, které jsou přesně předepsané vyhláškou, a s využitím základních cen a koeficientů, které jsou rovněž uvedeny ve vyhlášce.

Jako znalec s dvaadvacetiletou praxí si dovolím upozornit ještě další na skutečnost. Domnívám, že "obvyklá cena" v určitých případech nemusí vůbec existovat. Ztotožňuji se totiž s některými názory Ing. Jindřicha Kratěny, CSc. (místopředsedy představenstva Komory soudních znalců ČR, o.s.), který už v roce 2004 publikoval např. článek „Několik poznámek k obvyklé ceně a tržní hodnotě“ (zveřejněn např. v časopise Znalec 3/2004) a s názory Ing. Petra Orta, Ph.D. presentovanými v článku „Cena obvyklá a neobvyklá nemovitost“ (zveřejněn v časopise Znalec 3/2014).

Z článku Ing. Kratěny, CSc. cituji například: „Obvyklá cena existuje pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyklostem v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.“ a dále pak autor uvádí: „V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje, a proto tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena…“

Z článku Ing. Orta, Ph.D. pak vyjímám následující úvahy: „Co je obvyklou nemovitostí? Pokud se podíváme do zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhlášky, nalezneme hned několik, taxativně vymezených typů *(pozn. znalce: rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, rekreační chata, zahrádkářská chata, garáž a byt v bytovém domě)*, které lze pro účely stanovené zákonem ocenit porovnávacím způsobem.“ a na jiném místě zásadní otázka autora: **„Lze indikovat obvyklou cenu u neobvyklé nemovitosti?“**

Já osobně se domnívám, že odpověď na tuto otázku zní: **„Ne.“** Nemovitosti totiž opravdu většinou bývají jedinečné, nezaměnitelné, neopakovatelné - často s ohledem na jejich polohu, ale nezřídka i s ohledem na jejich využití. A pokud trh s daným druhem nemovitostí existuje jen v malém rozsahu nebo dokonce neexistuje vůbec, pak opravdu není možné mluvit o obvyklé ceně takové nemovitosti. Ta neexistuje, takže ji není možné žádným způsobem stanovit.

V případě, že "**obvyklá cena nemovitosti**" neexistuje, pak je možné pouze odhadnout "**tržní hodnotu nemovitosti**", a to na základě informací, které v době provádění odhadu jsou skutečně k dispozici. **Už samotný pojem "cena"** (který je uveden v objednávce) totiž představuje konkrétní částku, za kterou někdo nabízí zboží k prodeji, kterou někdo za zboží zaplatil nebo která byla nějakým způsobem vypočtena (např. podle cenového předpisu). Zato **pojmem "hodnota" se rozumí užitek,** který od zboží očekává kupující nebo který zboží přisuzují jiné osoby (např. znalec). Pro úplnost dlužno doplnit, že pokud by nemovitost v brzké budoucnosti byla prodána, pak částka, kterou by nabyvatel zaplatil, by se stala skutečnou "**tržní cenou nemovitosti**". Nezbytným předpokladem pro její vznik by však bylo, že tuto částku mezi sebou sjednají svobodně jednající prodávající a svobodně jednající kupující, že strany uzavřou kupní smlouvu se sjednanou kupní cenou a že podmínky kupní smlouvy budou skutečně naplněny, tj. zejména že dojde k zaplacení sjednané kupní ceny – teprve tímto okamžikem by vznikla "tržní cena nemovitosti".

Jinými slovy: **Obvyklou cenu nemovitostí, ani tržní cenu nemovitostí nelze žádným způsobem jednoznačně stanovit, lze ji jen do jisté míry odhadnout. Správnost odhadu tržní hodnoty (tj. skutečnou výši tržní ceny) prokazuje teprve uzavření kupní smlouvy nebo jiný způsob převodu vlastnických práv za úplatu (např. vydražení nemovitosti).**

Výše uvedená administrativní cena nemovitých věcí byla zjištěna na základě § 2 odst. 5 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb. a také na základě §§ 3 až 16 stejného zákona, a to podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění. Prováděcí předpis však v některých případech vychází ze zjednodušujících předpokladů, na některých místech předepisuje zjednodušené postupy výpočtu a jinde zase zavádí např. statisticky vyhodnocené korekce cen. Cílem je na jedné straně snaha o zjednodušení práce znalců a na druhé straně snaha o universální použitelnost předepsaných postupů. V případě odhadování tržní hodnoty však bývá dobré vypočítat nebo určitým způsobem stanovit jednotlivé veličiny v jejich obecné (nezkreslené) podobě a zejména pak s přihlédnutím ke konkrétním lokálním podmínkám. Při "stanovování obvyklé ceny", resp. výstižněji "odhadování tržní hodnoty" se používají obecné formy následujících způsobů výpočtu:

- metoda zjišťování věcné hodnoty nemovitých věcí,
- metoda zjišťování výnosové hodnoty nemovitých věcí,
- metoda srovnávací.

V praxi lze k odhadu tržní hodnoty využít i kombinaci více metod, a to především podle vhodnosti metody pro konkrétní druh nemovité věci, ale také podle dostupnosti věrohodných podkladů.

E. VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITÝCH VĚCÍ

==========

Metoda věcného ocenění staveb vychází z obvyklých cen stavebních prací. Věcnou hodnotou je myšlena výše nákladů, za které by bylo možno stejný nebo porovnatelný objekt postavit jako novostavbu v daném místě ke dni ocenění, přiměřeně snížená o skutečné opotřebení a o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovité věci.

Metod pro zjišťování věcné hodnoty staveb je více, ale lze mimo jiné vycházet například z "ceny zjištěné nákladovým způsobem" podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění bez použití koeficientu pp (koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu) – v případě uvažované nemovité věci pp = 0,666 (viz str. 16).

V daném případě:

Věcná hodnota nemovitých věcí, tj. cena stanovená podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění **nákladovým způsobem bez použití koeficientu pp (pp = 1,000)** je uvedena v následující rekapitulaci:

1. Parcely č. 831, 832 a 833 včetně součástí	
1.1. Parcely č. 831, 832 a 833	**2 163 114,72 Kč**
1.2. Budova č.p. 381	**4 246 299,49 Kč**
1.3. Venkovní úpravy	**374 854,82 Kč**
1.4. Okrasné rostliny na parcele č. 832	**162 229,65 Kč**
1.5. Ovocné dřeviny na parcele č. 833	**557,80 Kč**
Administr. cena pozemků + věcná hodnota staveb celkem:	**6 947 056,48 Kč**

F. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Výnosová metoda ocenění nemovitých věcí vychází z předpokladu, že nemovitá věc má přinášet určité příjmy = výnosy. Výnosová hodnota se rovná výši jistiny, kterou by při stanovené úrokové míře bylo nutno uložit do banky, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z předmětné nemovité věci.

Výnosová hodnota se zjistí z ročního nájemného, dosažitelného v daném místě a čase s tím, že výnosy se sníží o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů je třeba započítat daň z nemovitých věcí, pojištění stavby, průměrné roční výdaje na opravy, údržbu a správu nemovité věci, amortizaci stavby atd.

V daném případě:

Výnosová hodnota se obvykle stanovuje především u nemovitých věcí, které slouží k podnikatelské činnosti nebo které se běžně pronajímají.

Výpočet výnosové hodnoty je zásadním způsobem ovlivněn třemi faktory:

a) stanovením dosažitelného ročního nájemného

Domnívám, že dosažitelné nájemné z nebytových prostor by mohlo činit asi 700 až 900 Kč/m^2/rok, a to i s přihlédnutím k dobrému technickému stavu nemovité věci. (Odhad proveden na základě zjištěného nájemného, které platí soukromá Miniškolka MÉĎA objektu v Palachově ul. 1391/9a – podle ústí informace činí nájemné přibližně 1000 Kč/m^2/rok).
Celkovou podlahovou plochu místností odhaduji na: 225 + 2x 180 = 585m^2.
Obvyklé roční nájemné z celého objektu tedy odhaduji ve výši 585 x 800 Kč/m^2/rok = = 468.000 Kč/rok.

b) stanovením skutečných nákladů (daň z nemovitých věcí, pojištění stavby, náklady na opravy a běžnou údržbu, náklady na správu nemovité věci, amortizace).

c) odhadem kapitalizační úrokové míry
Na základě možného způsobu využití budovy s přihlédnutím k současné ekonomické situaci odhaduji míru kapitalizace na 8,0 %.

Roční nájemné celkem	=	**468.000,-**	**Kč**
• daň z nemovitých	-	**4.280,-**	**Kč**
• pojištění budovy (odhadem 0,15% reprodukční ceny) 10.936.000,- * 0,0015	-	**16.400,-**	**Kč**
• opravy a údržba (odhadem 1,0% reprodukční ceny) 10.936.000,- * 0,01	-	**109.360,-**	**Kč**
• správa nemovité věci (odhadem)	-	**48.000,-**	**Kč**
• amortizace stavby (3.000.000,- * 0,080) / (1,080^{30} - 1)	-	**26.480,-**	**Kč**
Výsledné roční upravené nájemné:	N =	**263.480,-**	**Kč**
Odhad míry kapitalizace:	p =	8,0 **%**	

Cena zjištěná výnosovým způsobem:

CV = N/p x 100 = 263.480,- / 0,08 = **3.293.500,- Kč**

Nezastavěné pozemky – odhad tržní hodnoty:

(460 m^2 + 679 m^2 + 249 m^2 - 248 m^2) x 1.700,- Kč/m^2 = **1.938.000,- Kč**

Výnosová hodnota budovy vč. zastavěného pozemku
+ tržní hodnota nezastavěných pozemků: 5.231.500,- Kč

G. ODHAD TRŽNÍ HODNOTY POROVNÁVACÍ METODOU

Princip metody srovnávací spočívá v tom, že hodnota předmětné nemovité věci se stanovuje na základě známých kupních cen obdobných nemovitých věcí, prodaných v daném místě v době vypracovávání znaleckého posudku, resp. v době provádění odhadu tržní hodnoty nemovité věci.

V daném případě:

Nabídky srovnatelných nemovitých věcí jsem hledal na internetu, a to na realitních serverech www.reality.cz a www.sreality.cz, které považuji za dva největší a nejvýznamnější realitní servery v ČR. Nabídky nemovitostí, které slouží stejnému nebo obdobnému účelu, jsem samozřejmě nenašel, a proto jsem z nabídek vybral alespoň nabídky, které splňují následující podmínky:

1) jedná se o domy v Liberci, a to v městských částech Horní Růžodol, Jeřáb, Dolní a Horní Hanychov,
2) jedná se o zděné budovy,
3) budovy tvarem a výrazem alespoň částečně připomínají oceňovaný objekt jeslí,
4) stáří vybraných nemovitostí je různé, ale technický stav všech nemovitostí je dle textu inzerátů velmi dobrý,
5) jedná se o objekty, které jsou převážně užívané k bydlení (1x RD se třemi byty, 1x RD pro bydlení jedné rodiny, 1x RD se dvěma byty a prodejnou v přízemí, 1x vila se dvěma byty),
6) výměry pozemků jsou různé: 288 m^2 (RD v Americké ul. 699/19), 580 m^2 (Ještědská 360/25), 1529 m^2 (vilka Ještědská 170/81) a 2603 m^2 (RD v Puškinově ul. 323).

Nabídkové listy vybraných nemovitostí tvoří posledních několik příloh tohoto znaleckého posudku. Nemovitosti uvedené v nabídkových listech sice nejsou zcela srovnatelnými – jedná se o objekty v bydlení. Přesto však pomáhají vytvořit si určitou představu o prodejnosti nemovitostí, které odpovídají výše uvedeným podmínkám. Nabídkové ceny vybraných nemovitostí se pohybují v rozmezí **od 5.320.000,- Kč do 6.990.000,- Kč.**

Navíc je třeba mít na paměti, že **ceny uvedené v inzerátech nejsou "cenami skutečně realizovanými", ale pouze "cenami nabídkovými". Nabídkové ceny obvykle procházejí několikaměsíčním vývojem, v jehož průběhu dochází k postupnému zlevňování. Výsledné kupní ceny se pak od původních nabídkových cen zpravidla značně liší.**

H. ZÁVĚR

Závěrečný odhad výsledné tržní hodnoty vychází z následujících podkladů:

1. Administrativní cena nemovitosti činí **5 403 590,- Kč.**
2. Věcná hodnota nemovitosti je přibližně **6 947 000,- Kč.**
3. Výnosová hodnota nemovitosti je přibližně **5.231.500,- Kč**.
4. Srovnávací metoda. **Nabídkové ceny** vybraných objektů (využívaných k bydlení), situovaných ve srovnatelných lokalitách v Liberci se pohybují **v rozmezí od 5.320.000,- Kč do 6.990.000,- Kč.**

Na základě všech zjištěných skutečností a s přihlédnutím k současnému oživení ekonomické situace se domnívám, že **reálná tržní hodnota parcely č. 831 - zastavěné plochy a nádvoří, jejíž součástí je budova č.p. 381 v Liberci VII - Horním Růžodole s příslušenstvím, společně s parcelami č. 832 a 833 - zahradami, by se v současné době mohla pohybovat přibližně v rozmezí 5.300.000,- až 5.900.000,- Kč.**

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 13.12.1993, č.j. Spr 5706/93, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **1589/16** ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhrady nákladů jsou vyúčtovány na přiložené faktuře.

V Liberci dne 10.4.2016 znalec Ing. Lubomír Bureš

I. SEZNAM PŘÍLOH

1) Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený v kanceláři notářky JUDr. V. Švarcové v Liberci dne 16.3.2016 pod číslem V 84/2016.
2) Kopie katastrální mapy v měř. 1:500, získaná z internetu, ze serveru ČÚZK -- z webové stránky "nahlizenidokn.cuzk.cz" dne 16.3.2016.
3) Nabídkové listy 4 objektů (k bydlení) situovaných v Liberci na srovnatelných místech (Horní Růžodol, Jeřáb, Dolní a Horní Hanychov), inzerovaných k prodeji různými realitními kancelářemi na realitních serverech www.reality.cz a www.sreality.cz.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.03.2016 14:55:02*

vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: **CZ0513 Liberec** Obec: **563889 Liberec**

Kat.území: **682250 Horní Růžodol** List vlastnictví: **1**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	**00262978**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
831	**460**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Liberec VII-Horní Růžodol, č.p. 381, bydlení**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **831**				
832	**679**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
833	**249**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem číslo 556-123/2001**

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035 **Parcela: 831** **Z-14643/2010-505**

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.08.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.08.2001.**

V-3303/2001-505

Listina **Souhlasné prohlášení o přechodu práva podle § 151p ObčZ ze dne 25.6.2007 a doplnění prohlášení ze dne 17.8.2007.**

Z-9986/2007-505

Listina **Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností ze dne 09.11.2010.**

Z-13560/2010-505

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D *Jiné zápisy*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

- **Změna výměr obnovou operátu**

Parcela:	**832**	**Z-5600/2013-505**
Parcela:	**831**	**Z-5600/2013-505**
Parcela:	**833**	**Z-5600/2013-505**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.03.2016 14:55:02*

Okres: **CZ0513 Liberec** Obec: **563889 Liberec**

Kat.území: **682250 Horní Růžodol** List vlastnictví: **1**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh na zápis majetku obce do katastru nemovitostí z 30.12. 1991 podle § 1 zák.**

POLVZ:36/1992 **Z-4400036/1992-505**

Pro: **STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec** *RČ/IČO:* **00262978**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
832	**74400**	**679**
833	**74400**	**249**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: *16.03.2016 15:12:28*

Ověřuji pod pořadovým číslem V 84/2016, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V Liberci dne 16. 3. 2016

Podpis ..... Razítko .....

Drahoslava Čapková
pověřena notářkou

JUDr. Václava Svercová * notářka v Liberci * - 3 -

808
809
811/1
812/2
811/2
813/5
813/2
813/4
813/1
815
814
821
823
825
824
822
Holečkova
1105
829
830
832
831
834/1
834/2
835
833
891/1
891/2
890
889
888
883
882/2
882/1
881
880
1:500
0
5
10
15
20
25 m
© ČÚZK

SREALITY.CZ

Prodej rodinného domu 300 m², pozemek 150 m²

Liberec - Liberec III-Jeřáb, okres Liberec

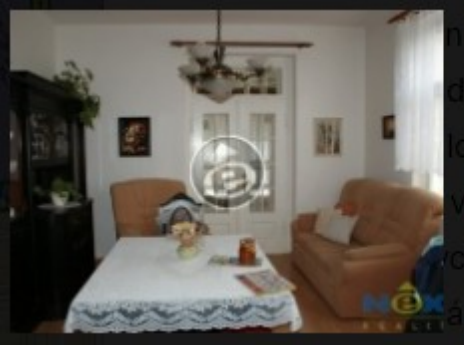
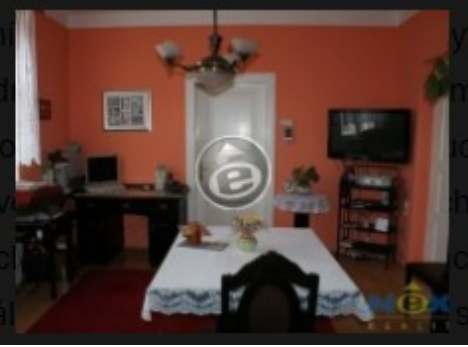
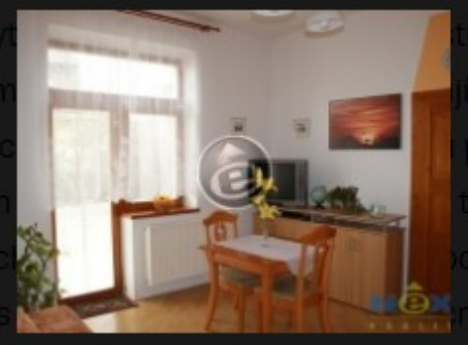
5 320 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům se zahradou v klidné vilové čtvrti Liberce, ul. Americká. Dům o zastavěné ploše 150 m2 pochází z roku 1927. Zastavěná plocha celková včetně teras a příjezdové cesty činí 288 m2. Dům sestává ze tří bytových jednotek. Je z velké části zrekonstruován, a velmi dobře udržován. Dispozice domu: Přízemí: Vstupní chodba, byt sestávající z celkem 4 pokojů (2 pokoje, ložnice, pracovna), prostorné kuchyně, koupelny a WC. Ze dvou pokojů je vstup na 2 terasy. Z přízemí vede zároveň vstup do sklepních prostor, kde se nachází sklep, technické zázemí, dílna a vnitřní vchod do garáže. V 1.patře se nacházejí 2 bytové jednotky o dispozici 2+kk a vstup na půdu. K domu náleží zahrada o výměře 419 m2 s udržovaným trávníkem a ovocnými stromy. Zde se nachází též zahradní domek. Veškeré sítě v domě – elektřina (v mědi), plyn, voda-městský řad, septik s přepadem do městské kanalizace. Topení – plynový kotel, ohřev teplé vody – bojler. Dům je ve výborném stavu, k nastěhování po dohodě. Vhodný též na investici - pronájem. Pro více informací kontaktujte makléře. Zakázka číslo 63332. Tř. energ. náročnosti budovy G

Celková cena:	5 320 000 Kč za nemovitost
Hypotéka:	19 109,80 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	včetně DPH, provize RK a právního servisu
ID zakázky:	63332
Aktualizace:	01.04.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního
Počet bytů:	3
Plocha zastavěná:	288 m²
Užitná plocha:	300 m²

Plocha pozemku:	150 m²
Plocha zahrady:	419 m²
Sklep:	10 m²
Parkování:	2
Garáž:	✔
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace, Jímka
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelové rozvody
Elektřina:	230V
Doprava:	MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

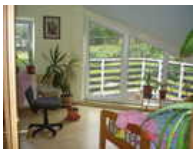
Puškinova, Liberec XIX - Horní Hanychov

dům

Prodej rodinného domu v Liberci Horní Hanychov včetně pozemků, příslušenství při ulici Puškinova. Rodinný dům byl postaven v roce 1996. RD je na mírně svažitém terénu s dostupností MHD do 500m. Zastavěná plocha domu 176 m², v přízemí jsou situovány obývací pokoj s kuchyní, zimní zahrada, posilovna, pracovna, WC. V 1.patře jsou 3 dětské pokoje, každý s vlastní šatnou a balkonem, ložnice s koupelnou a balkonem, dále koupelna se saunou a komora (celkem 258,5m² obytné plochy). Na pozemku o celkové výměře 2603 m² je situována velká garáž pro 3 auta a skleník. Rod.dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Přístup k RD je po zpevněné komunikaci.

Prodej: **5.900.000 Kč**
(+2% - spoluúčast kupujícího na dani z převodu)

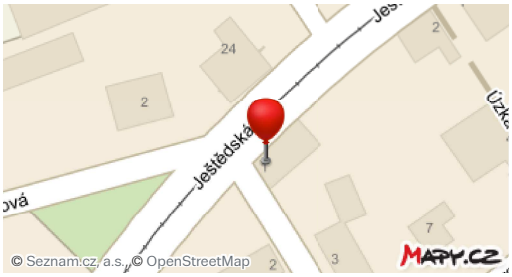
Počet NP	**2**
Voda	**vodovod**
Plyn	**ano**
Elektroinstalace	**220/380 V**
Kanalizace	**ano**
Topení	**ÚT plynové**
Sociální zařízení	**2**
Garáž	**ano**
Stav objektu	**velmi dobrý**



Agentura PROST
Rumunská 43
Liberec
46001
tel.: 485 107 192
603 243 767
fax: 485 107 192
e-mail: agenturaprost@seznam.cz

Copyright (c) 1995-2016 reality.cz

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 360 m², pozemek 644 m²

Ještědská, Liberec - Liberec VII-Horní Růžodol

6 990 000 Kč

Prodej činžovního domu v obci Liberec, okres Liberec. Samostatně stojící činžovní dům o zastavěné ploše 140 m2 s možností komerčního využití se nachází v klidné části mimo centrum obce. V přízemí domu se nachází komerční prostor, v 1. a 2. patře jsou 2 bytové jednotky 4+1. Celý dům je podsklepen. V podkroví provedeny přípravy pro zbudování dalšího obytného prostoru. Dům je vytápěn plynovým kotlem a teplovodními radiátory a to pro každé patro samostatně. Objekt je napojen na obecní vodovod, odpad sveden do jímky s přepadem do kanalizace. K domu náleží oplocená zahrada (272 m2) se stavbou velké garáže (43 m2, 3 auta). Na zahradě okrasné dřeviny a zastřešená pergola se zahradním krbem. Dům prošel několika fázemi částečných rekonstrukcí. Komerční část v současné době v nájmu. Zastávka MHD 150 m, vzdálenost do centra 2 km.

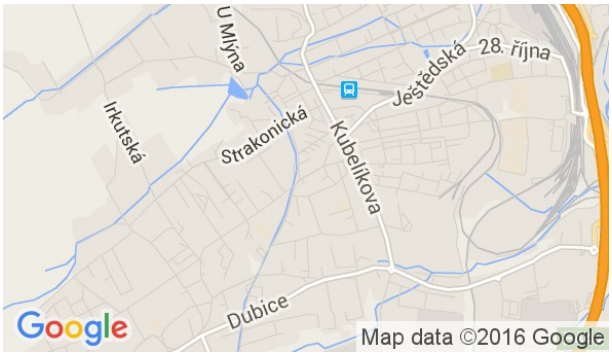
Celková cena:	6 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Hypotéka:	25 108,55 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	cena včetně provize a právního servisu
ID zakázky:	3918
Aktualizace:	06.04.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	4
Počet bytů:	2
Plocha zastavěná:	140 m²
Užitná plocha:	360 m²
Plocha pozemku:	644 m²

Plocha zahrady:	272 m²
Sklep:	130 m²
Parkování:	✔
Garáž:	✔
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva, Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace, Jímka
Telekomunikace:	Internet, Satelit
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	✔

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Tram:	Vápenka (88 m)
Bus MHD:	Vápenka (196 m)
Vlak:	Liberec-Horní Růžodol (515 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (657 m)



Liberec VIII - Dolní Hanychov

dům 5+2, 216 m², pozemek 1.529 m²

Prodej většího RD v Liberci, ul. Ještědská. Dům s 2 garážemi je v současné době užíván jako dvougenerační a nachází se v něm 2 bytové jednotky 2+1, každá o výměře 72 m². V přízemí domu je kromě garáží technická místnost, prádelna se sušárnou a další nebytové prostory. V 1. patře je bytová jednotka s vlastní koupelnou a sociálním zařízením, prostorná terasa s výhledem do zahrady a hala se schodištěm. Ve 2. patře je další bytová jednotka, také s vlastní koupelnou a sociálním zařízením. Obě bytové jednotky jsou vybaveny kuchyňskou linkou. V podkroví se nachází obytný pokoj, zbylá část půdy slouží jako úložný prostor, ale je možnost zde vybudovat další pokoje a zvětšit tak byt ve 2. patře. V posledních letech prošel dům částečnou modernizací a rekonstrukcí. Vytápění domu je možné buď pomocí plynového, nebo elektrického kotle, popř. i pomocí kotle na TP. Dům je připojen na veškeré inženýrské sítě, tzn. elektřina, voda, plyn a kanalizace (všechny přípojky po rekonstrukci). Součástí prodeje je oplocený pozemek o celkové výměře 1529 m². Na udržované zahradě je dřevěný altán s venkovním krbem a zděná dílna s kůlnou. Dle územního plánu je možné část zahrady využít pro stavbu RD. Velmi oblíbená lokalita s výbornou občanskou vybaveností a dosahem MHD. ET-G

Prodej: **6.990.000 Kč**

Pozemek celkem [m²]	**1529**
Zastavěná plocha [m²]	**134**
Zahrada [m²]	**1000**
Podlahová plocha [m²]	**216**
Velikost domu	**5+2**
Druh budovy	**Smíšená**
Počet NP	**3**
Počet pokojů	**4**
Forma vlastnictví	**osobní**
Plocha bytu [m²]	**160**
Voda	**Vodovod**
Plyn	**Zaveden**
Elektroinstalace	**230 V**
Kanalizace	**Městská**
Topení	**Ústřední plynové**
Garáž	**ano**
Telefon	**ano**
Stav objektu	**Po rekonstrukci**

Copyright (c) 1995-2016 reality.cz

náhledy ostatních fotografií

Komerční realitní s.r.o.
Hrazená 613
Liberec 3
46007
tel.: 485 109 319
800 174 555
777 667 744
fax: 485 105 762
e-mail: info@realityplus.cz

Copyright (c) 1995-2016 reality.cz

Znalecký posudek č. 227-19/2016

O ceně nemovitostí (ve čtyřech lokalitách dle seznamu) zapsaných na listech vlastnictví (1.) č. 4053 pro katastrální území Liberec, (2.) č. 319 pro katastrální území Oldřichov v Hájích, (3.) č. 939 pro katastrální území Desná III a (4.) č. 9983 pro katastrální území Liberec.
Definice znalecké úlohy a definice pojmů jsou uvedeny dále - viz A.5 a A.6.
Vše ve stavu k rozhodnému dni 11.3.2016.
Cena zjištěná a cena obvyklá.

Objednatel posudku :	Liberecký kraj – Krajský úřad Odbor investic a správy nemovitého majetku U Jezu 642/2a, 461 80, Liberec 2 IČ 708 915 08 na základě objednávky č. OBJ/305/2016 ze dne 9.3.2016
Účel posudku :	Zjištění aktuální administrativní a obvyklé ceny souboru nemovitého majetku (podle jednotlivých listů vlastnictví)
Posudek vypracoval :	Ing. Filip Poříz soudní znalec adresa pro zasílání písemností : Tylova 214/10, Liberec 6, PSČ 460 06 e-mail : poriz.filip@volny.cz

Tento posudek obsahuje 140 (slovy jednostočtyřicet) číslovaných stran textu a 49 (čtyřicetdevět) nečíslovaných stran příloh a předává se objednateli ve 3 (třech) vyhotoveních, další 1 (jedno) vyhotovení zůstává uloženo v archívu znalce.

Použité předpisy, vyhlášky a normy

1. Vyhláška č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 11.3.2016 za přítomnosti zástupce objednatele (Liberecký kraj) a zástupce uživatele (Dům dětí a mládeže Větrník)

Další podklady

4. Zákon č. 151/1997 Sb., (zákon o oceňování majetku), v platném znění
5. Knihovna VUT Brno – USI, autoři : kolektiv vedený Prof. Albertem Bradáčem
6. Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti, autoři Ross, Brachman a Holzner, Praha 1993.
7. SW. Lexikon obcí ČR, datum vydání 16.12.2013, platnost od 1.2.2014
   Zdroj : licence autora
8. SW. Nemcalk verze Profesionál
   Zdroj : licence autora
9. Fotodokumentace a údaje z místních šetření znalce
10. Dálkový přístup do katastru nemovitostí : http://nahlizenidokn.cuzk.cz
11. Mapové podklady dostupné na internetu :
    http://mapy.cz; http://maps.google.cz/maps;, http://wikipedie.cz
12. Územní plán Statutárního města Liberec
    Zdroj : www.liberec.cz
13. Územní plán Oldřichova v Hájích
    Zdroj : www.oldrichov.cz
14. Územní plán Desné
    Zdroj : www.mesto-desna.cz
15. Hodnocení aktuálního stavu stromů v areálu DDM Větrník v Liberci, autor Ing. Miloslav Mach, datum 10/2015 – zapůjčeno znalci provozovatelem
16. Projektová dokumentace o názvu Stavební úpravy objektu č.p. 36, ul. 5. května – Liberec, autor fa. ANTA spol. s r.o., vedoucí projektant Ing. Balatka, datum 03/2004, účel DSP, číslo zakázky BA 92358 – zapůjčeno znalci provozovatelem
17. Projektová dokumentace o názvu Rekonstrukce objektu č.p. 182, Oldřichov v Hájích, autor fa. AGORA architektonický a stavební atelier, spol. s r.o., vedoucí projektant Ing.arch. Zrník, datum 05/1998, účel projekt stavby, číslo zakázky 321/98 – zapůjčeno znalci provozovatelem
18. Inzeráty prodejů stavebních pozemků
    Zdroj : internetové stránky realitních kanceláří (viz dále)
19. Inzeráty prodejů ostatních pozemků
    Zdroj : internetové stránky realitních kanceláří (viz dále)
20. Inzeráty prodejů staveb
    Zdroj : internetové stránky realitních kanceláří (viz dále)
20. Inzeráty pronájmů staveb
    Zdroj : internetové stránky realitních kanceláří (viz dále)

Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem tohoto znaleckého ocenění je soubor nemovitostí zapsaných na čtyřech listech vlastnictví. Jedná se – podle zápisu v evidenci nemovitostí vedeného katastrem – o soubor osmi pozemků a čtyřech staveb, umístěný ve čtyřech lokalitách.

Lokalita 1 – Liberec (Lidové Sady).
Nemovitý majetek zapsaný na listu vlastnictví (dále jen „LV“) č. 4053 pro katastrální území Liberec.
Jde o jeden pozemek bez staveb.
Pozemek p.č. 2924.
Dále viz definice položky č. 1.

Lokalita 2 – Oldřichov.
Nemovitý majetek zapsaný na LV č. 319 pro katastrální území Oldřichov v Hájích.
Jde o 3 pozemky a jednu stavbu.
Pozemky p.č.st. 182, p.č. 790/2 a p.č. 795.
Součástí pozemku p.č.st. 261 je stavba č.p. 182.
Dále viz definice položek č. 2.

Lokalita 3 - Desná
Nemovitý majetek zapsaný na LV č. 939 pro Katastrální území Desná III.
Jde o tři pozemky a dvě stavby.
Pozemky p.č. 1810, p.č. 1811 a p.č. 1812.
Součástí pozemku p.č. 1810 je stavba č.e. 402 a součástí pozemku p.č. 1811 je stavba č.e. 403.
Dále viz definice položek č. 3.

Lokalita 4 – Liberec (centrum).
Nemovitý majetek zapsaný na LV č. 9983 pro katastrální území Liberec.
Jde o jeden pozemek a jednu stavbu.
Pozemek p.č. 680 jehož součástí je stavba č.p. 36.
Dále viz definice položek č. 4.

V evidenci nemovitostí vedené katastrem je výše uvedený soubor zapsán takto :

1. Pozemek p.č. 2924/4
   Výměra pozemku : 1793 m2
   Druh pozemku : ostatní plocha
   Způsob využití : zeleň
   Způsob ochrany nemovitosti : památková zóna - pozemek v památkové zóně
   Seznam BPEJ : bez zápisu
   Omezení vlastnického práva : bez zápisu
   Jiné zápisy : bez zápisu

   Nemovitost (definovaná položkou 1 shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 4053 pro katastrální území Liberec.
   Nemovitost (1) je ve vlastnictví Libereckého kraje.
   Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

2.1. Pozemek p.č. st. 261
   Výměra pozemku : 818 m2
   Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
   Součástí pozemku je stavba, budova č.p. 182, objekt občanské

vybavenosti, poštovní adresa Oldřichov v Hájích č.p. 182
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

2.2. Pozemek p.č. 790/2
Výměra pozemku : 884 m2
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : manipulační plocha
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Seznam BPEJ : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

2.3. Pozemek p.č. 795
Výměra pozemku : 178 m2
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : ostatní komunikace
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Seznam BPEJ : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitosti (definované položkami 2.1 ÷ 2.3 shora) jsou zapsány na listu vlastnictví č. 319 pro katastrální území a obec Oldřichov v Hájích.
Nemovitosti (2.1 ÷ 2.3) jsou ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

3.1. Pozemek p.č. 1810
Výměra pozemku : 70 m2
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Součástí pozemku je stavba, budova č.ev. 402, stavba pro rodinnou rekreaci, poštovní adresa Soušská č.ev. 402, Desná
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

3.2. Pozemek p.č. 1811
Výměra pozemku : 74 m2
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Součástí pozemku je stavba, budova č.ev. 403, stavba pro rodinnou rekreaci, poštovní adresa Soušská č.ev. 403, Desná
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

3.3. Pozemek p.č. 1812
Výměra pozemku : 5089 m2
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : sportoviště a rekreační plocha
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Seznam BPEJ : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitosti (definované položkami 3.1 ÷ 3.3 shora) jsou zapsány na listu vlastnictví č. 939 pro katastrální území Desná III, obec Desná.
Nemovitosti (3.1 ÷ 3.3) jsou ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

4. Pozemek p.č. 680
Výměra pozemku : 247 m2
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Součástí pozemku je stavba č.p. 36, objekt občanské vybavenosti, poštovní adresa 5. května č.p. 36, Liberec
Způsob ochrany nemovitosti : památková zóna – budova a pozemek v památkové zóně
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (definovaná položkou 4 shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 9983 pro katastrální území Liberec.
Nemovitost (4) je ve vlastnictví Domu dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvkové organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Součástí tohoto ocenění jsou i další položky nemovitého majetku, jako např, studny, venkovní úpravy nebo trvalé porosty, které jsou definovány dále, v části B. Posudek.

Vlastnické údaje byly součástí zadání. Jejich aktuální stav (platnost stavu vlastnictví předmětného nemovitého majetku ke dni vypracování posudku) ověřil znalec dálkovým přístupem do katastru nemovitostí. Všechny tyto dokumenty jsou součástí přílohové části tohoto posudku.

Toto znalecké ocenění bylo znalcem provedeno ke stavu předmětného nemovitého majetku k rozhodnému dni 11.3.2016.

Struktura znaleckého posudku.

Úvod
Použité předpisy, vyhlášky a normy
Další podklady
Vlastnické a evidenční údaje

A.1. Všeobecně
A.1.1. Lokalita 1 – Liberec (Lidové Sady)
A.1.2. Lokalita 2 – Oldřichov v Hájích
A.1.3. Lokalita 3 - Desná
A.1.4. Lokalita 4 – Liberec (centrum)

A.2. Obecné údaje o jednotlivých lokalitách
A.2.1. Statutární město Liberec – lokality 1 a 4
A.2.2. Obec Oldřichov v Hájích – lokalita 2
A.2.3. Obec Desná – lokalita 3.

A.3. Údaje o projektové dokumentaci a dokladech k oceňované nemovitosti

A.4. Údaje o územním plánu jednotlivých lokalit

A.5. Definice znalecké úlohy

A.6. Metodika oceňování a definice pojmů

B. Posudek

B.1. Cena administrativní (zjištěná)

B.1.1. Lokalita 1 - Liberec (Lidové Sady)
B.1.1.1. Pozemek p.č. 2924/4
B.1.1.2. Trvalé porosty na p.p.č. 2924/4

B.1.2. Lokalita 2 – Oldřichov v Hájích
B.1.2.1. Budova č.p. 182
B.1.2.2. Kopaná studna
B.1.2.3. Vrtaná studna
B.1.2.4. Venkovní úpravy č.p. 182
B.1.2.5. Pozemky lokality 2
B.1.2.6. Trvalé porosty lokality 2

B.1.3. Lokalita 3 - Desná
B.1.3.1. Chata č.ev. 402
B.1.3.2. Chata č.ev. 403
B.1.3.3. Pozemky lokality 3
B.1.3.4. Trvalé porosty p.č. 1812

B.1.4. Lokalita 4 – Liberec (centrum)
B.1.4.1. Stavba č.p. 36
B.1.4.2. Venkovní úpravy u č.p. 36
B.1.4.3. Pozemek p.č. 680

B.2. Cena obvyklá

B.2.1. Lokalita 1 Liberec (Lidové Sady)
B.2.2. Lokalita 2- Oldřichov v Hájích
B.2.3. Lokalita 3 - Desná
B.2.4. Lokalita 4 – Liberec (centrum)

B.3. Závěrečná rekapitulace

C. Znalecká doložka

D. Přílohy

A. Nález

A.1. Všeobecně.

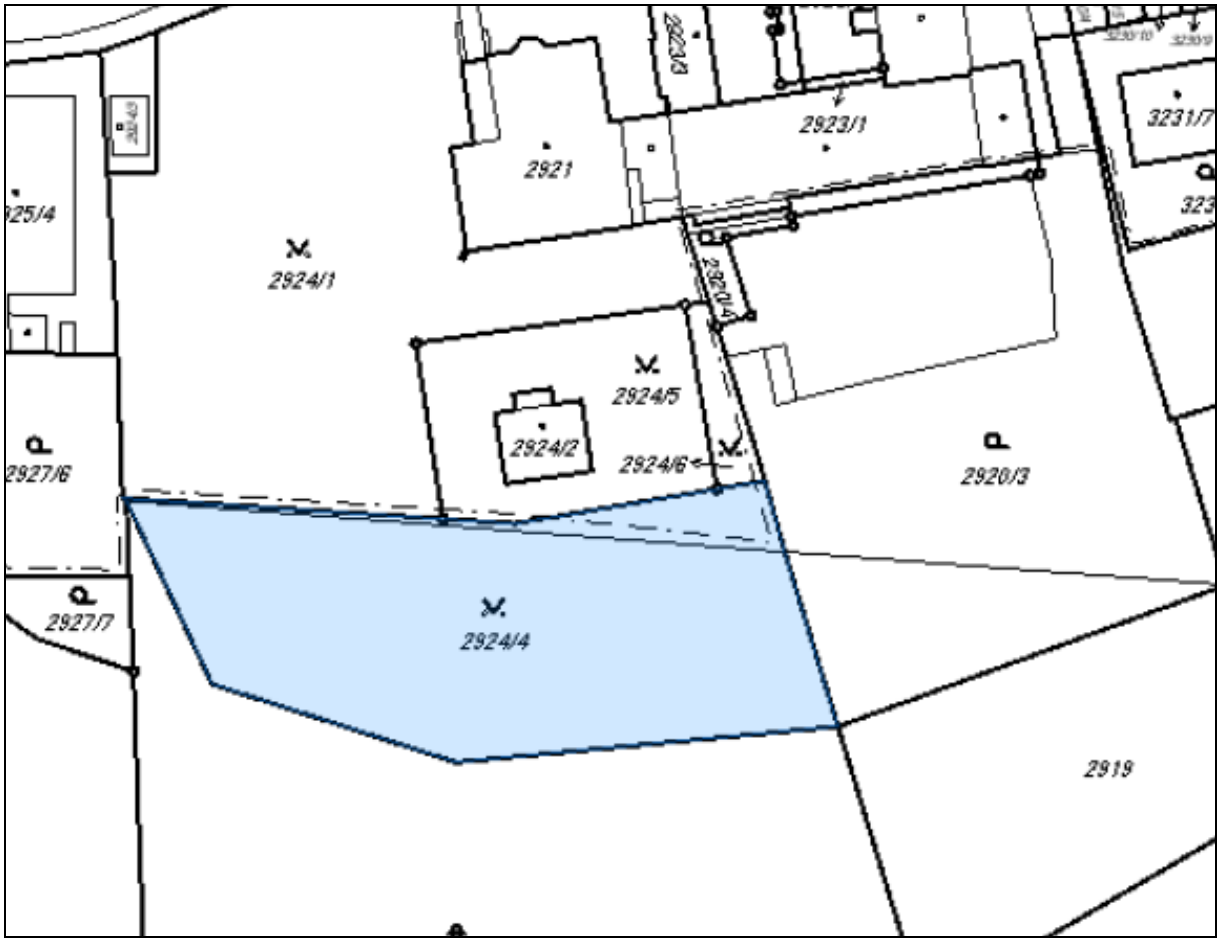
Předmětem tohoto ocenění je nemovitý majetek definovaný v předchozí části. Jedná se – podle zápisu v evidenci nemovitostí vedeného katastrem – o soubor osmi pozemků a čtyřech staveb, umístěný ve čtyřech lokalitách. Popis jednotlivých lokalit následuje.

A.1.1. Lokalita 1 – Liberec (Lidové Sady).

Nemovitý majetek zapsaný na LV č. 4053 pro katastrální území Liberec.
Pozemek p.č. 2924/4 (ostatní plocha – 1793 m2).

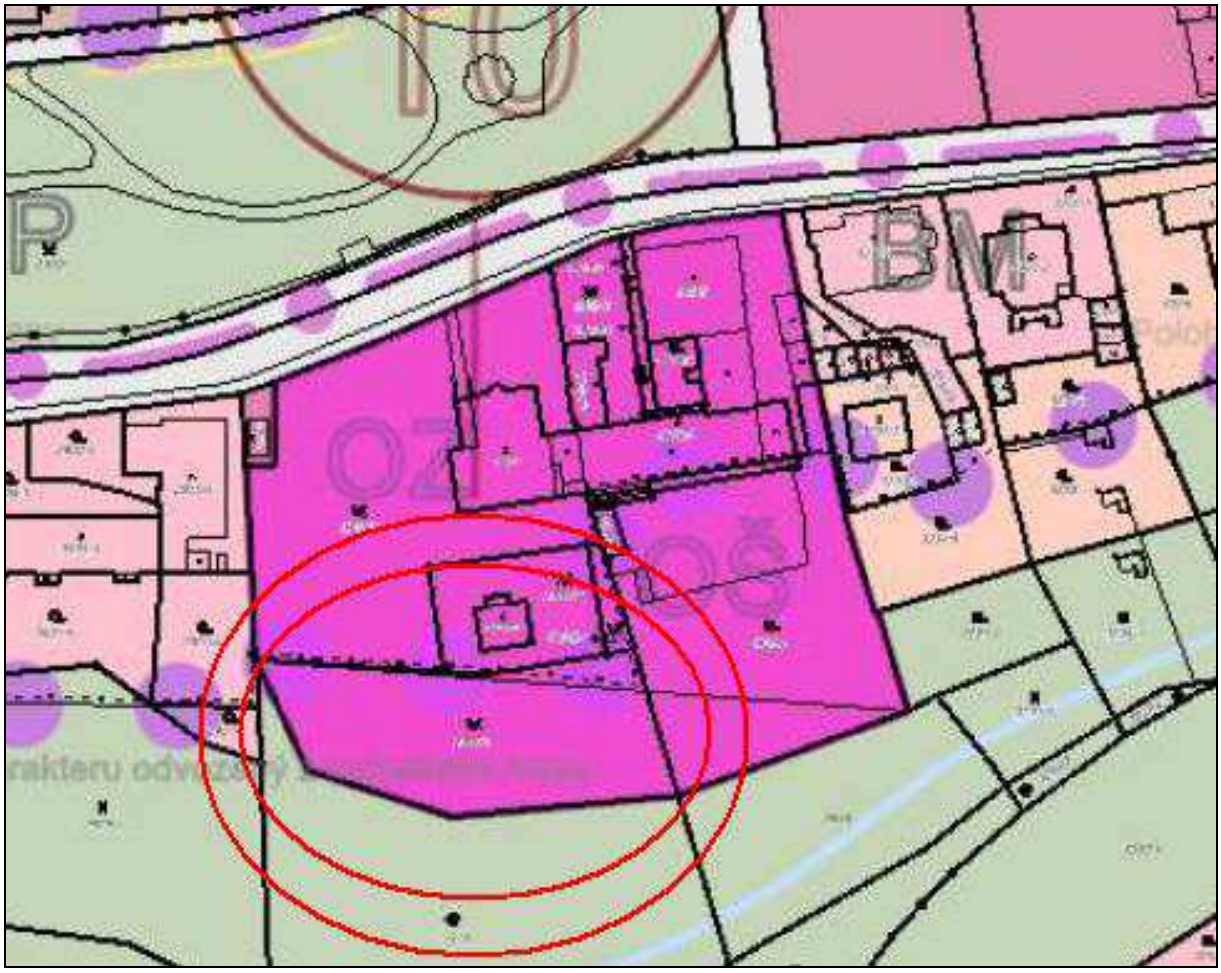
umístění a vymezení	lokalita je umístěna v Liberci – Lidových sadech a přiléhá k hřišti Domu dětí a mládeže Větrník
charakter	pozemek je nepravidelného půdorysu, zatravněný s trvalými porosty
rovinatost	pozemek je svažitý, částečně velmi svažitý
funkční celek s dalšími	ANO
zastavěnost	NE
oplocení	ANO
dopravní napojení	NE
užívání	ANO

Lokalita (1) v náhledu do katastrální mapy :



Fotodokumentace lokality (1) :

Lokalita (1) v územním plánu :



Podle aktuální verze územního plánu Statutárního města Liberec je lokalita 1 umístěna v plochách smíšených, městských – 3.3.7 (barva fialová). Jedná se o plochy zastavitelné, stávající.

A.1.2. Lokalita 2 – Oldřichov v Hájích.

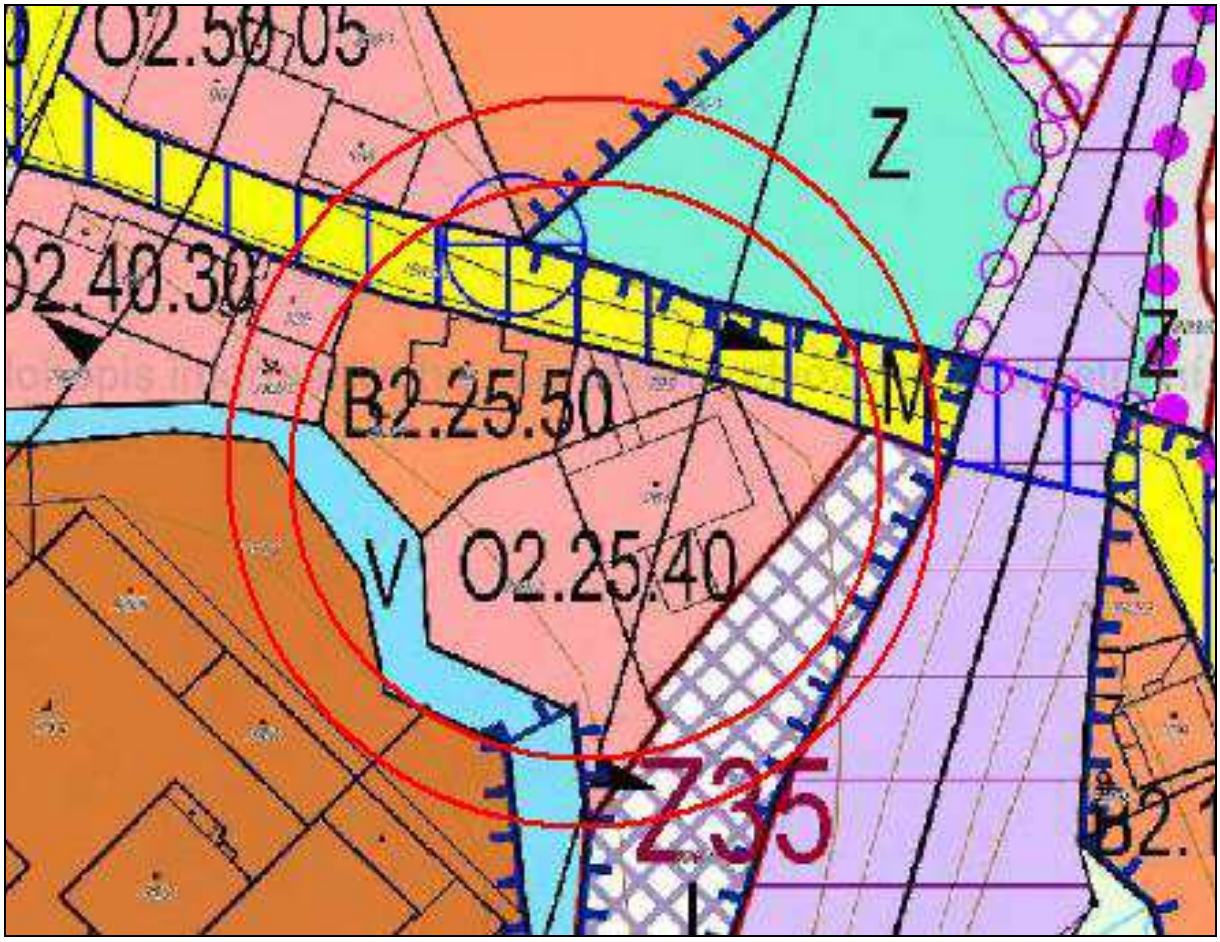
Nemovitý majetek zapsaný na LV č. 319 pro katastrální území Oldřichov v Hájích.
Pozemky p.č.st. 182, p.č. 790/2 a p.č. 795.
Součástí pozemku p.č.st. 261 je stavba č.p. 182.

umístění a vymezení	lokalita je umístěna v centru Oldřichova v Hájích, nedaleko křižovatky s hlavní (Mníšek – Raspenava),cca 100 m od obecního úřadu. Lokalita je vymezena hlavní komunikací, vedlejší komunikací (směrem k Na Pilách), železniční tratí a řekou Jeřicí
charakter	tři pozemky nepravidelného půdorysu, z toho jeden částečně zastavěný č.p. 182. Objekt č.p. 182 je třípodlažní, částečně podsklepený, zastřešený sedlovou střechou. Lokalita je užívána jako rekreační zařízení (ubytovna pro děti a mládež).
rovinatost	lokalita je převážně rovinatá, místy ale velmi svažitá
funkční celek s dalšími	NE, pouze vzájemně
zastavěnost	ANO, částečně
oplocení	ANO, částečně
dopravní napojení	ANO
užívání	ANO

Lokalita (2) v náhledu do katastrální mapy:

Fotodokumentace lokality (2) :

Lokalita (2) v územním plánu :



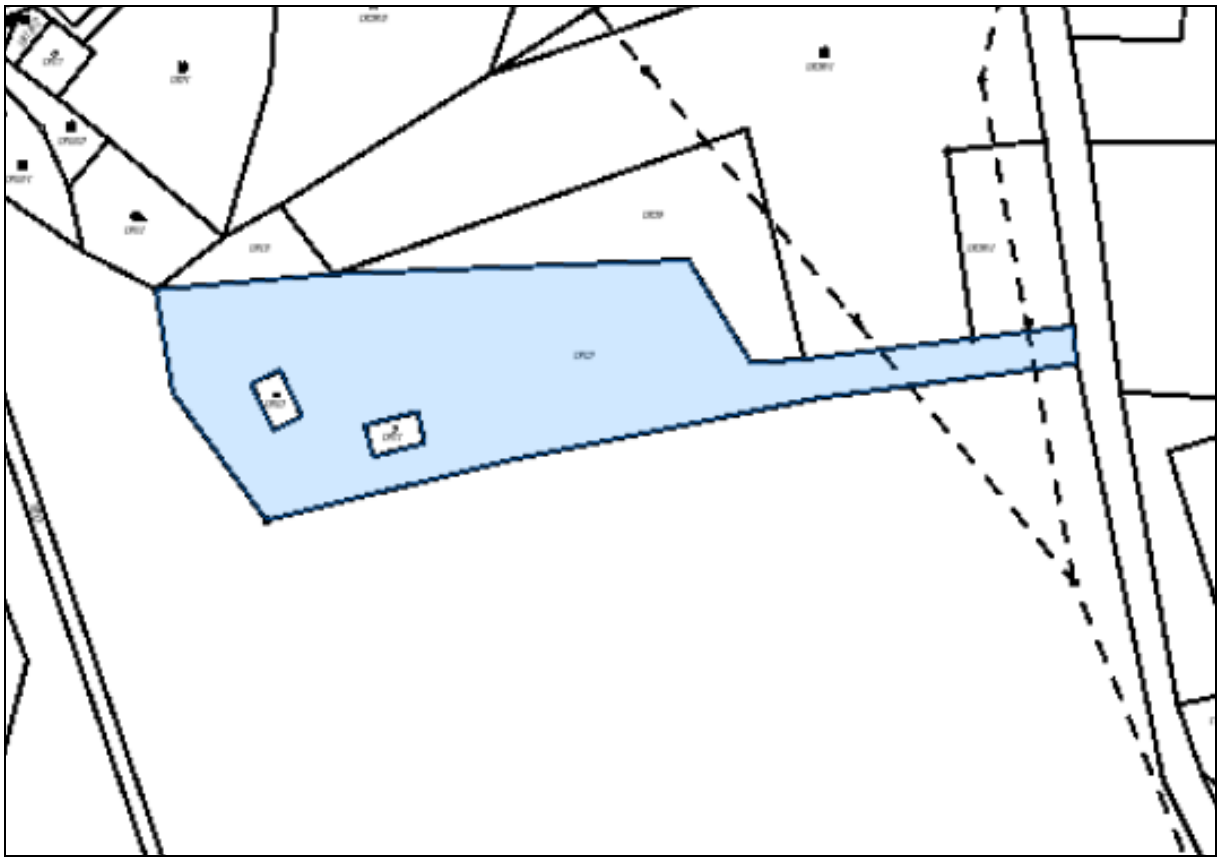
Podle aktuální verze územního plánu Oldřichova v Hájích je lokalita 2 umístěna v plochách občanské vybavenosti – 02.25.40 (barva starorůžová). Jedná se o plochy zastavitelné, stávající.

A.1.3. Lokalita 3 - Desná.

Nemovitý majetek zapsaný na LV č. 939 pro Katastrální území Desná III.
Pozemky p.č. 1810, p.č. 1811 a p.č. 1812.
Součástí pozemku p.č. 1810 je stavby č.e. 402 a součástí pozemku p.č. 1811 je stavby č.e. 403.

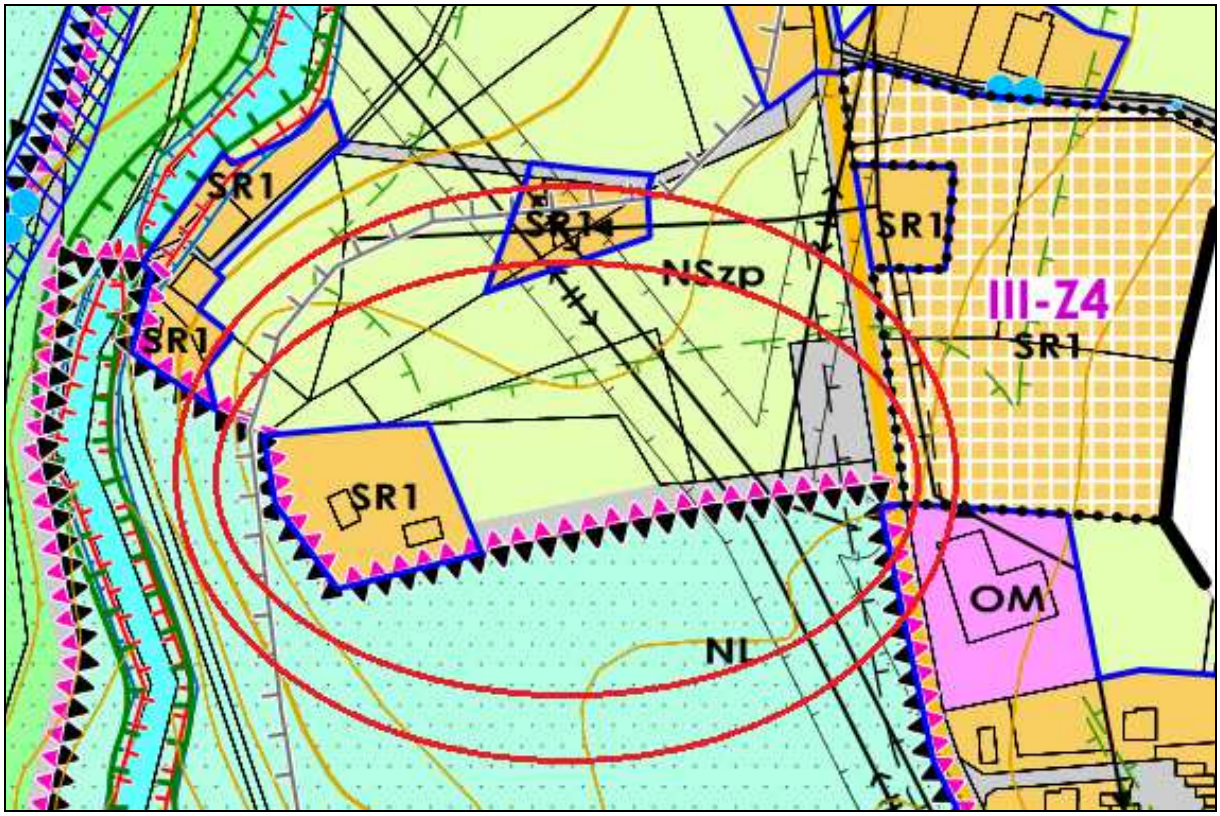
umístění a vymezení	lokalita je umístěna na podél Soušské silnice mezi Nýčovými domky a Souší nedaleko Soušské přehrady
charakter	pozemek p.č. 1812 nepravidelného půdorysu s dalšími dvěma malými obdélníkovými pozemky se stavbami č.ev. 402 a 403. Oba vnitřní pozemky p.č. 1810 (70 m2) a 1811(74 m2) jsou zcela zastavěny stavbami pro rekreaci.č.ev. 402 a 403. Objekty č.ev. 402 a 403 jsou jednoduché jednopodlažní, nepodsklepené dřevostavby se sedlovou střechou. Lokalita je užívána jako (převážně) letní tábořiště.
rovinatost	lokalita je rovinatá až mírně svažitá
funkční celek s dalšími	NE, pouze vzájemně
zastavěnost	ANO, částečně
oplocení	NE
dopravní napojení	ANO
užívání	ANO, převážně v letní sezóně

Lokalita v náhledu do katastrální mapy:



Fotodokumentace lokality (3) :

Lokalita (3) v územním plánu :



Podle aktuální verze územního plánu Desné je lokalita 3 ve třech druzích ploch. Pravá část lokality (s oběma stavbami č.ev 402 a 403 na pozemcích p.č. 1810 a 1811 včetně části pozemku p.č. 1812) je umístěna v plochách smíšených obytných – rekreačních 1 – SR 1 (písková). Koridor vymezující přístup k plochám SR 1 směrem od silnice Soušské (včetně parkovací plochy podél ní) je umístěn v plochách dopravní infrastruktury silniční – DS (fialová). Obě tyto plochy jsou zastavitelné.
Zbývající část pozemku p.č. 1812 je umístěna v plochách smíšených nezastavitelného území, zemědělských, přírodních – NSzp – zelená, světlá). Tato plocha je nezastavitelná.
Všechny tři plochy jsou stávající.

A.1.4. Lokalita 4 – Liberec (centrum).

Nemovitý majetek zapsaný na LV č. 9983 pro katastrální území Liberec.
Pozemek p.č. 680 jehož součástí je stavba č.p. 36.

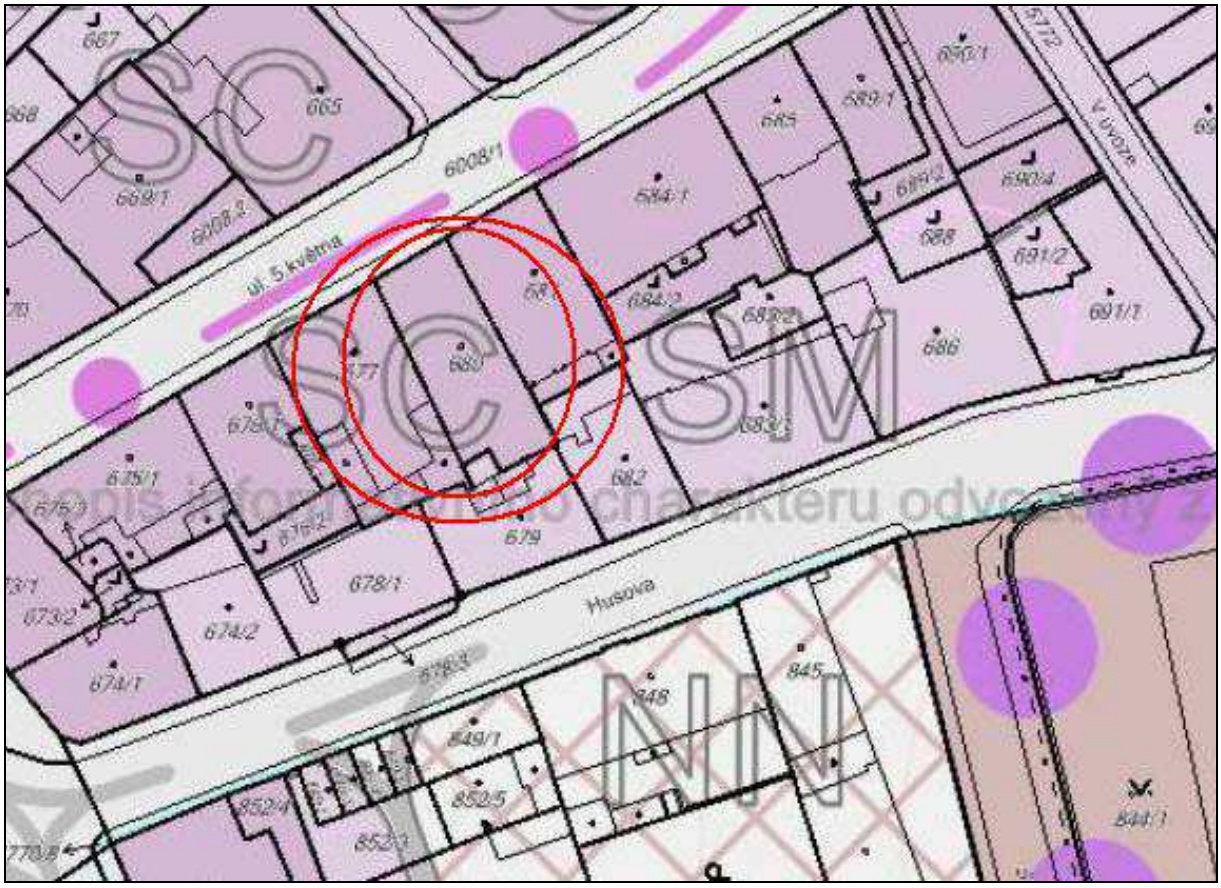
umístění a vymezení	lokalita je umístěna v centru Liberce, v lokalitě vymezené ulicemi 5. května, Husovou a V Úvoze a náměstím F. X. Šaldy
charakter	pozemek je obdélníkového půdorysu, zcela zastavěný č.p. 36. Objekt č.p. 36 je jednopodlažní, nepodsklepený, s plochou střechou. Nemovitost je užívána jako klub mládeže.
rovinatost	Pozemek je rovinatý až mírně svažitý
funkční celek s dalšími	NE, pouze vzájemně
zastavěnost	ANO
oplocení	NE
dopravní napojení	ANO
užívání	ANO

Lokalita v náhledu do katastrální mapy:

Fotodokumentace lokality (4) :

Fit&Form

Lokalita (4) v územním plánu :



Podle aktuální verze územního plánu Statutárního města Liberec je lokalita 4 umístěna v plochách smíšených, centrálních – 3.3.6 (barva světle fialová). Jedná se o plochy zastavitelné, stávající.

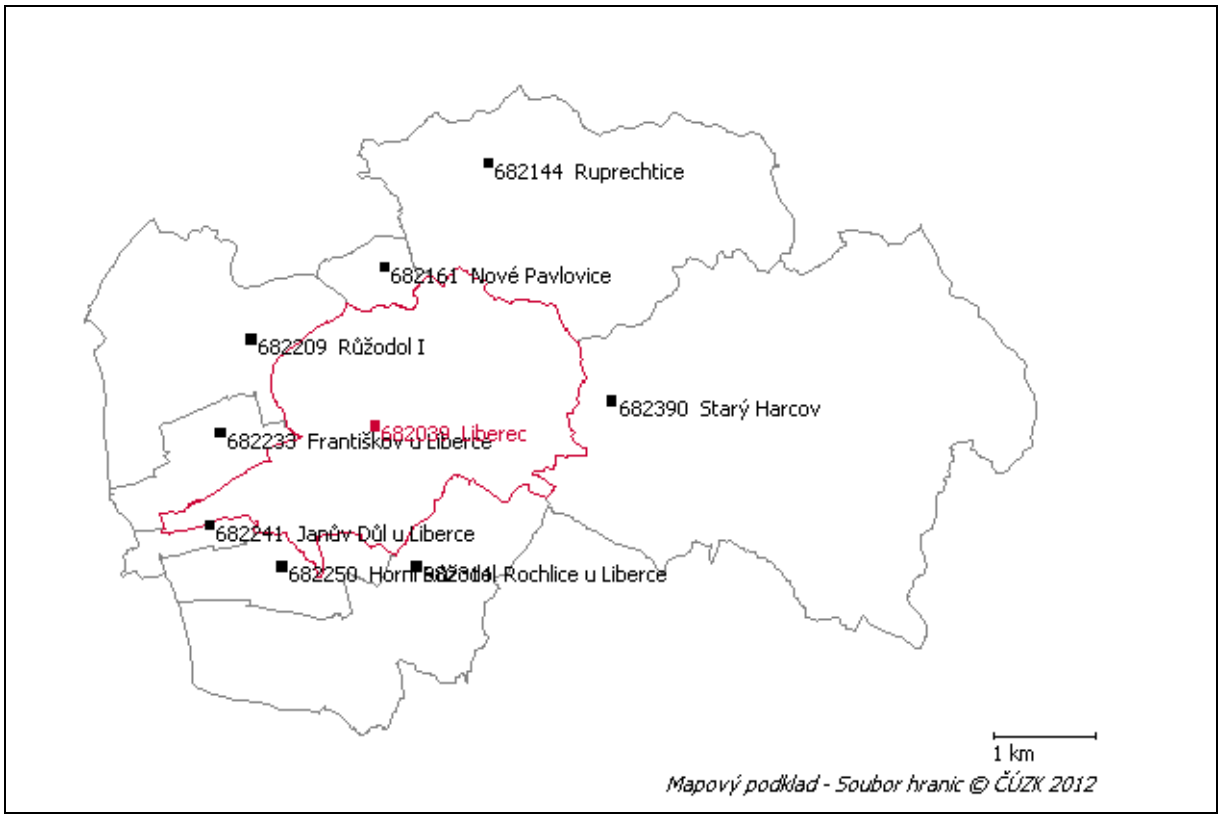
A.2. Obecné údaje o jednotlivých lokalitách.

A.2.1. Statutární město Liberec – lokality 1 a 4.

Obě posuzované lokality leží ve stejném katastrálním území – K.Ú. Liberec

počet částí	33
počet katastrů	26
plocha	10 609 ha
počet obyvatel	102 113
nadmořská výška	374 m.n.m.
poštovní adresa magistrátu	Magistrát města Liberce, nám. dr. E. Beneše 1, 460 59, Liberec
internet	www.liberec.cz
infrastruktura	ANO
pošta	ANO
škola	ANO
zdravotnické zařízení	ANO

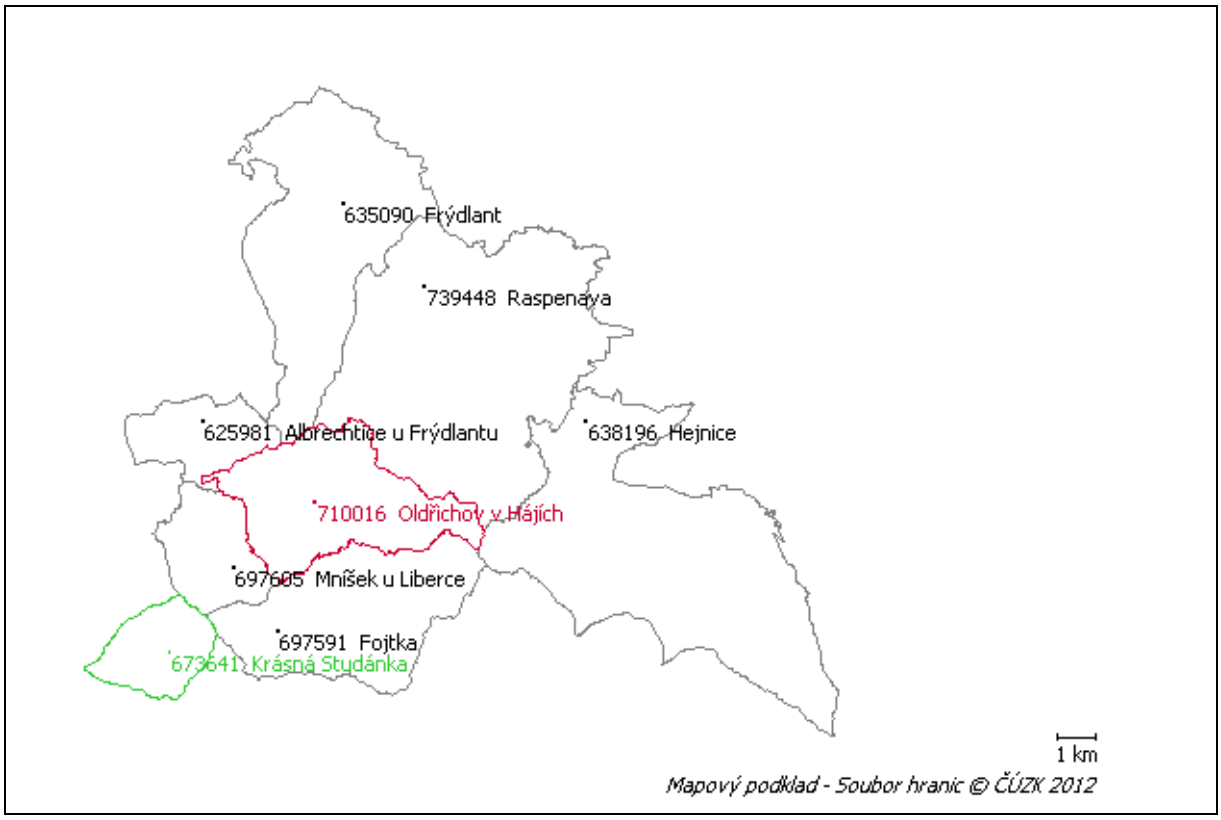
Katastrální území Liberec v mapě katastrálních území :



A.2.2. Obec Oldřichov v Hájích – lokalita 2.

počet částí	2
počet katastrů	1
plocha	1 625 ha
počet obyvatel	709
nadmořská výška	400 m.n.m.
poštovní adresa obecního úřadu	Obecní úřad v Oldřichově v Hájích, č. p. 151, 463 31, Oldřichov v Hájích
internet	www.oldrichov.cz
pověřená obec	Chrastava
obec s rozšířenou působností	Liberec
infrastruktura	pouze částečně
pošta	NE
škola	NE
zdravotnické zařízení	NE
vzdálenost z Liberce	15 km = 19 min. jízdy autem

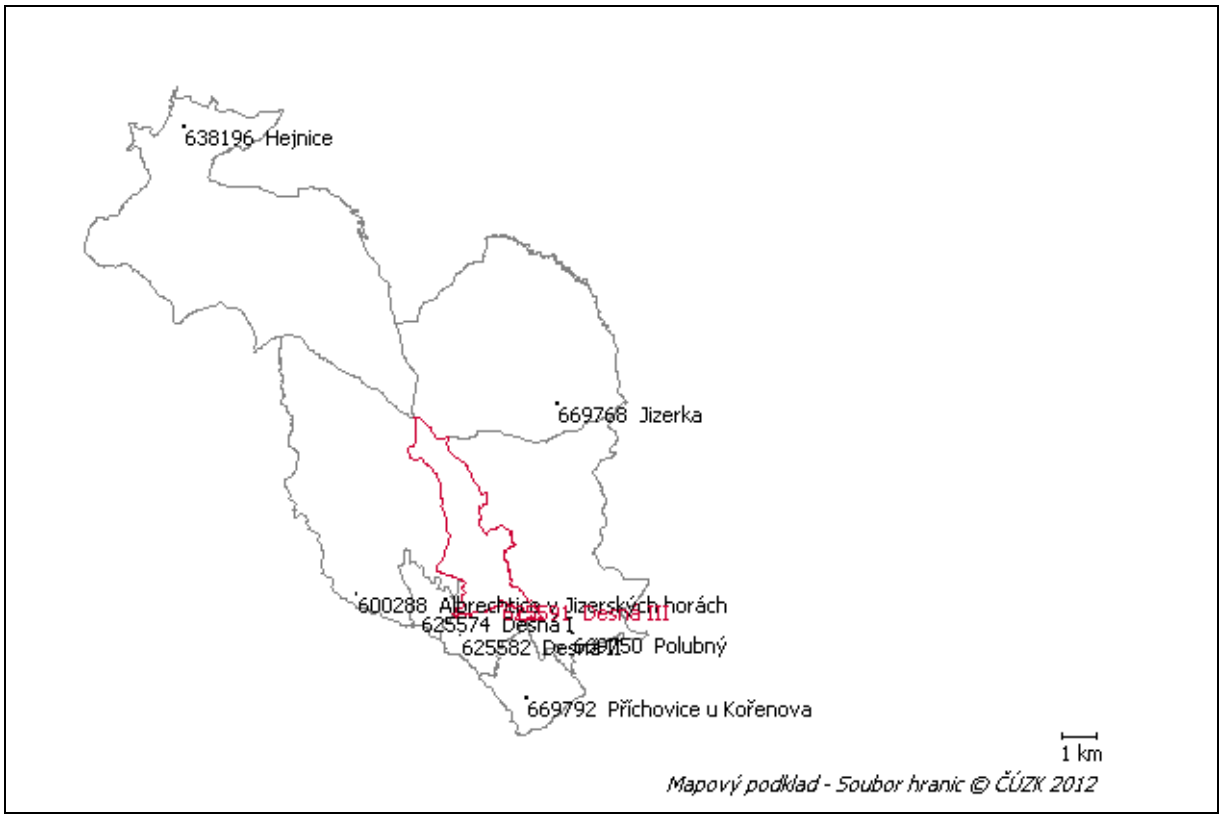
Katastrální území Oldřichov v Hájích v mapě katastrálních území :



A.2.3. Obec Desná – lokalita 3.

počet částí	3
počet katastrů	3
plocha	1 258 ha
počet obyvatel	3 205
nadmořská výška	490 ÷ 790 m.n.m.
poštovní adresa obecního úřadu	Obecní úřad v Desné, Krkonošská 318, Desná II, 468 61, Desná v Jizerských horách
internet	www.mesto-desna.cz
pověřená obec	Tanvald
obec s rozšířenou působností	dtto
infrastruktura	pouze částečně
pošta	ANO
škola	ANO
zdravotnické zařízení	ANO
vzdálenost z Liberce	39 km = 40 min. jízdy autem

Katastrální území Desná III v mapě katastrálních území :



A.3. Údaje o projektové dokumentaci a dokladech k oceňované nemovitosti

Znalec měl k dispozici dostupnou projektovou dokumentaci. Ta byla k dispozici ke stavbám č.p. 36 v Liberci a č.p182 v Oldřichově v Hájích. Ke stavbám č.ev. 402 a 403 v Desné III nebyla k dispozici žádná projektová dokumentace. Znalci bylo sděleno, že se žádná taková dokumentace nedochovala. Znalec tedy provedl ocenění podle vlastních měření.
Použitá projektová dokumentace je identifikována a uvedena v podkladech.

A.4. Údaje o územním plánu jednotlivých lokalit

Všechny čtyři lokality leží v městech či obcích (Liberec, Oldřichov a Desná), které mají platné územní plány. Tyto dokumentace jsou dostupné na internetu – viz podklady.
Zařazení jednotlivých lokalit podle platného územního plánu je předmětem kapitoly A.1. Všeobecně.
Znalec konstatuje, že všechny lokality leží ve stabilizovaném území bez kolize s účelem ploch dle platných územních plánů (jednotlivých lokalit).

A.5. Definice znalecké úlohy.

Znalci byla jeho znalecká úloha definována v objednávce č. OBJ/305-2016 ze dne 9.3.2016. V souladu s touto objednávkou má znalec provést ocenění předmětných nemovitostí (dle seznamu) cenou administrativní a cenou obvyklou.
Definice obou pojmů jsou uvedeny dále.

A.6. Metodika oceňování a definice pojmů

Nejprve znalec oceňuje předmětný soubor cenou administrativní (úřední, zjištěnou) podle aktuálně platného cenového předpisu – oceňovací vyhlášky č. 53/2016.
Dále viz kapitolu B.1. Cena administrativní (zjištěná).

Dále znalec oceňuje předmětný soubor cenou obvyklou.
Definici obvyklé ceny zavádí zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v § 2, odstavci 1 : „obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“.
Podmínkou pro stanovení obvyklé ceny je existence trhu s danou komoditou. Tato podmínka je – v případě tohoto ocenění – splněna. Trh s typově podobnými nemovitostmi (stavbami, stavebními pozemky a ostatními pozemky) v posuzovaných lokalitách jednoznačně existuje a znalec ho dokládá kopiemi inzerátů dostupných - v době vypracování tohoto posouzení – na internetových stránkách realitních kanceláří. Všechny použité inzeráty jsou součástí příloh.
Obvyklá cena by měla být spíše než jediným konkrétním číslem intervalem hodnot ceny předmětného majetku. Znalec ovšem zde – v rámci zadání svého znaleckého úkolu – stanovuje obvyklou hodnotu jediným údajem.

Dále viz kapitolu B.2. Cena obvyklá.

V kapitole B.3 je uvedena závěrečná rekapitulace tohoto znaleckého posudku.

V kapitole C. je znalecká doložka znalce.

V kapitole D. jsou připojeny použité (a citované) přílohy. Na první straně příloh je seznam příloh, vlastní přílohy následují (dále).

B. Posudek

B.1. Cena administrativní (zjištěná)

B.1.1. Lokalita 1 – Liberec (Lidové sady)

B.1.1.1. Pozemek p.č. 2924/4

Pozemek p.č. 2924/4
Výměra pozemku : 1793 m2
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : zeleň
Způsob ochrany nemovitosti : památková zóna - pozemek v památkové zóně
Seznam BPEJ : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 4053 pro katastrální území Liberec.
Nemovitost je ve vlastnictví Libereckého kraje.
Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Pozemek ve funkčním celku se stavbou a stavebním pozemkem (pod stavbou).
Popis pozemku – viz A.1.1 a A.2.1.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle **§ 4 odst. 1**. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,
ZC základní cena stavebního pozemku,
I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \square P_i)$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \square P_i$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \square P_i)$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Je-li součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím, větší než 1000 m^2, vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem vypočteným podle vzorce

$$R = (200 + 0{,}8 \times \square vp) / \square vp,$$

kde
R redukční koeficient,
vp výměra pozemků ve funkčním celku.

Vyjmenovaná oblast **Liberec 1**

ZC = **3 200,- Kč/m^2** podle **§ 3 písm. a)**

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	II.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: nabídka odpovídá poptávce	0,00
2.	V.	Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
Nezastavěný pozemek ve funkčním celku s klubem mládeže a navazující na venkovní hřiště tohoto klubu			
3.	I.*	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: negativní	-0,04
V přímém sousedství nemovitosti (klubu mládeže) vznikl bytový dům (jiného vlastníka), který částečně zasahuje na pozemky klubu a logicky lze předpokládat, že oba soubory (bytový dům a klub mládeže) jsou charakterově natolik rozdílné, že se budou vzájemně ovlivňovat. Znalec tento vliv ke klubu mládeže hodnotí negativně. Srážka 4% (z celkem 8% možných).			
4.	II.	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu	0,00
5.	II.	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů	0,00
6.	IV.	Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
$I_T = 1{,}00 \times (1 + -0{,}04)$			**0,96**

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	II.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	0,00
2.	I.	Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	-0,02

3.	III.	Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	0,00
4.	I.	Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5.	I.	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0,00
6.	II.	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
I_O = 1 + -0,02			**0,98**

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.		Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2.	I.	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba	0,04
3.	II.	Poloha pozemku v obci: navazující na střed (centrum) obce	0,02
4.	I.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5.	I.	Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6.	V.	Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7.	III.	Osobní hromadná doprava: zastávka do 200 m včetně/MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8.	II.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
Znalec nepředpokládá komerční využití předmětného pozemku.			
9.	II.	Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	0,00
Vliv klubu mládeže a bytového domu v bezprostředním sousedství je uveden v další položce.			
10.	III.	Nezaměstnanost: nižší než je průměr v kraji	0,01
11.	I.	Vlivy ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu	-0,20
Pozemek je částečně znehodnocen - je užíván majitelem sousední nemovitosti, který má část pozemku oddělen oplocením a užívá ho společně s navazující zahradou. Další část pozemku je částečně znehodnocena svahem násypu, který byl navezen na sousední (navazující) pozemek. Pozemek je samostatně bez dopravního napojení. Srážka 20% (z celkem 30% možných).			
I_P = 1,00 x (1 + -0,13)			**0,87**

I = 0,96 x 0,98 x 0,87 = **0,818** index cenového porovnání

R = (200 + 0,8 x 5 396,00 m^2) / 5 396,00 m^2 = **0,837** redukční koeficient

ZCU = 3 200,- Kč/m^2 x 0,818 x 0,837 = **2 190,931 Kč/m^2**

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m^2]	cena pozemku [Kč]
1	2924/4	1 793	**3 928 339,28**
Celkem		1 793	**3 928 339,28**

Administrativní cena položky B.1.1.1 (pozemek p.č. 2924/4) je 3 928 339,28 Kč.

B.1.1.2. Trvalé porosty na p.p.č. 2924/4

Trvalé porosty na pozemku p.č. 2924/4.
Definici (počet, druh a stav) trvalých porostů na pozemku převzal znalec z dokumentu o názvu Hodnocení aktuálního stavu stromů v areálu DDM Větrník v Liberci, autora Ing. Miloslava Vacha, vypracovaného k datu 10/2015. Číslování a schéma umístění trvalých porostů je převzato z výše citovaného dokumentu.

Schéma umístění trvalých porostů :

Legenda trvalých porostů :

č. 4 - dub letní – 1 ks, výška 22 m, průměr 85 cm
č. 5 - javor mléč - 1 ks, výška 14 m, průměr 37 cm
č. 6 - dub letní – 1 ks, výška 12 m, průměr 36 cm
č.7 - bříza bělokorá – 1 ks, výška 21 m, průměr 42 cm
č. 8 - lípa malolistá - 1 ks, výška 13 m, průměr 38 cm
č. 9 - javor mléč - 1 ks, výška 15 m, průměr 37 cm
č. 10 - dub letní – 1 ks, výška 16 m, průměr 37 cm
č. 11 – olše lepkavá – 1 ks, výška 14 m, průměr 35 cm
č. 12 – lípa velkolistá – 1 ks, výška 19 m, průměr 100 cm
č. 13 – jasan ztepilý – 1 ks, výška 20 m, průměr 33 cm
č. 14 – třešeň ptačí – 1 ks, výška 17 m, průměr 45 cm

Znalec použil zjednodušenou metodiku ocenění.

Cena porostu se podle **§ 47 odst. 5** zjistí jako součin zjištěné ceny pokryvné plochy tohoto porostu a koeficientu **0,065**.

ZCU pozemku s porostem **2 190,931 Kč/m^2**
Výměra pozemku **1 793 m^2**

Pol. číslo	popis	výměry	pokryvná plocha [m^2]
1	trvalé porosty	180	**180,00**
Pokryvná plocha celkem			**180,00**

Výchozí cena 2 190,931 Kč/m^2 x 180,00 m^2 x 0,065 = **25 633,89 Kč**

Administrativní cena položky B.1.1.2 (trvalé porosty na p.p.č. 2924/4) je 25 633,89 Kč.

B.1.2. Lokalita 2 – Oldřichov v Hájích

B.1.2.1. Budova č.p. 182

Budova č.p. 182, objekt občanské vybavenosti, poštovní adresa Oldřichov v Hájích č.p. 182
Leží na pozemku p.č. st. 261
Výměra pozemku : 818 m2
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 319 pro katastrální území a obec Oldřichov v Hájích.
Nemovitost (shora) je ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Cena stavby se podle **§ 10 a 11** určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde
CS cena stavby,
CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem podle vzorce $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$,
ZCU základní cena upravená stavby,
P_{mj} počet měrných jednotek stavby,
o opotřebení stavby,
pp koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce $pp = I_T \times I_P$,
I_T index trhu podle § 4 odst. 1,
I_P index polohy podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená budovy se podle **§ 12** určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde
ZCU základní cena upravená,
ZC základní cena,
K_1 koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce,
K_2 koeficient přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy podlaží,
K_3 koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží,
K_4 koeficient vybavení stavby,
K_5 koeficient polohový,
K_i koeficient změny cen.

Charakteristika budovy

CZ-CC **1261**
SKP **46.21.16.3..1**
Účel užití **D. budovy pro společenské a kulturní účely**

ZC = **2 611,- Kč/m^3** základní cena podle přílohy č. 8

Konstrukce **1. zděné**
K_1 = **0,939** koef. přepočtu ZC podle druhu konstrukce z přílohy č. 10

Výpočet průměrné zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	zastavěná plocha ZP [m^2]	výška podlaží [m]
1. PP	23,85 x 7,2 + 4,60 x 6,50 = **201,62**	**2,40**
1. NP	23,70 x 13,40 + 6,90 x 10 = **386,58**	**3,25**
2. NP	23,70 x 13,40 + 6,90 x 10 = **386,58**	**3,60**
3. NP = podkroví	23,70 x 13,20 = **312,84**	**2,93**

Průměrná ZP podlaží 1 287,62 m^2 / 4 = **321,91 m^2**
Průměrná výška 4 048,59 m^3 / 1 287,62 m^2 = **3,14 m**

K_2 = 0,92 + 6,60 / 321,91 = **0,9405** koef. přepočtu ZC podle průměrné ZP podlaží
K_3 = 2,10 / 3,14 + 0,30 = **0,96879** koef. přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Koeficient vybavení stavby K_4 se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0{,}54 \times n),$$

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

a) objemový podíl přebývající konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),

c) objemový podíl chybějící konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Popis provedení konstrukcí a vybavení		
1.	Základy vč. zemních prací	kamenné, betonové, pasové
2.	Svislé konstrukce	zděné
3.	Stropy	standard
4.	Zastřešení mimo krytinu	tesařský krov
5.	Krytiny střech	plech. šablony
6.	Klempířské konstrukce	plech
7.	Úpravy vnitřních povrchů	omíka štuková
8.	Úpravy vnějších povrchů	venk omítka dvouvrstvá, hladká
9.	Vnitřní obklady keramické	standard
10.	Schody	kamenné
11.	Dveře	standard
12.	Vrata	standard
13.	Okna	zdvojená, plastová
14.	Povrch podlah	standard
15.	Vytápění	ústřední, LTO
16.	Elektroinstalace	220 + 380 V
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod	standard
19.	Vnitřní kanalizace	standard
20.	Vnitřní plynovod	není instalován
21.	Ohřev teplé vody	standard
22.	Vybavení kuchyní	standard
23.	Vnitřní hyg. zař. včetně WC	standard

24.	Výtahy	nejsou
25.	Ostatní	nejsou
26.	Instalační pref. jádra	nejsou

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
20.	Vnitřní plynovod	nadstandard	+0,004
24.	Výtahy	chybějící	-0,014 x 1,852
25.	Ostatní	chybějící	-0,054 x 1,852
26.	Instalační pref. jádra	chybějící	-0,000 x 1,852
n *) =			-0,12194

*) neuvedené konstrukce a vybavení jsou standardní a na výši koef. K_4 nemají vliv

K_4 = 1 + (0,54 x -0,12194) = **0,93415** koeficient vybavení

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,101** koeficient změny cen

ZCU = 2 611,- Kč/m^3 x 0,939 x 0,9405 x 0,96879 x 0,93415 x 0,80 x 2,101 = **3 507,467 Kč/m^3**

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m^3]
1. PP	23,85 x 7,20 x 2,40 + 4,60 x 6,50 x 2,40	**483,89**
1. NP	23,70 x 13,40 x 3,25 + 6,90 x 10 x 3,11	**1 246,73**
2. NP	23,70 x 13,40 x 3,6 + 6,90 x 10 x 3,55	**1 388,24**
3. NP = podkroví	23,70 x 13,20 x 2,93	**916,62**
Obestavěný prostor celkem		**4 035,48**

Výchozí cena stavby 3 507,467 Kč/m^3 x 4 035,48 m^3 = **14 154 312,93 Kč**

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení v procentech se zjistí analytickou metodou podle vzorce

$$\frac{B}{C} \times 100 \times A,$$

kde
A objemové podíly konstrukcí a vybavení upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4,
B skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,
C předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení.

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	A	B	C	opotřebení [%]
1.	Základy vč. zemních prací - S	0,063 / 0,93415			
		x 80 %	108	150	3,8846
		x 20 %	18	60	0,40465
2.	Svislé konstrukce - S	0,172 / 0,93415			
		x 80 %	108	150	10,60558
		x 20 %	18	60	1,10475
3.	Stropy - S	0,082 / 0,93415			
		x 80 %	108	150	5,05615
		x 20 %	18	60	0,52668
4.	Zastřešení mimo krytinu - S	0,059 / 0,93415			
		x 80 %	108	150	3,63796
		x 20 %	18	60	0,37895
5.	Krytiny střech - S	0,028 / 0,93415	18	60	0,89921
6.	Klempířské konstrukce - S	0,006 / 0,93415	18	60	0,19269
7.	Úpravy vnitřních povrchů - S	0,07 / 0,93415			
		x 50 %	108	108	3,74672
		x 50 %	18	60	1,12402
8.	Úpravy vnějších povrchů - S	0,036 / 0,93415			
		x 10 %	108	108	0,38538
		x 90 %	18	60	1,04052
9.	Vnitřní obklady keramické - S	0,021 / 0,93415	18	60	0,67441
10.	Schody - S	0,033 / 0,93415	108	150	2,54349
11.	Dveře - S	0,039 / 0,93415			
		x 20 %	108	108	0,83498
		x 80 %	18	60	1,00198
12.	Vrata - S	0,00	-	-	0,00
13.	Okna - S	0,057 / 0,93415	18	60	1,83054
14.	Povrch podlah - S	0,032 / 0,93415			
		x 20 %	108	180	0,41107
		x 80 %	18	60	0,82214
15.	Vytápění - S	0,052 / 0,93415	18	40	2,50495
16.	Elektroinstalace - S	0,059 / 0,93415			
		x 20 %	60	60	1,26318
		x 80 %	18	40	2,27372
17.	Bleskosvod - S	0,003 / 0,93415	18	40	0,14452
18.	Vnitřní vodovod - S	0,032 / 0,93415			
		x 20 %	60	60	0,68511
		x 80 %	18	40	1,23321

19.	Vnitřní kanalizace - S	0,031 / 0,93415			
		x 20 %	60	60	0,6637
		x 80 %	18	40	1,19467
20.	Vnitřní plynovod - N	0,004 x 1,54 / 0,93415	0	0	0,00
21.	Ohřev teplé vody - S	0,019 / 0,93415	18	40	0,91527
22.	Vybavení kuchyní - S	0,00	-	-	0,00
23.	Vnitřní hyg. zař. včetně WC - S	0,034 / 0,93415	18	40	1,63785
24.	Výtahy - X	0,00	-	-	0,00
25.	Ostatní - X	0,00	-	-	0,00
26.	Instalační pref. jádra - X	0,00	-	-	0,00
Opotřebení celkem					**53,62265 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 14 154 312,93 Kč x (100 % - 53,62265 %) = **6 564 395,25 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	I.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka nižší než nabídka	-0,01
2.	V.	Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3.	II.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4.	III.*	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): pozitivní	0,01
5.	II.	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů	0,00
6.	II.	Povodňové riziko: zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
I_T = 0,80 x (1 + 0,00)			**0,80**

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.		Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: budovy pro školství a zdravotnictví	0,55
2.	I.	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba	0,10
3.	I.	Poloha pozemku v obci: střed obce – centrum obce	0,10
4.	II.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,07
5.	II.	Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6.	IV.	Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03
7.	IV.	Osobní hromadná doprava: mHD – centrum obce	0,02
8.	III.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9.	II.	Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	0,00
10.	I.	Nezaměstnanost: vyšší než je průměr v kraji	0,00
11.	II.	Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
I_P = 0,55 x (1 + 0,17)			**0,644**

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 6 564 395,25 Kč x 0,515 = **3 380 663,55 Kč**

Administrativní cena položky B.1.2.1 (budova č.p. 182) je 3 380 663,55 Kč.

B.1.2.2. Kopaná studna

Základní cena upravená studny se podle **§ 19** určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU	základní cena upravená,
ZC	základní cena,
K_5	koeficient polohový,
K_i	koeficient změny cen.

Charakteristika studny

CZ-CC	**2222**
SKP	**46.25.22.2**
Zatřídění	**studna kopaná**
Hloubka	**10,00 m**
Průměr	**100,00 cm**

ZC = 1 950,- Kč/m x 5,00 m + 3 810,- Kč/m x 5,00 m = **28 800,- Kč**

Počet elektrických čerpadel	1
Cena elektrického čerpadla	10 780,- Kč

ZC = 28 800,- Kč + 1 x 10 780,- Kč = **39 580,- Kč**

K_5 = **0,80**	koeficient polohový
K_i = **2,318**	koeficient změny cen

ZCU = 39 580,- Kč x 0,80 x 2,318 = **73 397,152 Kč**

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení v procentech se zjistí lineární metodou podle vzorce

B / C x 100,

kde
B skutečné stáří stavby,
C celková předpokládaná životnost stavby.

Stáří stavby **108** let
Životnost **108** let
Opotřebení 108 / 108 x 100 % = **85,00** *) **%**

*) byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení 73 397,152 Kč x (100 % - 85,00 %) = **11 009,57 Kč**

Morální opotřebení

Morální opotřebení **0,00 %**

Cena stavby po odpočtu morálního opotřebení 11 009,57 Kč x (100 % - 0,00 %) = **11 009,57 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 11 009,57 Kč x 0,515 = **5 669,93 Kč**

Administrativní cena položky N.1.2.2 (kopaná studna) 5 669,93 Kč.

B.1.2.3. Vrtaná studna

Charakteristika studny

CZ-CC **2222**
SKP **46.25.22.2**
Zatřídění **studna kopaná**
Hloubka **33,00 m**
Průměr **12,50 cm**

ZC = 1 950,- Kč/m x 5,00 m + 3 810,- Kč/m x 5,00 m + 5 200,- Kč/m x 23,00 m = **148 400,- Kč**

Počet elektrických čerpadel 1
Cena elektrického čerpadla 11 990,- Kč

ZC = 148 400,- Kč + 1 x 11 990,- Kč = **160 390,- Kč**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,318** koeficient změny cen

ZCU = 160 390,- Kč x 0,80 x 2,318 = **297 427,216 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **15** let
Životnost **100** let
Opotřebení 15 / 100 x 100 % = **15,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 297 427,216 Kč x (100 % - 15,00 %) = **252 813,13 Kč**

Morální opotřebení

Morální opotřebení **0,00 %**

Cena stavby po odpočtu morálního opotřebení 252 813,13 Kč x (100 % - 0,00 %) = **252 813,13 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 252 813,13 Kč x 0,515 = **130 198,76 Kč**

Administrativní cena položky B.1.2.3 (vrtaná studna) je 130 198,76 Kč.

B.1.2.4. Venkovní úpravy č.p. 182

B.1.2.4.1. Vodovodní přípojka (1)

Základní cena upravená venkovní úpravy se podle **§ 18** určí podle vzorce

$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$,

kde
ZCU základní cena upravená,
ZC základní cena,
K_5 koeficient polohový,
K_i koeficient změny cen.

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2222**
SKP
Typ úpravy **1.1.6.2 přípojka vody DN 40 mm - potrubí plastikové**

ZC = **385,- Kč/m**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,318** koeficient změny cen

ZCU = 385,- Kč/m x 0,80 x 2,318 = **713,944 Kč/m**

P_{mj} = **18,00 m** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 713,944 Kč/m x 18,00 m = **12 850,99 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **60** let
Životnost **60** let
Opotřebení 60 / 60 x 100 % = **85,00** *) **%**

*) byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení 12 850,99 Kč x (100 % - 85,00 %) = **1 927,65 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 1 927,65 Kč x 0,515 = **992,74 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.1 (vodovodní přípojka 1) je 992,74 Kč.

B.1.2.4.2. Vodovodní přípojka (2)

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2222**
SKP
Typ úpravy **1.1.6.2 přípojka vody DN 40 mm - potrubí plastikové**

ZC = **385,- Kč/m**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,318** koeficient změny cen

ZCU = 385,- Kč/m x 0,80 x 2,318 = **713,944 Kč/m**

P_{mj} = **5,00 m** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 713,944 Kč/m x 5,00 m = **3 569,72 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **15** let
Životnost **55** let
Opotřebení 15 / 55 x 100 % = **27,273 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 3 569,72 Kč x (100 % - 27,273 %) = **2 596,15 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 2 596,15 Kč x 0,515 = **1 337,02 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.2 (vodovodní přípojka 2) je 1 337,02 Kč.

B.1.2.4.3. Domácí vodárna

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2222**
SKP
Typ úpravy **1.3 domácí vodárna Darling**

ZC = **12 000,- Kč/kus**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,318** koeficient změny cen

ZCU = 12 000,- Kč/kus x 0,80 x 2,318 = **22 252,80 Kč/kus**

P_{mj} = **1,00 kus** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 22 252,80 Kč/kus x 1,00 kus = **22 252,80 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let
Životnost **30** let
Opotřebení 18 / 30 x 100 % = **60,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 22 252,80 Kč x (100 % - 60,00 %) = **8 901,12 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 8 901,12 Kč x 0,515 = **4 584,08 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.3 (domácí vodárna) je 4 584,08 Kč.

B.1.2.4.4. Přípojka kanalizace (splaškové)

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**
SKP
Typ úpravy **2.1.2 přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí kameninové**

ZC = **1 450,- Kč/m**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,311** koeficient změny cen

ZCU = 1 450,- Kč/m x 0,80 x 2,311 = **2 680,76 Kč/m**

P_{mj} = **12,00 m** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 2 680,76 Kč/m x 12,00 m = **32 169,12 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **60** let
Životnost **80** let
Opotřebení 60 / 80 x 100 % = **75,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 32 169,12 Kč x (100 % - 75,00 %) = **8 042,28 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 8 042,28 Kč x 0,515 = **4 141,77 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.4 (přípojka kanalizace splaškové) je 4 141,77 Kč.

B.1.2.4.5. Přípojka kanalizace (dešťové)

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**
SKP
Typ úpravy **2.1.2 přípojka kanalizace DN 200 mm - potrubí kameninové**

ZC = **1 450,- Kč/m**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,311** koeficient změny cen

ZCU = 1 450,- Kč/m x 0,80 x 2,311 = **2 680,76 Kč/m**

P_{mj} = 10 + 32 + 6 = **48,00 m** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 2 680,76 Kč/m x 48,00 m = **128 676,48 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let
Životnost **80** let
Opotřebení 18 / 80 x 100 % = **22,50 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 128 676,48 Kč x (100 % - 22,50 %) = **99 724,27 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 99 724,27 Kč x 0,515 = **51 358,- Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.5 (přípojka kanalizace dešťové) je 51 358,- Kč.

B.1.2.4.6. Šachty kanalizace

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**
SKP
Typ úpravy **2.2.2 kanalizační šachta skružená z prefa dílců včetně poklopu - hloubka 3.00 m**

ZC = **9 450,- Kč/kus**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,311** koeficient změny cen

ZCU = 9 450,- Kč/kus x 0,80 x 2,311 = **17 471,16 Kč/kus**

P_{mj} = **3,00 kus** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 17 471,16 Kč/kus x 3,00 kus = **52 413,48 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let
Životnost **80** let
Opotřebení 18 / 80 x 100 % = **22,50 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 52 413,48 Kč x (100 % - 22,50 %) = **40 620,45 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 40 620,45 Kč x 0,515 = **20 919,53 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.6 (šachty kanalizace) je 20 919,53 Kč.

B.1.2.4.7. Septik

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**
SKP
Typ úpravy **2.4.2 septik z monolitického i montovaného betonu nad 15.00 m^3 OP**

ZC = **2 800,- Kč/m^3 OP**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,311** koeficient změny cen

ZCU = 2 800,- Kč/m^3 OP x 0,80 x 2,311 = **5 176,64 Kč/m^3 OP**

P_{mj} = 3 x 5 x 4,5 = **67,50 m^3 OP** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 5 176,64 Kč/m^3 OP x 67,50 m^3 OP = **349 423,20 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **15** let

Životnost **80** let
Opotřebení 15 / 80 x 100 % = **18,75 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 349 423,20 Kč x (100 % - 18,75 %) = **283 906,35 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 283 906,35 Kč x 0,515 = **146 211,77 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.7 (septik) je 146 211,77 Kč.

B.1.2.4.8. Pískový filtr

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**
SKP
Typ úpravy **2.6.2 odkalovací nádrž přes 2 m^3 OP**

ZC = **4 420,- Kč/m^3 OP**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,311** koeficient změny cen

ZCU = 4 420,- Kč/m^3 OP x 0,80 x 2,311 = **8 171,696 Kč/m^3 OP**

P_{mj} = 2 x 1 x 1,5 = **3,00 m^3 OP** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 8 171,696 Kč/m^3 OP x 3,00 m^3 OP = **24 515,09 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **15** let
Životnost **60** let
Opotřebení 15 / 60 x 100 % = **25,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 24 515,09 Kč x (100 % - 25,00 %) = **18 386,32 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 18 386,32 Kč x 0,515 = **9 468,95 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.8 (pískový filtr) je 9 468,95 Kč.

B.1.2.4.9. Přípojka NN

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2224**
SKP
Typ úpravy **3.1.6 elektropřípojka 3 fázová, přípojka NN kabel Al 25 mm^2 zemní kabel**

ZC = **195,- Kč/m**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,214** koeficient změny cen

ZCU = 195,- Kč/m x 0,80 x 2,214 = **345,384 Kč/m**

P_{mj} = **25,00 m** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 345,384 Kč/m x 25,00 m = **8 634,60 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **40** let
Životnost **60** let
Opotřebení 40 / 60 x 100 % = **66,667 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 8 634,60 Kč x (100 % - 66,667 %) = **2 878,17 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 2 878,17 Kč x 0,515 = **1 482,26 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.9 (přípojka NN) je1 482,26 Kč.

B.1.2.4.10. Rozvodná skříň NN

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2224**
SKP
Typ úpravy **3.3.5 pris skříň pro venkovní kabelové rozvody NN (3x400/230V) pro přípojkovou skříň SP5**

ZC = **5 830,- Kč/kus**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,214** koeficient změny cen

ZCU = 5 830,- Kč/kus x 0,80 x 2,214 = **10 326,096 Kč/kus**

P_{mj} = **1,00 kus** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 10 326,096 Kč/kus x 1,00 kus = **10 326,10 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let
Životnost **50** let
Opotřebení 18 / 50 x 100 % = **36,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 10 326,10 Kč x (100 % - 36,00 %) = **6 608,70 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 6 608,70 Kč x 0,515 = **3 403,48 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.10 (rozvodná skříň NN) je 3 403,48 Kč.

B.1.2.4.11. Parkoviště

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **211**
SKP **46.23.11.5**
Typ úpravy **8.3.18 zatravňovací tvárnice polovegetační**

ZC = **340,- Kč/m^2**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,242** koeficient změny cen

ZCU = 340,- Kč/m^2 x 0,80 x 2,242 = **609,824 Kč/m^2**

P_{mj} = 6 x 2,5 x 6 = **90,00 m^2** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 609,824 Kč/m^2 x 90,00 m^2 = **54 884,16 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let
Životnost **40** let
Opotřebení 18 / 40 x 100 % = **45,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 54 884,16 Kč x (100 % - 45,00 %) = **30 186,29 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 30 186,29 Kč x 0,515 = **15 545,94 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.11 (parkoviště) je 15 545,94 Kč.

B.1.2.4.12. Zpevněné plochy (1)

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **211**
SKP **46.23.11.5**
Typ úpravy **8.3.6 plocha s povrchem dlážděným z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z MC**

ZC = **255,- Kč/m^2**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,242** koeficient změny cen

ZCU = 255,- Kč/m^2 x 0,80 x 2,242 = **457,368 Kč/m^2**

P_{mj} = 17 x 4,5 = **76,50 m^2** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 457,368 Kč/m^2 x 76,50 m^2 = **34 988,65 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **40** let

Životnost **50** let
Opotřebení 40 / 50 x 100 % = **80,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 34 988,65 Kč x (100 % - 80,00 %) = **6 997,73 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 6 997,73 Kč x 0,515 = **3 603,83 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.12 (zpevněné plochy - 1) je 3 603,83 Kč.

B.1.2.4.13. Zpevněné plochy (2)

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **211**
SKP **46.23.11.5**
Typ úpravy **8.3.6 plocha s povrchem dlážděným z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z MC**

ZC = **255,- Kč/m^2**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,242** koeficient změny cen

ZCU = 255,- Kč/m^2 x 0,80 x 2,242 = **457,368 Kč/m^2**

P_{mj} = 5,5 x 7 = **38,50 m^2** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 457,368 Kč/m^2 x 38,50 m^2 = **17 608,67 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let
Životnost **50** let
Opotřebení 18 / 50 x 100 % = **36,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 17 608,67 Kč x (100 % - 36,00 %) = **11 269,55 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 11 269,55 Kč x 0,515 = **5 803,82 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.13 (zpevněné plochy - 2) je 5 803,82 Kč.

B.1.2.4.14. Zpevněné plochy (3)

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **211**
SKP **46.23.11.5**
Typ úpravy **8.2.1 plocha s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm**

ZC = **235,- Kč/m^2**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,242** koeficient změny cen

ZCU = 235,- Kč/m^2 x 0,80 x 2,242 = **421,496 Kč/m^2**

P_{mj} = 4 x 10 + 2,5 x 6 + 2,5 x 7 = **72,50 m^2** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 421,496 Kč/m^2 x 72,50 m^2 = **30 558,46 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **40** let
Životnost **50** let
Opotřebení 40 / 50 x 100 % = **80,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 30 558,46 Kč x (100 % - 80,00 %) = **6 111,69 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 6 111,69 Kč x 0,515 = **3 147,52 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.14 (zpevněné plochy - 3) je 3 147,52 Kč.

B.1.2.4.15. Odvodňovací rygol

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **211**
SKP **46.23.11**
Typ úpravy **10.4 rigol z betonových desek, lože z betonu**

ZC = **225,- Kč/m**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,242** koeficient změny cen

ZCU = 225,- Kč/m x 0,80 x 2,242 = **403,56 Kč/m**

P_{mj} = 25 + 15 + 18 + 8 + 5 = **71,00 m** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 403,56 Kč/m x 71,00 m = **28 652,76 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let
Životnost **40** let
Opotřebení 18 / 40 x 100 % = **45,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 28 652,76 Kč x (100 % - 45,00 %) = **15 759,02 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 15 759,02 Kč x 0,515 = **8 115,90 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.15 (odvodňovací rygol) je 8 115,90 Kč.

B.1.2.4.16. Přístřešek na popelnice

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242051**
SKP **46.39.99**
Typ úpravy **23.1 altán zahradní, dřevěná vázaná kostrukce, lehká výplň stěn, popř. pouze částečná, podlaha, střecha**

ZC = **3 250,- Kč/m^2 ZP**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,292** koeficient změny cen

ZCU = 3 250,- Kč/m^2 ZP x 0,80 x 2,292 = **5 959,20 Kč/m^2 ZP**

P_{mj} = 1,8 x 1,2 = **2,16 m^2 ZP** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 5 959,20 Kč/m^2 ZP x 2,16 m^2 ZP = **12 871,87 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **10** let
Životnost **50** let
Opotřebení 10 / 50 x 100 % = **20,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 12 871,87 Kč x (100 % - 20,00 %) = **10 297,50 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 10 297,50 Kč x 0,515 = **5 303,21 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.16 (přístřešek na popelnice) je 5 303,21 Kč.

B.1.2.4.17. Vrata oplocení

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242091**
SKP **46.21.64.4**
Typ úpravy **14.5 vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků**

ZC = **3 420,- Kč/kus**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,292** koeficient změny cen

ZCU = 3 420,- Kč/kus x 0,80 x 2,292 = **6 270,912 Kč/kus**

P_{mj} = **1,00 kus** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 6 270,912 Kč/kus x 1,00 kus = **6 270,91 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let
Životnost **30** let
Opotřebení 18 / 30 x 100 % = **60,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 6 270,91 Kč x (100 % - 60,00 %) = **2 508,36 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 2 508,36 Kč x 0,515 = **1 291,81 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.17 (vrata oplocení) je 1 291,81 Kč.

B.1.2.4.18. Drenáže

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **215342**
SKP **46.24.12.6**
Typ úpravy **5.2.3 drenáž z trubek PVC 110 mm**

ZC = **75,- Kč/m**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,084** koeficient změny cen

ZCU = 75,- Kč/m x 0,80 x 2,084 = **125,04 Kč/m**

P_{mj} = 8 + 8 = **16,00 m** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 125,04 Kč/m x 16,00 m = **2 000,64 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **18** let
Životnost **40** let
Opotřebení 18 / 40 x 100 % = **45,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 2 000,64 Kč x (100 % - 45,00 %) = **1 100,35 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 1 100,35 Kč x 0,515 = **566,68 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.18 (drenáže) je 566,68 Kč.

B.1.2.4.19. Vodoměrná šachta (rezerva)

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2222**
SKP
Typ úpravy **1.2 vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem**

ZC = **3 500,- Kč/m^3 OP**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,318** koeficient změny cen

ZCU = 3 500,- Kč/m^3 OP x 0,80 x 2,318 = **6 490,40 Kč/m^3 OP**

P_{mj} = 3,14 x 0,6 x 0,6 x 2 = **2,26 m^3 OP** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 6 490,40 Kč/m^3 OP x 2,26 m^3 OP = **14 668,30 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **15** let
Životnost **40** let
Opotřebení 15 / 40 x 100 % = **37,50 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 14 668,30 Kč x (100 % - 37,50 %) = **9 167,69 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 9 167,69 Kč x 0,515 = **4 721,36 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.19 (vodoměrná šachta - rezerva) je 4 721,36 Kč.

B.1.2.4.20. Přípojka horkovodu (rezerva)

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2222**
SKP
Typ úpravy **7.1 potrubí tepelné izolované DN 40**

ZC = **120,- Kč/m**

K_5 = **0,80** koeficient polohový
K_i = **2,318** koeficient změny cen

ZCU = 120,- Kč/m x 0,80 x 2,318 = **222,528 Kč/m**

P_{mj} = **22,00 m** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 222,528 Kč/m x 22,00 m = **4 895,62 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **15** let
Životnost **40** let
Opotřebení 15 / 40 x 100 % = **37,50 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 4 895,62 Kč x (100 % - 37,50 %) = **3 059,76 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

pp = 0,80 x 0,644 = **0,515** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 3 059,76 Kč x 0,515 = **1 575,78 Kč**

Administrativní cena podpoložky B.1.2.4.20 (přípojka horkovodu - rezerva) je 1 575,78 Kč.

Administrativní cena položky B.1.2.4 (venkovní úpravy č.p. 182) je 293 575,45 Kč.

B.1.2.5. Pozemky lokality 2

Pozemek p.č. st. 261
Výměra pozemku : 818 m2
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Součástí pozemku je stavba, budova č.p. 182, objekt občanské vybavenosti, poštovní adresa Oldřichov v Hájích č.p. 182
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 790/2
Výměra pozemku : 884 m2
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : manipulační plocha
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Seznam BPEJ : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 795
Výměra pozemku : 178 m2
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : ostatní komunikace
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Seznam BPEJ : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitosti (definované položkami shora) jsou zapsány na listu vlastnictví č. 319 pro katastrální území a obec Oldřichov v Hájích.
Nemovitosti (shora) jsou ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Pozemky ve funkčním celku se stavbou a stavebním pozemkem (pod stavbou).
Popis pozemku – viz A.1.2 a A.2.2.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle **§ 4 odst. 1**. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,
ZC základní cena stavebního pozemku,
I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \square P_i)$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \square P_i$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \square P_i)$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Je-li součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím, větší než 1000 m^2, vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem vypočteným podle vzorce

$$R = (200 + 0{,}8 \times \square vp) / \square vp,$$

kde

R redukční koeficient,
vp výměra pozemků ve funkčním celku.

Základní cena stavebního pozemku pro obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 se podle **§ 3 písm. b)** určí podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku,
ZC_v základní cena stavebního pozemku uvedená v příloze č. 2 tabulce č. 1,
O_1 hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v příloze č. 2 v tabulce č. 2,
O_2 hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází,
O_3 hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází,
O_4 hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází,
O_5 hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,
O_6 hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází.

Vyjmenovaná obec **Liberec**

ZC_v = **2 340,- Kč/m^2**

Znak	kvalitativní pásmo		hodnota koef.
O_1	IV.	Velikost obce podle počtu obyvatel: 501 - 1000 obyvatel	0,65
O_2	IV.	Hospodářsko-správní význam obce: ostatní obce	0,60
O_3	IV.	Poloha obce: obec vzdálená od hranice vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
O_4	III.	Technická infrastruktura v obci: elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
O_5	II.	Dopravní obslužnost obce: železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
O_6	V.	Občanská vybavenost obce: minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

ZC = 2 340,- Kč/m^2 x 0,65 x 0,60 x 1,01 x 0,70 x 0,95 x 0,85 = **521,- Kč/m^2** podle **§ 3 písm. b)**

Výpočet indexu cenového porovnání

I_T = **0,80** index trhu položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	I.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01
2.	I.	Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	-0,02
3.	I.	Ztížené základové podmínky: hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01
4.	I.	Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5.	I.	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0,00
6.	I.*	Ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu	-0,01
I_O = 1 + -0,05			**0,95**

I_P = **0,644** index polohy položky "B.1.2.1. Budova č.p. 182"

I = 0,80 x 0,95 x 0,644 = **0,489** index cenového porovnání

R = (200 + 0,8 x 1 880,00 m^2) / 1 880,00 m^2 = **0,906** redukční koeficient

ZCU = 521,- Kč/m^2 x 0,489 x 0,906 = **230,821 Kč/m^2**

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m^2]	cena pozemku [Kč]
1	p.č. st. 261	818	**188 811,58**
2	p.č. 790/2	884	**204 045,76**
3	p.č. 795	178	**41 086,14**
Celkem		1 880	**433 943,48**

Administrativní cena položky B.1.2.5 (pozemky lokality 2) je 433 943,48 Kč.

B.1.2.6. Trvalé porosty lokality 2

Ocenění trvalých porostů zjednodušenou metodikou.

Cena porostu se podle **§ 47 odst. 5** zjistí jako součin zjištěné ceny pokryvné plochy tohoto porostu a koeficientu **0,065**.

ZCU pozemku s porostem **230,821 Kč/m^2**
Výměra pozemku **1 880 m^2**

Pol. číslo	popis	výměry	pokryvná plocha [m^2]
kpl	smíšený trvalý porost	190	**190,00**
Pokryvná plocha celkem			**190,00**

Výchozí cena 230,821 Kč/m^2 x 190,00 m^2 x 0,065 = **2 850,64 Kč**

Administrativní cena položky B.1.2.6 (trvalé porosty lokality 2) je 2 850,64 Kč.

B.1.3. Lokalita 3 – Desná

B.1.3.1. Chata č.ev. 402

Budova č.ev. 402, stavba pro rodinnou rekreaci, poštovní adresa Soušská č.ev. 402, Desná
Stavba leží na pozemku p.č. 1810
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku : 70 m2
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 939 pro katastrální území Desná III, obec Desná.
Nemovitosti (shora) je ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Cena stavby se určí porovnávacím způsobem podle **§ 34** podle vzorce

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P,$$

kde

CS_P cena stavby určená porovnávacím způsobem,
OP obestavěný prostor,
ZCU základní cena upravená stavby,
I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,
I_P index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty se podle **§ 36** určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU základní cena upravená,
ZC základní cena,
I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce $I_V = (1 + \square V_i) \times V_{10}$,
V_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 25 tabulky č. 2.

Charakteristika stavby

Poloha **Liberecký kraj 2 001 - 10 000 obyvatel**

ZC = **1 678,- Kč/m^3** základní cena podle přílohy č. 25

Stáří stavby **45** let (stavba z roku 1971)

Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_V

příloha č. 25, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		V_i
0.	I.	Typ stavby: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1. NP	F
1.	II.	Druh stavby: rekreační chata	0,00
2.	II.	Svislé konstrukce: dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	-0,03
Dřevěná konstrukce oboustranně obíjená, zvenčí kulatina zevnitř hobra s tapetou			
3.	I.	Střešní konstrukce: krov neumožňující zřízení podkroví	-0,01
Plochý sedlový vazník			
4.	II.	Napojení stavby na sítě: elektr. proud, voda, žumpa (septik)	0,00
5.	II.	Vybavení: pouze WC suché nebo i mimo stavbu	-0,06
6.	II.	Vytápění stavby: lokální vytápění	0,00
Kamna na tuhá paliva + přímotopy			
7.	III.	Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m^2 včetně): příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	0,00
Minimální příslušenství			
8.	III.	Výměra pozemků užívané se stavbou: nad 400 m^2	0,03
9.	I.	Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu	-0,10

Stáří a stav chaty významně snižuje cenu celku. Jde původně o objekt zařízení staveniště přirekonstrukci Soušské přehrady. Srážka 10% (z celkem 15% maximálně možných).			
Celkem			**-0,17**
10.	V.	Stavebně-technický stav: stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,40 x 0,775 *)
Viz stáří stavby a její původní účel			

*) 1 - 0,005 x 45 = 0,775

I_V = (1 + -0,17) x 0,40 x 0,775 = **0,257**

ZCU = 1 678,- Kč/m^3 x 0,257 = **431,246 Kč/m^3**

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m^3]
1. NP	(4,85 x 10,34) x (2,71 + (0,5 x (3,43 - 2,71)))	**153,96**
Obestavěný prostor celkem		**153,96**

Výchozí cena stavby 431,246 Kč/m^3 x 153,96 m^3 = **66 394,63 Kč**

Výpočet koeficientů trhu a polohy

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	III.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka je vyšší než nabídka	0,03
Poptávka po rekreačních objektech v lokalitě je obecně vyšší než jejich nabídka. Přirážka 0,03% (z celkem 0,06 možných).			
2.	V.	Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3.	II.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
Stabilizované území			
4.	III.*	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): pozitivní	0,02
Majetek bez majetkových vad - přirážka 2 % (z celkem 4% maximálně možných)			
5.	I.*	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): vlivy snižující cenu	-0,10
Mimořádně energeticky náročná stavba (s obvodovým pláštěm a střechou bez tepelné izolace). Srážka 10%(z celkem 30% možných).			
6.	IV.	Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
I_T = 1,00 x (1 + -0,05)			**0,95**

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.		Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: stavby pro rodinnou rekreaci	0,85
2.	III.	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rekreační oblasti	0,05
3.	III.	Poloha pozemku v obci: okrajové části obce	0,05
4.	II.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
Napojení pouze na elektro NN a vodovod. Ostatní sítě nejsou k dispozici.			
5.	III.	Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	0,00
6.	VII.	Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,00
7.	I.	Osobní hromadná doprava: zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,01
8.	II.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
Lokalita nemá možnost komerčního využití - je užívána pouze pro vlastní potřeby klubu mládeže.			
9.	II.	Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	0,00
10.	I.	Nezaměstnanost: vyšší než je průměr v kraji	0,00
11.	II.	Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
I_P = 0,85 x (1 + 0,04)			**0,884**

Cena stavby 66 394,63 Kč x 0,95 x 0,884 = **55 758,21 Kč**

Administrativní cena položky B.1.3.1 (chata č.ev. 402) je 55 758,21 Kč.

Poznámka : v administrativní ceně stavby č. ev 402 zjištěné výše použitou metodou (porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky) je obsažena i cena za venkovní úpravy a inženýrské sítě náležící k oceňované stavbě. V tomto případě (lokality 3) jde o přípojky elektro NN a vodovodu, venkovní suchý záchod, dřevník, venkovní ohniště se sezením, hřiště, parkovací plocha apod.
Tato poznámka platí i pro cenu stavby č.ev 403.

B.1.3.2. Chata č.ev. 403

Budova č.ev. 403, stavba pro rodinnou rekreaci, poštovní adresa Soušská č.ev. 403, Desná
Stavba leží na pozemku p.č. 1811
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku : 74 m2
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 939 pro katastrální území Desná III, obec Desná.
Nemovitosti (shora) je ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Charakteristika stavby

Poloha **Liberecký kraj 2 001 - 10 000 obyvatel**

ZC = **1 678,- Kč/m^3** základní cena podle přílohy č. 25

Stáří stavby **45** let (stavba z roku 1971)

Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_V příloha č. 25, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		V_i
0.	I.	Typ stavby: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1. NP	F
1.	II.	Druh stavby: rekreační chata	0,00
2.	II.	Svislé konstrukce: dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	-0,03
Dřevěná konstrukce oboustranně obíjená, zvenčí kulatina zevnitř hobra s tapetou			
3.	I.	Střešní konstrukce: krov neumožňující zřízení podkroví	-0,01
Plochý sedlový vazník			
4.	II.	Napojení stavby na sítě: elektr. proud, voda, žumpa (septik)	0,00
5.	II.	Vybavení: pouze WC suché nebo i mimo stavbu	-0,06
6.	II.	Vytápění stavby: lokální vytápění	0,00
Přímotopy			
7.	III.	Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m^2 včetně): příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	0,00
Minimální příslušenství			
8.	III.	Výměra pozemků užívané se stavbou: nad 400 m^2	0,03
9.	I.	Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu	-0,10
Stáří a stav chaty významně snižuje cenu celku. Jde původně o objekt zařízení staveniště přirekonstrukci Soušské přehrady. Srážka 10% (z celkem 15% maximálně možných).			
Celkem			**-0,17**
10.	V.	Stavebně-technický stav: stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,40 x 0,775 *)
Viz stáří stavby a její původní účel			

*) 1 - 0,005 x 45 = 0,775

I_V = (1 + -0,17) x 0,40 x 0,775 = **0,257**

ZCU = 1 678,- Kč/m^3 x 0,257 = **431,246 Kč/m^3**

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m^3]
1. NP	(4,85 x 10,44) x (2,74 + (0,5 x (3,43 - 2,74)))	**156,21**
Obestavěný prostor celkem		**156,21**

Výchozí cena stavby 431,246 Kč/m^3 x 156,21 m^3 = **67 364,94 Kč**

Výpočet koeficientů trhu a polohy

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	III.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka je vyšší než nabídka	0,03
Poptávka po rekreačních objektech v lokalitě je obecně vyšší než jejich nabídka. Přirážka 0,03% (z celkem 0,06 možných).			
2.	V.	Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3.	II.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
Stabilizované území			
4.	III.*	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): pozitivní	0,02
Majetek bez majetkových vad - přirážka 2 % (z celkem 4% maximálně možných)			
5.	I.*	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): vlivy snižující cenu	-0,15
Mimořádně energeticky náročná stavba (s obvodovým pláštěm a střechou bez tepelné izolace). Srážka 10%. Objekt bez komína (bez možnosti vytápění kamny). Srážka 5%. Srážka 15%(z celkem 30% možných).			
6.	IV.	Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
I_T = 1,00 x (1 + -0,10)			**0,90**

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.		Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: stavby pro rodinnou rekreaci	0,85
2.	III.	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rekreační oblasti	0,05
3.	III.	Poloha pozemku v obci: okrajové části obce	0,05
4.	II.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
Napojení pouze na elektro NN a vodovod. Ostatní sítě nejsou k dispozici.			
5.	III.	Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	0,00
6.	VII.	Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,00
7.	I.	Osobní hromadná doprava: zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,01
8.	II.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
Lokalita nemá možnost komerčního využití - je užívána pouze pro vlastní potřeby klubu mládeže.			
9.	II.	Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	0,00
10.	I.	Nezaměstnanost: vyšší než je průměr v kraji	0,00
11.	II.	Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
$I_P = 0,85 \times (1 + 0,04)$			**0,884**

Cena stavby 67 364,94 Kč x 0,90 x 0,884 = **53 595,55 Kč**

Administrativní cena položky B.1.3.2 (chata č.ev. 403) je 53 595,55 Kč.

Poznámka : v administrativní ceně stavby č. ev 403 zjištěné výše použitou metodou (porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky) je obsažena i cena za venkovní úpravy a inženýrské sítě náležící k oceňované stavbě. V tomto případě (lokality 3) jde o přípojky elektro NN a vodovodu, venkovní suchý záchod, dřevník, venkovní ohniště se sezením, hřiště, parkovací plocha apod.
Tato poznámka platí i pro cenu stavby č.ev 402.

B.1.3.3. Pozemky lokality 3

Pozemek p.č. 1810
Výměra pozemku : 70 m2
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Součástí pozemku je stavba, budova č.ev. 402, stavba pro rodinnou rekreaci, poštovní adresa Soušská č.ev. 402, Desná
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 1811
Výměra pozemku : 74 m2
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Součástí pozemku je stavba, budova č.ev. 403, stavba pro rodinnou rekreaci, poštovní adresa Soušská č.ev. 403, Desná
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 1812
Výměra pozemku : 5089 m2
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : sportoviště a rekreační plocha
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Seznam BPEJ : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitosti (definované položkami shora) jsou zapsány na listu vlastnictví č. 939 pro katastrální území Desná III, obec Desná.
Nemovitosti (shora) jsou ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Pozemky ve funkčním celku se stavbami a stavebními pozemky (pod stavbami).
Popis pozemků – viz A.1.3 a A.2.3.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle **§ 4 odst. 1**. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,
ZC základní cena stavebního pozemku,
I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \square P_i)$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \square P_i$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \square P_i)$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Je-li součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím, větší než 1000 m^2, vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem vypočteným podle vzorce

$$R = (200 + 0{,}8 \times \square vp) / \square vp,$$

kde

R redukční koeficient,
vp výměra pozemků ve funkčním celku.

Základní cena stavebního pozemku pro obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 se podle **§ 3 písm. b)** určí podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku,
ZC_v základní cena stavebního pozemku uvedená v příloze č. 2 tabulce č. 1,
O_1 hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v příloze č. 2 v tabulce č. 2,
O_2 hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází,
O_3 hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází,
O_4 hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází,
O_5 hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,
O_6 hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází.

Vyjmenovaná obec **Jablonec nad Nisou**

ZC_v = **1 190,- Kč/m^2**

Znak	kvalitativní pásmo		hodnota koef.
O_1	II.	Velikost obce podle počtu obyvatel: 2001 – 5000 obyvatel	0,80
O_2	IV.	Hospodářsko-správní význam obce: ostatní obce	0,60
O_3	V.	Poloha obce: nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
O_4	III.	Technická infrastruktura v obci: elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
O_5	III.	Dopravní obslužnost obce: železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
O_6	V.	Občanská vybavenost obce: minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

ZC = 1 190,- Kč/m^2 x 0,80 x 0,60 x 1,00 x 0,70 x 0,90 x 0,85 = **306,- Kč/m^2** podle **§ 3 písm. b)**

Výpočet indexu cenového porovnání

I_T = **0,95** index trhu položky "B.1.3.1. Chata č.ev. 402"

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	II.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	0,00
2.	IV.	Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
3.	III.	Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	0,00
4.	III.	Chráněná území a ochranná pásma: chráněná krajinná oblast 2) v 1. a 2. zóně, nebo národní park 3)	-0,01
5.	I.	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0,00
6.	II.	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
I_O = 1 + -0,01			**0,99**

I_P = **0,884** index polohy položky "B.1.3.1. Chata č.ev. 402"

I = 0,95 x 0,99 x 0,884 = **0,831** index cenového porovnání

R = (200 + 0,8 x 5 233,00 m^2) / 5 233,00 m^2 = **0,838** redukční koeficient

ZCU = 306,- Kč/m^2 x 0,831 x 0,838 = **213,092 Kč/m^2**

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m^2]	cena pozemku [Kč]
1	p.ř. 1810	70	**14 916,44**
2	p.č. 1811	74	**15 768,81**
3	p.č. 1812	5 089	**1 084 425,19**
Celkem		5 233	**1 115 110,44**

Administrativní cena položky B.1.3.3 (pozemky lokality 3) je 1 115 110,44 Kč.

B.1.3.4. Trvalé porosty p.č. 1812

Ocenění trvalých porostů zjednodušenou metodikou.

Cena porostu se podle **§ 47 odst. 5** zjistí jako součin zjištěné ceny pokryvné plochy tohoto porostu a koeficientu **0,065**.

ZCU pozemku s porostem **213,092 Kč/m^2**
Výměra pozemku **5 233 m^2**

Pol. číslo	popis	výměry	pokryvná plocha [m^2]
1	trvalé porosty p.č. 1812	1020	**1 020,00**
Pokryvná plocha celkem			**1 020,00**

Výchozí cena 213,092 Kč/m^2 x 1 020,00 m^2 x 0,065 = **14 128,- Kč**

Administrativní cena položky B.1.3.4 (trvalé porosty p.č. 1812) je 14 128,- Kč.

B.1.4. Lokalita 4 – Liberec (centrum)

B.1.4.1. Stavba č.p. 36

Budova č.p. 36, objekt občanské vybavenosti, poštovní adresa 5. května č.p. 36, Liberec
Leží na pozemku p.č. 680
Výměra pozemku : 247 m2
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Způsob ochrany nemovitosti : památková zóna – budova a pozemek v památkové zóně
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 9983 pro katastrální území Liberec.
Nemovitost (shora) je ve vlastnictví Domu dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvkové organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

PRAVIDLA

Cena stavby se podle **§ 10 a 11** určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS	cena stavby,
CS_N	cena stavby určená nákladovým způsobem podle vzorce $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$,
ZCU	základní cena upravená stavby,
P_{mj}	počet měrných jednotek stavby,
o	opotřebení stavby,
pp	koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce $pp = I_T \times I_P$,
I_T	index trhu podle § 4 odst. 1,
I_P	index polohy podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená budovy se podle **§ 12** určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU	základní cena upravená,
ZC	základní cena,
K_1	koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce,
K_2	koeficient přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy podlaží,
K_3	koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží,
K_4	koeficient vybavení stavby,
K_5	koeficient polohový,
K_i	koeficient změny cen.

Charakteristika budovy

CZ-CC **1261**
SKP **46.21.16.3..1**
Účel užití **D. budovy pro společenské a kulturní účely**

ZC = **2 611,- Kč/m^3** základní cena podle přílohy č. 8

Konstrukce **1. zděné**
K_1 = **0,939** koef. přepočtu ZC podle druhu konstrukce z přílohy č. 10

Výpočet průměrné zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	zastavěná plocha ZP [m^2]	výška podlaží [m]
1. NP	7,80 x 10,45 + 9,55 x 10,70 + 8,45 x 10,38 = **271,41**	**4,90**

Průměrná ZP podlaží 271,41 m^2 / 1 = **271,41 m^2**
Průměrná výška 1 329,91 m^3 / 271,41 m^2 = **4,90 m**

K_2 = 0,92 + 6,60 / 271,41 = **0,94432** koef. přepočtu ZC podle průměrné ZP podlaží
K_3 = 2,10 / 4,90 + 0,30 = **0,72857** koef. přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Koeficient vybavení stavby K_4 se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0{,}54 \times n),$$

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

a) objemový podíl přebývající konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),

c) objemový podíl chybějící konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Popis provedení konstrukcí a vybavení		
1.	Základy vč. zemních prací	kamenné bez hydroizolace
2.	Svislé konstrukce	zděné, SDK
3.	Stropy	nejsou
4.	Zastřešení mimo krytinu	ocelové stropnice
5.	Krytiny střech	foliová membrána
6.	Klempířské konstrukce	standard
7.	Úpravy vnitřních povrchů	standard, omítky, SDK
8.	Úpravy vnějších povrchů	standard, omítka, štuk
9.	Vnitřní obklady keramické	standard
10.	Schody	nejsou
11.	Dveře	standard
12.	Vrata	nejsou
13.	Okna	výlohy do ulice
14.	Povrch podlah	standard
15.	Vytápění	ústřední (plyn)
16.	Elektroinstalace	220 + 380 V
17.	Bleskosvod	standard
18.	Vnitřní vodovod	standard
19.	Vnitřní kanalizace	standard
20.	Vnitřní plynovod	standard
21.	Ohřev teplé vody	standard
22.	Vybavení kuchyní	standard
23.	Vnitřní hyg. zař. včetně WC	standard
24.	Výtahy	nejsou
25.	Ostatní	nejsou
26.	Instalační pref. jádra	nejsou

27.	Přebývající konstrukce	technologie VZT

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
1.	Základy vč. zemních prací	podstandard	-0,063
3.	Stropy	chybějící	-0,082 x 1,852
10.	Schody	chybějící	-0,033 x 1,852
12.	Vrata	chybějící	-0,000 x 1,852
24.	Výtahy	chybějící	-0,014 x 1,852
25.	Ostatní	chybějící	-0,054 x 1,852
26.	Instalační pref. jádra	chybějící	-0,000 x 1,852
27.	Přebývající konstrukce		+0,05344 [1)] x 1,852
n [*)] =			-0,30295

[*)] neuvedené konstrukce a vybavení jsou standardní a na výši koef. K_4 nemají vliv

Výše objemového podílu konstrukce se vypočte z ceny konstrukce CK podle vzorce
CK / (OP x ZC x K_1 x K_2 x K_3 x K_5 x K_i)

[1)] **277 000,- Kč** / (1 329,71 m^3 x 2 611,- Kč/m^3 x 0,939 x 0,94432 x 0,72857 x 1,10 x 2,101)

K_4 = 1 + (0,54 x -0,30295) = **0,83641** koeficient vybavení

K_5 = **1,10** koeficient polohový
K_i = **2,101** koeficient změny cen

ZCU = 2 611,- Kč/m^3 x 0,939 x 0,94432 x 0,72857 x 0,83641 x 1,10 x 2,101 = **3 260,625 Kč/m^3**

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m^3]
1. NP	81,51 x 4,9 + 102,19 x 4,9 + 87,67 x 4,9	**1 329,71**
Obestavěný prostor celkem		**1 329,71**

Výchozí cena stavby 3 260,625 Kč/m^3 x 1 329,71 m^3 = **4 335 685,67 Kč**

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení v procentech se zjistí analytickou metodou podle vzorce

$$\frac{B}{C} \times 100 \times A,$$

kde

A objemové podíly konstrukcí a vybavení upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4,

B skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení.

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	A	B	C	opotřebení [%]
1.	Základy vč. zemních prací - P	0,063 x 0,46 / 0,83641	116	150	2,67945
2.	Svislé konstrukce - S	0,172 / 0,83641			
		x 80 %	116	150	12,72231
		x 20 %	12	40	1,23384
3.	Stropy - X	0,00	-	-	0,00
4.	Zastřešení mimo krytinu - S	0,059 / 0,83641			
		x 50 %	12	100	0,42324
		x 50 %	46	100	1,62241
5.	Krytiny střech - S	0,028 / 0,83641	12	50	0,80343
6.	Klempířské konstrukce - S	0,006 / 0,83641	12	50	0,17216
7.	Úpravy vnitřních povrchů - S	0,07 / 0,83641	12	60	1,67382
8.	Úpravy vnějších povrchů - S	0,036 / 0,83641	12	50	1,03299
9.	Vnitřní obklady keramické - S	0,021 / 0,83641	12	50	0,60258
10.	Schody - X	0,00	-	-	0,00
11.	Dveře - S	0,039 / 0,83641	12	50	1,11907
12.	Vrata - X	0,00	-	-	0,00
13.	Okna - S	0,057 / 0,83641	12	50	1,63556
14.	Povrch podlah - S	0,032 / 0,83641	12	60	0,76517
15.	Vytápění - S	0,052 / 0,83641	12	40	1,86511
16.	Elektroinstalace - S	0,059 / 0,83641	12	40	2,11619
17.	Bleskosvod - S	0,003 / 0,83641	12	50	0,08608
18.	Vnitřní vodovod - S	0,032 / 0,83641	12	40	1,14776
19.	Vnitřní kanalizace - S	0,031 / 0,83641	12	40	1,11189
20.	Vnitřní plynovod - S	0,004 / 0,83641	12	40	0,14347
21.	Ohřev teplé vody - S	0,019 / 0,83641	12	40	0,68148
22.	Vybavení kuchyní - S	0,00	-	-	0,00
23.	Vnitřní hyg. zař. včetně WC - S	0,034 / 0,83641	12	20	2,439
24.	Výtahy - X	0,00	-	-	0,00
25.	Ostatní - X	0,00	-	-	0,00
26.	Instalační pref. jádra - X	0,00	-	-	0,00
27.	Přebývající konstrukce	0,05344 / 0,83641	12	40	1,91676
Opotřebení celkem					**37,99379 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 4 335 685,67 Kč x (100 % - 37,99379 %) = **2 688 394,36 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **1,06**	index trhu položky "B.1.4.3. Pozemek p.č. 680"
I_P = **1,09**	index polohy položky "B.1.4.3. Pozemek p.č. 680"
pp = 1,06 x 1,09 = **1,155**	koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 2 688 394,36 Kč x 1,155 = **3 105 095,49 Kč**

Administrativní ceny položky B.1.4.1 (stavba č.p. 36) je 3 105 095,49 Kč.

B.1.4.2. Venkovní úpravy u č.p. 36

Souhrnné ocenění všech venkovních úprav budovy č.p. 36.

Jedná se o ocenění přípojek inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, plynovod, elektro NN, telefon, …) a zpevněných ploch před a za objektem.

Výpočet ceny venkovní úpravy podle **§ 18 odst. 2**. Cena stavby se určí jako část z ceny stavby ve funkčním celku.

Cena stavby se stanoví jako **3,50 %** z ceny **3 105 095,49** Kč stavby ve funkčním celku.
0,035 x 3 105 095,49 Kč = **108 678,34 Kč**

Administrativní ceny položky B.1.4.2 (venkovní úpravy u č.p. 36) je 108 678,34 Kč.

B.1.4.3. Pozemek p.č. 680

Pozemek p.č. 680
Výměra pozemku : 247 m2
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Součástí pozemku je stavba č.p. 36, objekt občanské vybavenosti, poštovní adresa 5. května č.p. 36, Liberec
Způsob ochrany nemovitosti : památková zóna – budova a pozemek v památkové zóně
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (definovaná položkou shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 9983 pro katastrální území Liberec.
Nemovitost (shora) je ve vlastnictví Domu dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvkové organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Pozemek ve funkčním celku se stavbou.
Popis pozemku – viz A.1.4 a A.2.4.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle **§ 4 odst. 1**. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde
ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,
ZC základní cena stavebního pozemku,
I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \square P_i)$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \sum P_i$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Vyjmenovaná oblast **Liberec 1**

ZC = **3 200,- Kč/m^2** podle **§ 3 písm. a)**

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	III.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka je vyšší než nabídka	0,03
2.	V.	Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
Nezastavěný pozemek ve funkčním celku s klubem mládeže a navazující na venkovní hřiště tohoto klubu			
3.	II.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
Stabilizované území.			
4.	III.*	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): pozitivní	0,03
Nemovitost je definována bez majetkových vad.			
5.	II.	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů	0,00
6.	IV.	Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
$I_T = 1,00 \times (1 + 0,06)$			**1,06**

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	II.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	0,00
2.	III.	Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	-0,01
3.	III.	Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	0,00
4.	I.	Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5.	I.	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0,00
6.	II.	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
$I_O = 1 + -0,01$			**0,99**

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.		Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2.	II.	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: obchodní centra	0,02
3.	I.	Poloha pozemku v obci: střed obce – centrum obce	0,03
4.	I.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5.	I.	Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6.	V.	Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7.	IV.	Osobní hromadná doprava: mHD – centrum obce	0,03
8.	II.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
Znalec nepředpokládá komerční využití předmětného pozemku.			
9.	II.	Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	0,00
10.	III.	Nezaměstnanost: nižší než je průměr v kraji	0,01
11.	II.	Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
I_P = 1,00 x (1 + 0,09)			**1,09**

I = 1,06 x 0,99 x 1,09 = **1,144** index cenového porovnání

ZCU = 3 200,- Kč/m^2 x 1,144 = **3 660,80 Kč/m^2**

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m^2]	cena pozemku [Kč]
1	680	247	**904 217,60**
Celkem		247	**904 217,60**

Administrativní ceny položky B.1.4.3 (pozemek p.č. 680) je 904 217,60 Kč.

Rekapitulace administrativní ceny (dle B.1)

B.1.1.1. Pozemek p.č. 2924/4	3 928 339,28 Kč
B.1.1.2. Trvalé porosty na p.p.č. 2924/4	25 633,89 Kč
B.1.1. Lokalita 1 celkem	**3 953 973,17 Kč**
B.1.2.1. Budova č.p. 182	3 380 663,55 Kč
B.1.2.2. Kopaná studna	5 669,93 Kč
B.1.2.3. Vrtaná studna	130 198,76 Kč
B.1.2.4. Venkovní úpravy č.p. 182	293 575,45 Kč
B.1.2.5. Pozemky lokality 2	433 943,48 Kč
B.1.2.6. Trvalé porosty u č.p. 182	2 850,64 Kč
B.1.2. Lokalita 2 celkem	**4 246 901,81 Kč**
B.1.3.1. Chata č.ev. 402	55 758,21 Kč
B.1.3.2. Chata č.ev. 403	53 595,55 Kč
B.1.3.3. Pozemky lokality 3	1 115 110,44 Kč
B.1.3.4. Trvalé porosty p.č. 1812	14 128,00 Kč
B.1.3. Lokalita 3 celkem	**1 238 592,20 Kč**
B.1.4.1. Stavba č.p. 36	3 105 095,49 Kč
B.1.4.2. Venkovní úpravy u č.p. 36	108 678,34 Kč
B.1.4.3. Pozemek p.č. 680	904 217,60 Kč
B.1.4. Lokalita 4 celkem	**4 117 991,43 Kč**
B.1. Lokality 1 ÷ 4 celkem	**13 557 457,18 Kč**
Celkem po zaokrouhlení	**13 557 460,00 Kč**

Celková administrativní cena (dle B.1) zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle **§ 50** je **13 557 460,- Kč.**
To je slovy **třináctmilionůpětsetpadesátsedmtisícčtyřistašedesát** korun.

B.2. Cena obvyklá

B.2.1. Lokalita 1 – Liberec (Lidové Sady)

V této položce znalec oceňuje nemovitosti lokality 1.
Jedná se o :

Pozemek p.č. 2924/4
Výměra pozemku : 1793 m2
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : zeleň
Způsob ochrany nemovitosti : památková zóna - pozemek v památkové zóně
Seznam BPEJ : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 4053 pro katastrální území Liberec.
Nemovitost (shora) je ve vlastnictví Libereckého kraje.
Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Popis oceňované nemovitosti včetně grafických výstupů a fotodokumentace stavu jsou uvedeny v předchozích částech tohoto ocenění.

Znalec posuzuje oceňovanou nemovitost s cenami podle skutečných inzerátů nabízejících typově podobné pozemky v Liberci. Znalec použil 7 inzerátů jako vstupy pro další posouzení. Všechny inzeráty byly staženy z internetových stránek realitních kanceláří, každý z inzerátů je identifikován (adresa, ID, datum stažení). Všechny inzeráty byly staženy s použitím filtru „stavební pozemky“. Po prvotní úpravě (vyškrtnutím inzerátů s nejvyšší a nejnižší nabídkou) zbylo 5 vzorků.
Všechny inzeráty použité jako vzorky jsou součástí příloh.

Přehled použitých vzorků je uveden v následujících dvou (vzájemně navazujících) tabulkách.

číslo vzorku	město	lokalita	druh pozemku	výměra pozemku (m2)	cena pozemku z inzerátu (Kč)	JC (Kč/m2)
1	Liberec	Ruprechtice	stavební	2377	1 850 000	778,29
2	Liberec	D. Hanychov	stavební	1251	1 800 000	1 438,85
3	Liberec	St. Harcov	stavební	467	950 000	2 034,26
4	Liberec	Ruprechtice	stavební	1100	1 200 000	1 090,91
5	Liberec	Ruprechtice	stavební	4851	8 731 800	1 800,00

číslo vzorku	svažitost pozemku	Příjezd (A/N)	IS (A/N)	UP (A/N)	adresa použitých stránek	ID inzerátu	datum stažení
1	S	A	N	n	www.mmreality.cz	468144	24.3.2016
2	R	A	A	A	www.mmreality.cz	511467	24.3.2016
3	MS	A	Č	n	www.mmreality.cz	510176	24.3.2016
4	S	A	N	n	www.mmreality.cz	494159	24.3.2016
5	S	A	Č	n	www.mmreality.cz	495740	24.3.2014

Vysvětlivky k výše použitým pojmům a zkratkám v tabulkách (výše) :

JC : jednotková cena, cena za 1 m2 pozemku

Svažitost : svažitost pozemku, S = svažitý, MS = mírně svažitý, R = rovinatý, n = neuvedeno (z dostupných podkladů nelze odhadovat)

Příjezd : možnost dopravního napojení posuzovaného pozemku, A = ano, je napojen nebo má (technicky a vlastnicky) možnost být napojen, N = není napojen, n = neuvedeno

IS : možnost napojení posuzovaného pozemku na inženýrské sítě, minimálně na vodovod, kanalizaci a elektro NN, A = ano, je napojen nebo má (technicky a vlastnicky) možnost být napojen, N = není napojen, Č = částečně, je napojen alespoň na některé inženýrské sítě, n = neuvedeno

UP : posuzovaný pozemek je v platném územním plánu určen k zastavění, A = je ano, napojen nebo má (technicky a vlastnicky) možnost být napojen, N = není napojen, n = neuvedeno

Obvyklá cena (tržní hodnota) oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f,$$

kde

H_v	hodnota dle vzorku,
C_{vz}	cena vzorku,
K_u	koeficient úpravy na reálnou cenu,
V_{vz}	výměra vzorku,
V_{poz}	výměra oceňovaného pozemku,
K_f	cenotvorný koeficient.

Charakteristika pozemku

Pozemek	**stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví	**fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	pozemek p.č. 2924/4	1 793
Celková výměra		1 793

Vzorek 1. Pozemek 1 - LBC - Ruprechtice (1)

Nabídková cena **1 850 000,- Kč**
K_u = **0,94** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	Liberec - Ruprechtice (1)	2 377
Celková výměra		2 377

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Ostatní vlivy prodeje	0		
1	Poloha	-10		
1	Vztah k územnímu plánu	-5		
1	Velikost pozemku	+5		
2	Svažitost pozemku	0		
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
2	Dopravní dostupnost	+2		
2	Dostupnost IS	-2		
1	Vliv okolí	+3	**-7**	
2	Zátěže na pozemku	0	**0**	
K_f = 0,93 x 1,00 =				**0,93**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 1 850 000,- Kč x 0,94 / 2 377,00 m^2 x 1 793,00 m^2 / 0,93 = **1 410 483,- Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 2. Pozemek 2 - LBC - D. Hanychov

Nabídková cena **1 800 000,- Kč**
K_u = **0,94** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	Liberec - D. Hanychov	1 251
Celková výměra		1 251

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Ostatní vlivy prodeje	0		
1	Poloha	-10		
1	Vztah k územnímu plánu	0		
1	Velikost pozemku	-5		
2	Svažitost pozemku	+3		
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
2	Dopravní dostupnost	+2		
2	Dostupnost IS	0		
1	Vliv okolí	+3	**-12**	
2	Zátěže na pozemku	0	**+5**	
K_f = 0,88 x 1,05 =				**0,924**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 1 800 000,- Kč x 0,94 / 1 251,00 m^2 x 1 793,00 m^2 / 0,924 = **2 624 529,- Kč**
Míra shody (váha) **2**

Vzorek 3. Pozemek- LBC - St. Harcov

Nabídková cena **950 000,- Kč**
K_u = **0,90** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	Liberec - St. Harcov	467
Celková výměra		467

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Ostatní vlivy prodeje	0		
1	Poloha	-5		
1	Vztah k územnímu plánu	-5		
1	Velikost pozemku	-10		
2	Svažitost pozemku	+1		
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
2	Dopravní dostupnost	+2		
2	Dostupnost IS	-1		
1	Vliv okolí	+3	**-17**	
2	Zátěže na pozemku	0	**+2**	
K_f = 0,83 x 1,02 =				**0,8466**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 950 000,- Kč x 0,90 / 467,00 m^2 x 1 793,00 m^2 / 0,8466 = **3 877 495,- Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 4. Pozemek - LBC - Ruprechtice (2)

Nabídková cena **1 200 000,- Kč**
K_u = **0,94** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	Liberec - Ruprechtice (2)	1 100
Celková výměra		1 100

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Ostatní vlivy prodeje	0		
1	Poloha	-10		
1	Vztah k územnímu plánu	-5		
1	Velikost pozemku	-5		
2	Svažitost pozemku	0		
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
2	Dopravní dostupnost	+2		
2	Dostupnost IS	-2		
1	Vliv okolí	+3	**-17**	
2	Zátěže na pozemku	0	**0**	
K_f = 0,83 x 1,00 =				**0,83**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 1 200 000,- Kč x 0,94 / 1 100,00 m^2 x 1 793,00 m^2 / 0,83 = **2 215 229,- Kč**
Míra shody (váha) **2**

Vzorek 5. Pozemek - Liberec - Ruprechtice (3)

Nabídková cena **8 731 800,- Kč**
K_u = **0,90** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	Liberec - Ruprechtice (3)	4 851
Celková výměra		4 851

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Ostatní vlivy prodeje	0		
1	Poloha	-10		
1	Vztah k územnímu plánu	-5		
1	Velikost pozemku	+15		
2	Svažitost pozemku	0		
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
2	Dopravní dostupnost	+2		
2	Dostupnost IS	-1		
1	Vliv okolí	+3	**+3**	
2	Zátěže na pozemku	0	**+1**	
K_f = 1,03 x 1,01 =				**1,0403**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 8 731 800,- Kč x 0,90 / 4 851,00 m^2 x 1 793,00 m^2 / 1,0403 = **2 792 137,- Kč**
Míra shody (váha) **2**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Vzorek 1. Pozemek 1 - LBC - Ruprechtice (1)	1 410 483,- Kč
Vzorek 2. Pozemek 2 - LBC - D. Hanychov	2 624 529,- Kč
Vzorek 3. Pozemek- LBC - St. Harcov	3 877 495,- Kč
Vzorek 4. Pozemek - LBC - Ruprechtice (2)	2 215 229,- Kč
Vzorek 5. Pozemek - Liberec - Ruprechtice (3)	2 792 137,- Kč
Vážený průměr hodnot	2 568 971,- Kč
Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) oceňovaného pozemku	**2 569 000,- Kč**

Tuto hodnotu považuje znalec za cenu obvyklou.

Obvyklá cena položky B.2.1 (lokalita 1) je 2 569 000,- Kč.

B.2.2. Lokalita 2 – Oldřichov v Hájích

V této položce znalec oceňuje nemovitosti lokality 2.
Jedná se o :

Pozemek p.č. st. 261
Výměra pozemku : 818 m2
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Součástí pozemku je stavba, budova č.p. 182, objekt občanské vybavenosti, poštovní adresa Oldřichov v Hájích č.p. 182
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 790/2
Výměra pozemku : 884 m2
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : manipulační plocha
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Seznam BPEJ : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 795
Výměra pozemku : 178 m2
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : ostatní komunikace
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Seznam BPEJ : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitosti (shora) jsou zapsány na listu vlastnictví č. 319 pro katastrální území a obec Oldřichov v Hájích.
Nemovitosti (shora) jsou ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Popis oceňované nemovitosti včetně grafických výstupů a fotodokumentace stavu jsou uvedeny v předchozích částech tohoto ocenění.

Znalec posuzuje oceňovanou nemovitost s cenami podle skutečných inzerátů nabízejících typově podobné pozemky v Liberci. Znalec použil 7 inzerátů jako vstupy pro další posouzení. Všechny inzeráty byly staženy z internetových stránek realitních kanceláří, každý z inzerátů je identifikován (adresa, ID, datum stažení). Všechny inzeráty byly staženy s použitím filtru „restaurace, penziony, provozní objekty“. Po prvotní úpravě (vyškrtnutím inzerátů s nejvyšší a nejnižší nabídkou) zbylo 5 vzorků.
Všechny inzeráty použité jako vzorky jsou součástí příloh.

Přehled použitých vzorků je uveden v následujících třech (vzájemně navazujících) tabulkách.

vzorek č.	lokalita 1	lokalita 2	typ objektu	charakter	cena
1	Chrastava	Nová Ves	penzion	4 pokoje + společ zázemí	3 650 000
2	Semily	Paseky n J	hotel	restaurace + 8 pokojů	4 790 000
3	Hejnice	Hejnice	penzion	řeznictví + bufet + 5 pokojů	3 640 000
4	Jablonné v P.	Jablonné v P.	restaurace	restaurace + 7 pokojů	4 650 000
5	Semily	Poniklá	restaurace	restaurace + 4 pokoje + BJ	2 000 000

vzorek č.	lokalita 2	počet NP	počet lůžek	užitná plocha	zastavěná plocha (m2)	plocha pozemků (m2)
1	Nová Ves	2	12	450	495	2000
2	Paseky n J.	2	28	473	520	900
3	Hejnice	3	n	350	385	1000
4	Jablonné v P.	3	n	500	550	2200
5	Poniklá	3	14	1159	425	1200

vzorek č.	lokalita 2	adresa	ID	datum stažení inzerátu
1	Nová Ves	www.mmreality.cz	513208	2.4.2016
2	Paseky n J.	www.mmreality.cz	503272	2.4.2016
3	Hejnice	www.mmreality.cz	490741	2.4.2016
4	Jablonné v P.	www.mmreality.cz	454875	2.4.2016
5	Poniklá	www.mmreality.cz	496900	2.4.2016

Vysvětlivky k výše použitým pojmům a zkratkám v tabulkách (výše) :

Zastavěná plocha : plocha pozemku pod stavbou v m2

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,
C_{vz} cena vzorku,
K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
V_{vz} výměra vzorku,
V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **po převažující rekonstrukci**
Vlastnictví **právnická osoba**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **387,00 m^2**
Zastavěná plocha **387,00 m^2**
Obestavěný prostor **40 350,00 m^3**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	p.č.st. 261	818
2	p.č. 790/2	884
3	p.č. 795	178
Celkem		1 880

Vzorek 1 - Nová Ves

Nabídková cena **3 650 000,- Kč**
K_u = **0,94** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **neuvedeno**
Stav **po převažující rekonstrukci**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **495,00 m^2**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	stavební pozemek	1 200
Celkem		1 200

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+3		
2	Umístění v rámci mikroregionu	+4		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+2		
2	Stavebně technický stav	+2		
3	Vliv celoročního provozu	+2	**+4**	
2	Vliv příslušenství	-2		
2	Vliv chyby v inzerátu	-3		
2	Vliv velikosti a podlažnosti	-4		
1	Existence poptávky (trhu)	+2	**+5**	
2	Vliv velikosti pozemku	-1	**-4**	
K_f = 1,05 x 0,96 x 1,04 =				**1,04832**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 3 650 000,- Kč x 0,94 / 495,00 m^2 x 387,00 m^2 / 1,04832 = **2 558 778,- Kč**
Míra shody (váha) **2**

Vzorek 2 - Paseky n.J.

Nabídková cena **4 790 000,- Kč**
K_u = **0,94** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **po převažující rekonstrukci**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **520,00 m^2**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	stavební pozemek	900
Celkem		900

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+3		
2	Umístění v rámci mikroregionu	+3		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+1		
2	Stavebně technický stav	+2		
3	Vliv celoročního provozu	+2	**+3**	
2	Vliv příslušenství	-1		
2	Vliv chyby v inzerátu	-3		
2	Vliv velikosti a podlažnosti	-2		
1	Existence poptávky (trhu)	+2	**+5**	
2	Vliv velikosti pozemku	-3	**-4**	
K_f = 1,05 x 0,96 x 1,03 =				**1,03824**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 4 790 000,- Kč x 0,94 / 520,00 m^2 x 387,00 m^2 / 1,03824 = **3 227 552,- Kč**
Míra shody (váha) **3**

Vzorek 3 - Hejnice

Nabídková cena **3 640 000,- Kč**
K_u = **0,94** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **po převažující rekonstrukci**
Vlastnictví **jiné**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **385,00 m^2**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	stavební pozemek	1 000
Celkem		1 000

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+1		
2	Umístění v rámci mikroregionu	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+1		
2	Stavebně technický stav	+2		
3	Vliv celoročního provozu	+3	**+4**	
2	Vliv příslušenství	-1		
2	Vliv chyby v inzerátu	-3		
2	Vliv velikosti a podlažnosti	-3		
1	Existence poptávky (trhu)	+1	**+2**	
2	Vliv velikosti pozemku	-3	**-8**	
K_f = 1,02 x 0,92 x 1,04 =				**0,97594**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 3 640 000,- Kč x 0,94 / 385,00 m^2 x 387,00 m^2 / 0,97594 = **3 524 166,- Kč**
Míra shody (váha) **3**

Vzorek 4 - Jablonné v Podj

Nabídková cena **4 650 000,- Kč**
K_u = **0,94** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **po částečné rekonstrukci**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **550,00 m^2**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	stavební pozemek	2 200
Celkem		2 200

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+2		
2	Umístění v rámci mikroregionu	+1		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
2	Stavebně technický stav	-1		
3	Vliv celoročního provozu	0	**0**	
2	Vliv příslušenství	-1		
2	Vliv chyby v inzerátu	-3		
2	Vliv velikosti a podlažnosti	-1		
1	Existence poptávky (trhu)	0	**+2**	
2	Vliv velikosti pozemku	0	**-5**	
K_f = 1,02 x 0,95 x 1,00 =				**0,969**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 4 650 000,- Kč x 0,94 / 550,00 m^2 x 387,00 m^2 / 0,969 = **3 173 988,- Kč**
Míra shody (váha) **3**

Vzorek 5 - Poniklá

Nabídková cena **2 000 000,- Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **po částečné rekonstrukci**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **425,00 m^2**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	stavební pozemek	1 200
Celkem		1 200

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
2	Umístění v rámci mikroregionu	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
2	Stavebně technický stav	-1		
3	Vliv celoročního provozu	0	**0**	
2	Vliv příslušenství	-1		
2	Vliv chyby v inzerátu	-3		
2	Vliv velikosti a podlažnosti	-1		
1	Existence poptávky (trhu)	0	**0**	
2	Vliv velikosti pozemku	-3	**-9**	
K_f = 1,00 x 0,91 x 1,00 =				**0,91**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 2 000 000,- Kč x 1,00 / 425,00 m^2 x 387,00 m^2 / 0,91 = **2 001 293,- Kč**
Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 1 - Nová Ves	2 558 778,- Kč
Vzorek 2 - Paseky n.J.	3 227 552,- Kč
Vzorek 3 - Hejnice	3 524 180,- Kč
Vzorek 4 - Jablonné v Podj	3 173 988,- Kč
Vzorek 5 - Poniklá	2 001 293,- Kč
Vážený průměr hodnot	3 074 667,- Kč
Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti	**3 075 000,- Kč**

Tuto hodnotu považuje znalec za cenu obvyklou.

Obvyklá cena položky B.2.2 (lokalita 2) je 3 075 000,- Kč.

B.2.3. Lokalita 3 - Desná

V této položce znalec oceňuje nemovitosti lokality 3.
Jedná se o :

Pozemek p.č. 1810
Výměra pozemku : 70 m2
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Součástí pozemku je stavba, budova č.ev. 402, stavba pro rodinnou rekreaci, poštovní adresa Soušská č.ev. 402, Desná
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 1811
Výměra pozemku : 74 m2
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Součástí pozemku je stavba, budova č.ev. 403, stavba pro rodinnou rekreaci, poštovní adresa Soušská č.ev. 403, Desná
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 1812
Výměra pozemku : 5089 m2
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : sportoviště a rekreační plocha
Způsob ochrany nemovitosti : rozsáhlé chráněné území
Seznam BPEJ : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitosti (shora) jsou zapsány na listu vlastnictví č. 939 pro katastrální území Desná III, obec Desná.
Nemovitosti (shora) jsou ve vlastnictví Libereckého kraje. Hospodaření s tímto majetkem Libereckého kraje provádí Dům dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvková organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Popis oceňované nemovitosti včetně grafických výstupů a fotodokumentace stavu jsou uvedeny v předchozích částech tohoto ocenění.

Znalec posuzuje oceňovanou nemovitost s cenami podle skutečných inzerátů nabízejících typově podobné nemovitosti (chaty s přilehlými pozemky) v Libereckém kraji. Znalec použil 7 inzerátů jako vstupy pro další posouzení. Všechny inzeráty byly staženy z internetových stránek realitních kanceláří, každý z inzerátů je identifikován (adresa, ID, datum stažení). Všechny inzeráty byly staženy s použitím filtru „chaty“. Všechny inzeráty použité jako vzorky jsou součástí příloh.

Přehled použitých vzorků je uveden v následujících třech (vzájemně navazujících) tabulkách.

vzorek č.	okres	lokalita	typ nemovitosti	materiál stavby	cena (Kč)	vytápění
1	Česká Lípa	Sosnová	chata se zahradou	dřevostavba	370 000	N*
2	Jablonec n.N.	Janov n.N.	chata se zahradou	dřevostavba	810 000	A
3	Liberec	Nová Ves	chata se zahradou	dřevostavba	1 550 000	A
4	Česká Lípa	Žandov u Č.L.	chata se zahradou	dřevostavba	325 000	A
5	Liberec	Chrastava	chata se zahradou	dřevostavba	235 000	A*

vzorek č.	lokalita	plocha pozemků	zastavěná plocha	počet NP	IS	příjezd	vytápění	teplá voda
1	Sosnová	596	8	1	Č	A	N*	N*
2	Janov n.N.	1300	25	2	Č	A	A	A
3	Nová Ves	3098	39	1	Č	A	A	N
4	Žandov u Č.L.	550	16	1	Č	A	A	N
5	Chrastava	318	11	1	Č	A	A*	N

vzorek č.	lokalita	ostatní	stav	ID	datum stažení
1	Sosnová	studna, skleník	4	502723	6.4.2016
2	Janov n.N.	WC, kolna	1	503146	6.4.2016
3	Nová Ves	pramen, suchý WC	1	507836	6.4.2016
4	Žandov u Č.L.	chemický WC, skleník	2	509052	6.4.2016
5	Chrastava	společný WC	3	513235	6.4.2016

Vysvětlivky k výše použitým pojmům a zkratkám v tabulkách (výše) :

IS : možnost napojení posuzované nemovitosti na inženýrské sítě, minimálně na vodovod a elektro NN, A = ano, je napojen nebo má (technicky a vlastnicky) možnost být napojen, N = není napojen, Č = částečně, je napojen alespoň na některé inženýrské sítě, n = neuvedeno

Příjezd : možnost dopravního napojení posuzovaného pozemku, A = ano, je napojen nebo má (technicky a vlastnicky) možnost být napojen, N = není napojen, n = neuvedeno

Vytápění : posuzovaná nemovitost má možnost vytápění (má instalován zdroje tepla pro vytápění), A = ano, má zdroj tepla, N = nemá, n = neuvedeno

Teplá voda : posuzovaná nemovitost má zdroj pro přípravu teplé užitkové vody (TUV), A = ano, má zdroj tepla pro TUV, N = nemá, n = neuvedeno

Stav : stavebně – technický stav posuzované nemovitosti – viz tabulka dole

hodnocení	stav objektu		
1	velmi dobrý	nový, po rekonstrukci	bez nutných zásahů
2	dobrý	s pravidelnou údržbou	bez nutných zásahů
3	špatný	s podceněnou údržbou	předpokládané stavební zásahy
4	velmi špatný	bez údržby	nutné stavební zásahy

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,
C_{vz} cena vzorku,
K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
V_{vz} výměra vzorku,
V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba **chata**
Konstrukce **dřevostavba**
Stav **dobře udržovaný**
Vlastnictví **právnická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **101,00 m^2**
Obestavěný prostor **310,00 m^3**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	p.č. 1810	70
2	p.č. 1811	74
3	p.č. 1812	5 089
Celkem		5 233

Vzorek 1 - Sosnová

Nabídková cena **370 000,- Kč**
K_u = **0,80** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **chata**
Konstrukce **dřevostavba**
Stav **zdevastovaný**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **8,00 m^2**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	stavební pozemek 1	596
Celkem		596

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Lokalita	-8		
1	Vliv okolí	-8	**-16**	
2	Velikost pozemků	-7		
2	Velikost stavby	-8	**-15**	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Stáří a stav stavby	-8		
3	Vliv příslušenství	0		
3	vliv podlažnosti stavby	0	**-8**	
K_f = 0,84 x 0,85 x 0,92 =				**0,65688**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 370 000,- Kč x 0,80 / 8,00 m^2 x 101,00 m^2 / 0,65688 = **5 689 015,- Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek vzorek 2 - Janov n.N.

Nabídková cena **810 000,- Kč**
K_u = **0,90** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **chata**
Konstrukce **dřevostavba**
Stav **dobře udržovaný**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **25,00 m^2**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	stavební pozemek 2	1 300
Celkem		1 300

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Lokalita	+3		
1	Vliv okolí	0	**+3**	
2	Velikost pozemků	-4		
2	Velikost stavby	-6	**-10**	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Stáří a stav stavby	+6		
3	Vliv příslušenství	0		
3	vliv podlažnosti stavby	+5	**+11**	
K_f = 1,03 x 0,90 x 1,11 =				**1,02897**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 810 000,- Kč x 0,90 / 25,00 m^2 x 101,00 m^2 / 1,02897 = **2 862 241,- Kč**
Míra shody (váha) **3**

Vzorek vzorek 3 - Nová Ves

Nabídková cena **1 550 000,- Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **chata**
Konstrukce **dřevostavba**
Stav **novostavba**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **39,00 m^2**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	stavební pozemek 3	3 098
Celkem		3 098

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Lokalita	0		
1	Vliv okolí	0	**0**	
2	Velikost pozemků	-1		
2	Velikost stavby	-4	**-5**	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Stáří a stav stavby	+8		
3	Vliv příslušenství	0		
3	vliv podlažnosti stavby	0	**+8**	
K_f = 1,00 x 0,95 x 1,08 =				**1,026**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 1 550 000,- Kč x 0,85 / 39,00 m^2 x 101,00 m^2 / 1,026 = **3 325 524,- Kč**
Míra shody (váha) **3**

Vzorek vzorek 4 - Žandov

Nabídková cena **325 000,- Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **chata**
Konstrukce **dřevostavba**
Stav **dobře udržovaný**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **16,00 m^2**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	stavební pozemek 4	550
Celkem		550

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Lokalita	-5		
1	Vliv okolí	-3	**-8**	
2	Velikost pozemků	-7		
2	Velikost stavby	-6	**-13**	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Stáří a stav stavby	0		
3	Vliv příslušenství	+1		
3	vliv podlažnosti stavby	0	**+1**	
K_f = 0,92 x 0,87 x 1,01 =				**0,8084**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 325 000,- Kč x 0,85 / 16,00 m^2 x 101,00 m^2 / 0,8084 = **2 157 135,- Kč**
Míra shody (váha) **2**

Vzorek vzorek 5 - Chrastava

Nabídková cena **235 000,- Kč**
K_u = **0,90** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **chata**
Konstrukce **dřevostavba**
Stav **neudržovaný**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **11,00 m^2**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m^2]
1	stavební pozemek 5	318
Celkem		318

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Lokalita	-4		
1	Vliv okolí	-2	**-6**	
2	Velikost pozemků	-8		
2	Velikost stavby	-6	**-14**	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Stáří a stav stavby	0		
3	Vliv příslušenství	-2		
3	vliv podlažnosti stavby	0	**-2**	
K_f = 0,94 x 0,86 x 0,98 =				**0,79223**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 235 000,- Kč x 0,90 / 11,00 m^2 x 101,00 m^2 / 0,79223 = **2 451 251,- Kč**
Míra shody (váha) **2**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 1 - Sosnová	5 689 015,- Kč
Vzorek 2 - Janov n.N.	2 862 241,- Kč
Vzorek 3 - Nová Ves	3 325 524,- Kč
Vzorek 4 - Žandov	2 157 125,- Kč
Vzorek 5 - Chrastava	2 451 245,- Kč
Vážený průměr hodnot	3 042 641,- Kč
Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti	**3 043 000,- Kč**

Tuto hodnotu považuje znalec za cenu obvyklou.

Obvyklá cena položky B.2.3 (lokalita 3) je 3 043 000,- Kč.

B.2.4. Lokalita 4 – Liberec (centrum)

V této položce znalec oceňuje nemovitosti lokality 4.
Jedná se o :

Pozemek p.č. 680
Výměra pozemku : 247 m2
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
Součástí pozemku je stavba č.p. 36, objekt občanské vybavenosti, poštovní adresa 5. května č.p. 36, Liberec
Způsob ochrany nemovitosti : památková zóna – budova a pozemek v památkové zóně
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Nemovitost (shora) je zapsána na listu vlastnictví č. 9983 pro katastrální území Liberec.
Nemovitost (shora) je ve vlastnictví Domu dětí a mládeže Větrník Liberec I, příspěvkové organizace, Riegrova 1278/16, Liberec

Popis oceňované nemovitosti včetně grafických výstupů a fotodokumentace stavu jsou uvedeny v předchozích částech tohoto ocenění.

Znalec posuzuje oceňovanou nemovitost výnosovou hodnotou s použitím obvyklého nájemného stanoveného porovnáním podle skutečných inzerátů nabízejících nájem typově podobných provozoven v Liberci. Znalec použil 7 inzerátů jako vstupy pro další posouzení. Všechny inzeráty byly staženy z internetových stránek realitních kanceláří, každý z inzerátů je identifikován (adresa, ID, datum stažení). Všechny inzeráty byly staženy s použitím filtru „komerční prostory“. Všechny inzeráty použité jako vzorky jsou součástí příloh.

Přehled použitých vzorků je uveden v následující tabulce.

č.	město	lokalita	charakter	druh prostor	úroveň	plocha (m2)	nájemné (Kč/měsíc)
1	Liberec	Nerudovo nám	komerč prostor	sázková kancelář	přízemí	105,00	20 000
2	Liberec	Papírová	komerč prostor	služby	přízemí	40,00	12 000
3	Liberec	Ruprechtická	komerč prostor	kancelář	přízemí	67,30	13 233
4	Liberec	V Úvoze	komerč prostor	prodejna	přízemí	78,00	12 500
5	Liberec	centrum	komerč prostor	kosmetika	přízemí	14,00	3 375
6	Liberec	Pavlovice	komerč prostor	obchodní dům	přízemí	2000,00	230 000
7	Liberec	Ruprechtice	komerč prostor	kancelář	přízemí	46,00	5 500

č.	lokalita	nájemné	JC nájemného (Kč/měs*m2)	adresa	ID inzerátu	datum stažení
1	Nerudovo nám	20 000	190,48	www.mmreality.cz	510877	27.3.2016
2	Papírová	12 000	300,00	www.mmreality.cz	509841	27.3.2016
3	Ruprechtická	13 233	196,63	www.mmreality.cz	509484	27.3.2016
4	V Úvoze	12 500	160,26	www.mmreality.cz	505526	27.3.2016
5	centrum	3 375	241,07	www.mmreality.cz	470423	27.3.2016
6	Pavlovice	230 000	115,00	www.mmreality.cz	492177	27.3.2016
7	Ruprechtice	5 500	119,57	www.mmreality.cz	501849	27.3.2016

Nabídky dle výše uvedených tabulek znalec dále upravil.
Nejprve tuto množinu omezil vyškrtnutím nabídek s nejvyšším a nejnižším jednotkovým nájemným, tedy nabídek č. 2 (JC = 300 Kč/měs*m2)) a č. 6 (JC = 115 Kč/měs*m2).
Pro další porovnání tedy zbývá pět vzorků :

č.	číslo vzorku	lokalita	charakter	druh prostor	plocha (m2)	nájemné (Kč/měsíc)	JC nájemného (Kč/měs*m2)
1	1	Nerudovo nám	komerč prostor	sázková kancelář	105,00	20 000	190,48
3	2	Ruprechtická	komerč prostor	kancelář	67,30	13 233	196,63
4	3	V Úvoze	komerč prostor	prodejna	78,00	12 500	160,26
5	4	centrum	komerč prostor	kosmetika	14,00	3 375	241,07
7	5	Ruprechtice	komerč prostor	kancelář	46,00	5 500	119,57

Ostatní nabídky (vzorky číslo 1 ÷ 5) posuzoval podle sedmi kriterií.
Prvním porovnávacím kriteriem je navýšení ceny inzerátů. Zde znalec uplatňuje obvyklou slevu 10% u D
Ve druhém kriteriu porovnává znalec lokalitu nabízené nemovitosti.
Ve třetím kriteriu porovnává velikost nabízeného komerčního prostoru.
Ve čtvrtém kriteriu porovnává charakter nabízeného komerčního prostoru.
Ve pátém kriteriu porovnává znalec, zda je nabízený komerční prostor napojen přímo ven (do ulice).
Ve šestém kriteriu porovnává přímé okolí nabízené nemovitosti.
V sedmém kriteriu hodnotí vybavení nabízeného komerčního prostoru.

Hodnoty jsou uváděny v procentech. Znaménko + (plus) značí, že posuzovaný (porovnávaný) vzorek je lepší než posuzovaná (referenční) nemovitost, znaménko – (minus) značí opak.

Posouzení je demonstrováno v následující tabulce.

číslo vzorku	lokalita	krit 1 navýšení ceny	krit 2 lokalita	krit 3 velikost	krit 4 charakter	krit 5 napojení ven	krit 6 přímé okolí	krit 7 vybavení
1	Nerudovo n	-10	0	-3	10	-5	-5	0
2	Ruprechtická	-10	-5	-5	3	0	0	-5
3	V Úvoze	-10	0	-5	10	-2	-1	0
4	centrum	-10	0	-15	5	0	0	-5
5	Ruprechtice	-10	-5	-5	3	0	-1	-5

Další tabulka ukazuje vstup pro výslednou úpravu jednotkového nájemného porovnáním.
Ve třetím sloupci tabulky je původní jednotkové nájemné z inzerátů.
Ve čtvrtém sloupci je výsledná úprava (v %) z kriterií 1 ÷ 7 dle tabulky shora.
V pátém sloupci je výsledná úprava vyjádřená v Kč.
V šestém sloupci je upravené jednotkové nájemné (s odpočtem výsledné úpravy).
V sedmém sloupci je vyjádřen znalcův názor na podobnost vzorku s posuzovanou (referenční) nemovitostí.
V osmém sloupci je váha přiřazená znalcem ke každému vzorku (vyjadřující podobnost s posuzovanou nemovitostí).
Dále viz tabulka.

1	2	3	4	5	6	7	8
číslo vzorku	lokalita	JC 1 původní (Kč/měs*m2)	kriteria 1 ÷ 7 celkem	dtto v Kč	JC 2 po úpravě (Kč/měs*m2)	podobnost dle znalce	váha dle znalce
1	Nerudovo nám	190,48	-13	-24,76	165,72	3	3
2	Ruprechtická	196,63	-22	-43,26	153,37	1	5
3	V Úvoze	160,26	-8	-12,82	147,44	5	1
4	centrum	241,07	-25	-60,27	180,80	2	4
5	Ruprechtice	119,57	-23	-27,5	92,07	4	2

Výsledná hodnota nájemného je stanovena váženým průměrem JC2 (ze sloupce 6 tabulky shora) a váhy dle znalce (ze sloupce 8 tabulky shora).

Výsledná hodnota nájemného je 154,60 Kč/měs*m2.

Tuto hodnotu znalec násobí užitnou plochou posuzované nemovitosti, kterou stanovuje dále :

číslo místnosti dle projektu	Účel místnosti	plocha podlahy (m2)	užitná plocha (m2)
1	hlavní vstup	2,77	
2	vedlejší vstup	2,96	
3	kancelář	11,40	11,4
4	bar	13,70	13,7
5	recepce	12,40	12,4
6	WC - předsíň	2,15	2,15
7	WC personálu	1,83	1,83
8	studovna + herna	93,00	93
9	schodiště	4,60	4,6
10	podium	51,60	51,6
11	WC - předsíň	3,00	3
12	WC ženy	7,00	7
13	WC muži	7,45	7,45
14	úklidová komora	0,80	0,8
15	pomocná šatna	5,70	5,7
16	sklad mobiliáře	7,80	7,8
17	kotelna	2,65	2,65
celkem		230,81	225,08
celkem po zaokrouhlení (m2)			225

Hodnota měsíčního nájemného je 154,60 x 225 = 34 785,- Kč/měs.

Hodnota ročního nájemného je 34 785 x 12 = 417 420,- Kč/rok.

Tyto hodnoty považuje znalec za cenu obvyklou.

Výnosová hodnota oceňované nemovitosti se vypočte podle vzorce

$$V = \frac{N}{p} \times 100,$$

kde

V výnosová hodnota,

N roční nájemné snížené o roční udržovací náklady (amortizace, náklady na obnovu, opravy, údržbu, správu, daň z nemovitosti, pojistné, ...),

p úroková míra výnosové metody v procentech.

Roční nájemné **417 420,- Kč**

Roční udržovací náklady na opravy a zachování nemovitosti

——————————— Výpočet reprodukční ceny stavby ———————————

B.1.4.1. Stavba č.p. 36

Cena stavby se určí nákladovým způsobem podle vzorce

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100),$$

kde

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem,

ZCU základní cena upravená stavby,

P_{mj} počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby.

Základní cena upravená budovy se podle **§ 12** určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K_1 koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce,

K_2 koeficient přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy podlaží,

K_3 koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží,

K_4 koeficient vybavení stavby,

K_5 koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen.

Charakteristika budovy

CZ-CC **1261**
SKP **46.21.16.3..1**
Účel užití **D. budovy pro společenské a kulturní účely**

ZC = **2 611,- Kč/m^3** základní cena podle přílohy č. 8

Konstrukce **1. zděné**

K_1 = **0,939** koef. přepočtu ZC podle druhu konstrukce z přílohy č. 10

Výpočet průměrné zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	zastavěná plocha ZP [m^2]	výška podlaží [m]
1. NP	7,80 x 10,45 + 9,55 x 10,70 + 8,45 x 10,38 = **271,41**	**4,90**

Průměrná ZP podlaží 271,41 m^2 / 1 = **271,41 m^2**
Průměrná výška 1 329,91 m^3 / 271,41 m^2 = **4,90 m**

K_2 = 0,92 + 6,60 / 271,41 = **0,94432** koef. přepočtu ZC podle průměrné ZP podlaží
K_3 = 2,10 / 4,90 + 0,30 = **0,72857** koef. přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Koeficient vybavení stavby K_4 se vypočte podle vzorce

$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$,

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

a) objemový podíl přebývající konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),

c) objemový podíl chybějící konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Popis provedení konstrukcí a vybavení		
1.	Základy vč. zemních prací	kamenné bez hydroizolace
2.	Svislé konstrukce	zděné, SDK
3.	Stropy	nejsou
4.	Zastřešení mimo krytinu	ocelové stropnice
5.	Krytiny střech	foliová membrána
6.	Klempířské konstrukce	standard
7.	Úpravy vnitřních povrchů	standard, omítky, SDK
8.	Úpravy vnějších povrchů	standard, omítka, štuk
9.	Vnitřní obklady keramické	standard
10.	Schody	nejsou
11.	Dveře	standard
12.	Vrata	nejsou
13.	Okna	výlohy do ulice

14.	Povrch podlah	standard
15.	Vytápění	ústřední (plyn)
16.	Elektroinstalace	220 + 380 V
17.	Bleskosvod	standard
18.	Vnitřní vodovod	standard
19.	Vnitřní kanalizace	standard
20.	Vnitřní plynovod	standard
21.	Ohřev teplé vody	standard
22.	Vybavení kuchyní	standard
23.	Vnitřní hyg. zař. včetně WC	standard
24.	Výtahy	nejsou
25.	Ostatní	nejsou
26.	Instalační pref. jádra	nejsou
27.	Přebývající konstrukce	technologie VZT

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
1.	Základy vč. zemních prací	podstandard	-0,063
3.	Stropy	chybějící	-0,082 x 1,852
10.	Schody	chybějící	-0,033 x 1,852
12.	Vrata	chybějící	-0,000 x 1,852
24.	Výtahy	chybějící	-0,014 x 1,852
25.	Ostatní	chybějící	-0,054 x 1,852
26.	Instalační pref. jádra	chybějící	-0,000 x 1,852
27.	Přebývající konstrukce		+0,05344 [1)] x 1,852
n [*)] =			-0,30295

[*)] neuvedené konstrukce a vybavení jsou standardní a na výši koef. K_4 nemají vliv

Výše objemového podílu konstrukce se vypočte z ceny konstrukce CK podle vzorce
CK / (OP x ZC x K_1 x K_2 x K_3 x K_5 x K_i)

[1)] **277 000,- Kč** / (1 329,71 m^3 x 2 611,- Kč/m^3 x 0,939 x 0,94432 x 0,72857 x 1,10 x 2,101)

K_4 = 1 + (0,54 x -0,30295) = **0,83641** koeficient vybavení

K_5 = **1,10** koeficient polohový
K_i = **2,101** koeficient změny cen

ZCU = 2 611,- Kč/m^3 x 0,939 x 0,94432 x 0,72857 x 0,83641 x 1,10 x 2,101 = **3 260,625 Kč/m^3**

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m^3]
1. NP	81,51 x 4,9 + 102,19 x 4,9 + 87,67 x 4,9	**1 329,71**
Obestavěný prostor celkem		**1 329,71**

Výchozí cena stavby 3 260,625 Kč/m^3 x 1 329,71 m^3 = **4 335 685,67 Kč**

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení v procentech se zjistí analytickou metodou podle vzorce

$$\frac{B}{C} \times 100 \times A,$$

kde

A objemové podíly konstrukcí a vybavení upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4,

B skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení.

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	A	B	C	opotřebení [%]
1.	Základy vč. zemních prací - P	0,063 x 0,46 / 0,83641	116	150	2,67945
2.	Svislé konstrukce - S	0,172 / 0,83641			
		x 80 %	116	150	12,72231
		x 20 %	12	40	1,23384
3.	Stropy - X	0,00	-	-	0,00
4.	Zastřešení mimo krytinu - S	0,059 / 0,83641			
		x 50 %	12	100	0,42324
		x 50 %	46	100	1,62241
5.	Krytiny střech - S	0,028 / 0,83641	12	50	0,80343
6.	Klempířské konstrukce - S	0,006 / 0,83641	12	50	0,17216
7.	Úpravy vnitřních povrchů - S	0,07 / 0,83641	12	60	1,67382
8.	Úpravy vnějších povrchů - S	0,036 / 0,83641	12	50	1,03299
9.	Vnitřní obklady keramické - S	0,021 / 0,83641	12	50	0,60258
10.	Schody - X	0,00	-	-	0,00
11.	Dveře - S	0,039 / 0,83641	12	50	1,11907
12.	Vrata - X	0,00	-	-	0,00
13.	Okna - S	0,057 / 0,83641	12	50	1,63556
14.	Povrch podlah - S	0,032 / 0,83641	12	60	0,76517
15.	Vytápění - S	0,052 / 0,83641	12	40	1,86511
16.	Elektroinstalace - S	0,059 / 0,83641	12	40	2,11619
17.	Bleskosvod - S	0,003 / 0,83641	12	50	0,08608

18.	Vnitřní vodovod - S	0,032 / 0,83641	12	40	1,14776
19.	Vnitřní kanalizace - S	0,031 / 0,83641	12	40	1,11189
20.	Vnitřní plynovod - S	0,004 / 0,83641	12	40	0,14347
21.	Ohřev teplé vody - S	0,019 / 0,83641	12	40	0,68148
22.	Vybavení kuchyní - S	0,00	-	-	0,00
23.	Vnitřní hyg. zař. včetně WC - S	0,034 / 0,83641	12	20	2,439
24.	Výtahy - X	0,00	-	-	0,00
25.	Ostatní - X	0,00	-	-	0,00
26.	Instalační pref. jádra - X	0,00	-	-	0,00
27.	Přebývající konstrukce	0,05344 / 0,83641	12	40	1,91676
Opotřebení celkem					**37,99379 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 4 335 685,67 Kč x (100 % - 37,99379 %) = **2 688 394,36 Kč**

——————————— Konec výpočtu reprodukční ceny stavby ———————————

Reprodukční cena stavby **4 335 685,67 Kč**
Časová cena (reprodukční cena snížená o opotřebení) **2 688 394,36 Kč**

A) Amortizace N_A (kapitalizovaná) vypočtená jako 1,00 % z reprodukční ceny stavby vypočtené ke dni ocenění bez odpočtu opotřebení.

N_A 4 335 685,67 Kč x 0,01 = **43 356,86 Kč**

B) Náklady na údržbu a opravy N_U se stanoví ve výši 0,50 % z reprodukční ceny stavby vypočtené ke dni ocenění bez odpočtu opotřebení.

N_U 4 335 685,67 Kč x 0,005 = **21 678,43 Kč**

C) Roční pojistné N_P se stanoví ve výši 0,20 % z reprodukční ceny stavby vypočtené ke dni ocenění bez odpočtu opotřebení.

N_P 4 335 685,67 Kč x 0,002 = **8 671,37 Kč**

D) Náklady na správu nemovitosti N_S se stanoví ve výši 10,00 % z ročního nájemného.

N_S 417 420,- Kč x 0,10 = **41 742,- Kč**

E) Roční daň z nemovitosti N_D

N_D **4 944,- Kč**

F) Náklady spojené s rizikem neúplného pronajmutí stavby N_R se stanoví ve výši 5,00 % z ročního nájemného.

N_R 417 420,- Kč x 0,05 = **20 871,- Kč**

G) Jiné vyvolané náklady N_J se stanoví ve výši 5,00 % z ročního nájemného.

N_J 417 420,- Kč x 0,05 = **20 871,- Kč**

Roční udržovací náklady celkem	**162 134,66 Kč**

Roční nájemné	417 420,- Kč
Roční udržovací náklady	-162 134,66 Kč
N =	**255 285,34 Kč**

p = **5,00 %** úroková míra výnosové metody

Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti

$$V = \frac{255\,285{,}34\ Kč}{5{,}00} \times 100 = \mathbf{5\ 105\ 706{,}80\ Kč}$$

Odhad výnosové hodnoty oceňované nemovitosti	**5 106 000,- Kč**

Tuto hodnotu považuje znalec za cenu obvyklou.

Obvyklá cena položky B.2.4 (lokalita 4) je 5 106 000,- Kč.

Rekapitulace ceny obvyklé (dle B.2)

B.2.		
B.2.1.	Lokalita 1- Liberec (Lidové Sady)	2 569 000,- Kč
B.2.2.	Lokalita 2 – Oldřichov v Hájích	3 075 000,- Kč
B.2.3.	Lokalita 3 - Desná	3 043 000,- Kč
B.2.4.	Lokalita 4 – Liberec (centrum)	5 106 000,- Kč
Celkem	**Lokality 1 ÷ 4**	**13 793 000,- Kč**

Celková obvyklá cena oceňovaného souboru (dle B.2) je **13 793 000,- Kč.**
To je slovy **třináctmilionůsedmsetdevadesáttřitisíce** korun.

B.3. Závěrečná rekapitulace znaleckého posudku

B.1.	**Cena administrativní**	
B.1.1.	Lokalita 1 – Liberec (Lidové Sady)	3 953 973,17 Kč
B.1.2.	Lokalita 2 – Oldřichov v Hájích	4 246 901,81 Kč
B.1.3.	Lokalita 3 - Desná	1 238 592,20 Kč
B.1.4.	Lokalita 4 – Liberec (centrum)	4 117 990,00 Kč
Celkem	**Lokality 1 ÷ 4**	**13 557 460,- Kč**

Celková administrativní cena (dle B.1) zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle **§ 50** je **13 557 460,- Kč.**
To je slovy **třináctmilionůpětsetpadesátsedmtisícčtyřistašedesát** korun.

B.2.	**Cena obvyklá**	
B.2.1.	Lokalita 1 – Liberec (Lidové Sady)	2 569 000,- Kč
B.2.2.	Lokalita 2 – Oldřichov v Hájích	3 075 000,- Kč
B.2.3.	Lokalita 3 - Desná	3 043 000,- Kč
B.2.4.	Lokalita 4 – Liberec (centrum)	5 106 000,- Kč
Celkem	**Lokality 1 ÷ 4**	**13 793 000,- Kč**

Celková obvyklá cena oceňovaného souboru (dle B.2) je **13 793 000,- Kč.**
To je slovy **třináctmilionůsedmsetdevadesáttřitisíce** korun.

V Liberci dne 8.4.2016

Ing. Filip Poříz, znalec

e-mail : poriz.filip@volny.cz

adresa pro zasílání písemnosti :
Tylova 214/10, 460 06, Liberec 6

C. Znalecká doložka

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26/02/2007 č.j. Spr 1058/2007 pro obory (1.) ekonomika a (2.) stavebnictví.

Tento znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 227-19 ve znaleckém deníku znalce.

Jako autor tohoto znaleckého posudku tímto čestně prohlašuji, že jsem si vědom (v souladu s ustanovením § 127 občanského soudního řádu) následků vědomě nepravdivého podání znaleckého posudku.

V Liberci dne 8.4.2016

Ing. Filip Poříz, znalec

e-mail : poriz.filip@volny.cz

adresa pro zasílání písemnosti :
Tylova 214/10, 460 06, Liberec 6

D. Přílohy

Seznam příloh znaleckého posudku

č.	popis přílohy	počet stran přílohy
Lokalita 1		
1.	Seznam nemovitostí uvedených na LV č. 4053, katastrální území Liberec	1x strana A4
2.	Informace o pozemku p.č. 2924/4, LV č. 4053, katastrální území Liberec	1x strana A4
3.	Výřez z katastrální mapy , M = 1: 1000	1x strana A4
4.	Výřez z ortofoto mapy , M = 1: 1000	1x strana A4
5.	Výřez z mapy UP, M = 1: 2000	1x strana A4
6.	Výřez z Hodnocení aktuálního stavu stromů v areálu DDM Větrník, autor Ing. M. Wach, datum 10/2015	3x strana A4
Lokalita 2		
7.	Seznam nemovitostí uvedených na LV č. 319, katastrální území Oldřichov v Hájích	1x strana A4
8.	Informace o pozemku p.č.st. 261, LV č. 319, katastrální území Oldřichov v Hájích	1x strana A4
9.	Informace o pozemku p.č. 790/2, LV č. 319, katastrální území Oldřichov v Hájích	1x strana A4
10.	Informace o pozemku p.č. 795, LV č. 319, katastrální území Oldřichov v Hájích	1x strana A4
11.	Výřez z katastrální mapy , M = 1: 1000	1x strana A4
12.	Výřez z ortofoto mapy , M = 1: 1000	1x strana A4
13.	Výřez z mapy UP, M = 1: 1000	1x strana A4
Lokalita 3		
14.	Seznam nemovitostí uvedených na LV č. 939, katastrální území Desná III	1x strana A4
15.	Informace o pozemku p.č. 1810, LV č. 939, katastrální území Desná III	1x strana A4

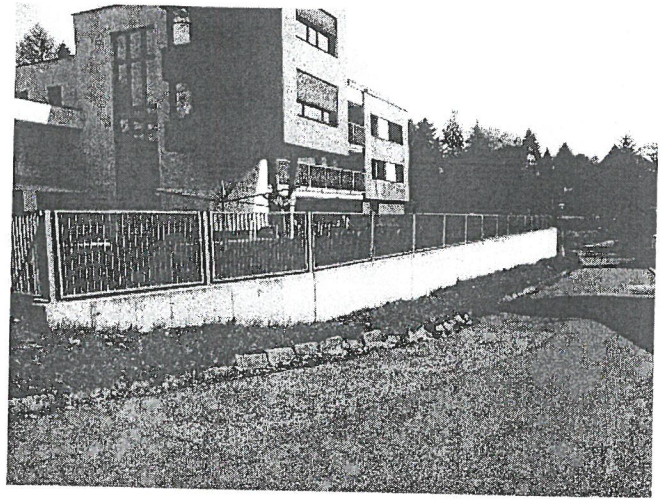
Seznam příloh pokračuje na další straně.

Pokračování seznamu příloh z předchozí strany.

16.	Informace o pozemku p.č. 1811, LV č. 939, katastrální území Desná III	1x strana A4
17.	Informace o pozemku p.č. 1812, LV č. 939, katastrální území Desná III	1x strana A4
18.	Výřez z katastrální mapy , M = 1: 2000	1x strana A4
19.	Výřez z ortofoto mapy , M = 1: 2000	1x strana A4
20.	Výřez z mapy UP, bez měřítka	1x strana A4
Lokalita 4		
21.	Seznam nemovitostí uvedených na LV č. 9983, katastrální území Liberec	1x strana A4
22.	Informace o pozemku p.č. 680, LV č. 9983, katastrální území Liberec	1x strana A4
23.	Výřez z katastrální mapy , M = 1: 500	1x strana A4
24.	Výřez z ortofoto mapy , M = 1: 1000	1x strana A4
25.	Výřez z mapy UP, M = 1:1000	1x strana A4
Ostatní – inzeráty použité při porovnání		
26.	Inzeráty prodejů pozemků v Liberci – 5 inzerátů	5x strana A4
27.	Inzeráty prodejů komerčních nemovitostí (penziony, restaurace apod. včetně pozemků) v Libereckém kraji – 5 inzerátů	5x strana A4
28.	Inzeráty prodejů chat a chatek (včetně pozemků) v Libereckém kraji – 5 inzerátů	5x strana A4
29.	Inzeráty pronájmů komerčních prostor v Liberci – 7 inzerátů	7x strana A4
Celkem 29 příloh		**celkem 49 stran**

Znalecký posudek
9148 - 68 - 2016

o zjištění obvyklé ceny v místě a čase a o zjištěné ceně dle aktuálního cenového předpisu nemovitostí specifikovaných v objednávce Statutárního města Liberec, odboru majetkové správy. Nemovitosti se nacházejí v okrese Liberec, obci Liberec a katastrálních územích Starý Harcov a Liberec.
Ocenění je provedeno podle stavu ke dni 31.3.2016.



Objednatel posudku: Statutární město Liberec
oddělení majetkové evidence a dispozic
Náměstí Dr. E. Beneše
460 59 Liberec

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí v místě a čase podle stavu ke dni 31.3.2016.
Zjištění ceny dle cenového předpisu dle vyhlášky č. 53/2016 Sb. platné ode dne 8.2.2016 je rovněž provedeno k 31.3.2016.

Oceňovací předpis: V souladu s mezinárodními standardy IVSC, zejména standardem 1 zjištění obvyklé ceny v místě a čase porovnávací metodou podle stavu ke dni 31.3.2016.
Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákona č. 151/97 Sb., o ocenění majetku podle stavu ke dni 31.3.2016.

Posudek vypracoval Ing. Zdeněk Tomíček, Údolní 422/20, 460 14 Liberec

Posudek obsahuje 52 stran(y) textu a 11 stran(y) příloh a předává se objednateli v 1 vyhotovení

Přílohy:

Informace o pozemcích	5 str.
Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy	2 str.
Mapa širších vztahů	1 str.
Mapa ÚPD	1 str.
Objednávka č. DO201600782	2 str.

Prohlídka a zaměření: Byly provedeny na místě dne 31.3.2016

Použité podklady, předpisy, vyhlášky a normy
1. Oddíl "B.Zjištění tržní hodnoty" - Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (The Internacional Valuation Standards Committee), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
2. Zákon č. 128/2000 ve znění pozdějších předpisů o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti provedena dne 31.3.2016
4. Informace o pozemku a výpis z KN
5. Stavební zákon v platném znění
6. Kopie katastrálních map
7. Teorie oceňování nemovitostí (autor Ing. Albert Bradáč)
8. Nabídky na serverech realitních kanceláří a databáze KSZ
9. Mapa širších vztahů
10. Objednávka DO 201600782
11. Mapa ÚPD
12. Elektronická projektová dokumentace objektů

Vlastnické a evidenční údaje:

LV:	1
Okres:	Liberec
Obec:	Liberec
Katastrální území:	Liberec
Vlastník:	Statutární město Liberec nám. Dr. E. Beneše 1/1 460 01 Liberec
Omezení vlastnického práva:	bez zápisu
Jiné zápisy:	bez zápisu

LV:	1
Okres:	Liberec
Obec:	Liberec
Katastrální území:	Starý Harcov
Vlastník:	Statutární město Liberec nám. Dr. E. Beneše 1/1 460 01 Liberec
Omezení vlastnického práva:	věcné břemeno na pč. 627/2 a 628/1
Jiné zápisy:	bez zápisu

Nález :

Oceňované nemovitosti se nacházejí v okrese Liberec, obci Liberec a katastrálním území Liberec a Starý Harcov. Nemovitosti jsou přístupné z ulice Pekárkovy. Přesné umístění je zřejmé z přiložené kopie katastrálních map. Jedná se o pozemky a stavby, které jsou součástí kojeneckého ústavu Sluníčko. Na pozemku pč. 627/1 je objekt samotného ústavu, pozemek pč. 627/2 je zastavěn objektem k bydlení. Parcely pč. 628/1, 628/2, 629 (k.ú. Starý Harcov) a pč. 3269/2 (k.ú. Liberec) tvoří s těmito objekty funkční celek.

Celý areál původně sloužil jako mateřská škola. Nachází se v klidné části města nad Libereckou přehradou na hranici katastru Liberec, Starý Harcov. Charakter zastavěného území je tvořen zástavbou secesních rodinných vil z počátku 19. století, výstavba areálu M3 započala v roce 1975.

Popis oceňovaných pozemků a objektů je popsán níže.

Liberec (německy Reichenberg) je statutární město na severu Čech a krajské město Libereckého kraje. Má přes 100 tisíc obyvatel a je tak pátým největším městem ČR (třetím v Čechách). Spolu se sousedním Jabloncem nad Nisou a okolními nejbližšími obcemi vytváří aglomeraci, která má zhruba 170 tisíc obyvatel. Katastr města obsahuje jako enklávu obec Stráž nad Nisou. Je zakládajícím členem Euroregionu Nisa, od roku 2004 i jeho hlavním městem. Okres Liberec se skládá z 59 obcí, liberecký obvod obce s rozšířenou působností z 28 obcí. Působí zde okresní soud i pobočka soudu krajského.

Areál dětského centra je rozdělen do několika provozních úseků. Hlavní část zabírá dětské oddělení centra s rodinnými buňkami (pavilon C) a navazujícím zázemím pro děti. Jedná se o 4 rodinné buňky. Neopomenutelnou částí pavilonu C je technické zázemí, jež zajišťuje areál z hlediska zásobování teplem a TUV. Hlavní náplní jsou sklady, praní prádla, šatny dětí a personálu.

Dalším provozním úsekem (pavilon A) je kojenecké oddělení dětského centra s jednotkou pro handicapované děti. Dětské oddělení je provozně napojeno na zásobování a stravování. Zde je zajištěno stravování jak dětí, tak i zaměstnanců dětského centra. Základní částí je kuchyně s přilehlými sklady a zásobováním. Navazuje jídelna, šatna personálu a expedice do rodinných buněk.

Další částí (pavilon B) je administrativa s trvalými i dočasnými pracovišti. Dětské oddělení centra je umístěno v dvoupodlažním pavilonu C, hlavní vstup pro děti je v severní části budovy z polozavřeného atria mezi pavilony A a C.

1.NP a 2.NP jsou dispozičně sjednocena. Na zádveří navazuje šatna dětí a vertikální komunikace (čistý a špinavý výtah), schodiště je umístěno mimo pavilon A přístupné ze spojovací chodby (pavilon D). Z šatny jsou spojovací chodbou přístupné jednotlivé obytné buňky (tzv. rodinky) a další části zařízení. Rodinné buňky obsahují vstupní šatnu, sociální zařízení s WC, kuchyňka pro drobný ohřev, obývací pokoj a dětský pokoj (ložnice). jednotka je navržena na cca 6 dětí. Jednotlivé pokoje a rodinné buňky jsou mezi sebou propojeny z důvodu možnosti vzájemné komunikace.

Dětské oddělení je napojeno na čistou zásobovací chodbu s čistým výtahem, sklady a administrativní část. Jedná se o kancelář hlavní sestry a sociální pracovnice, v 2.NP pak kancelář ředitele. Ze suterénu pavilonu C je přímý výstup na zahradu. Prostory suterénu jsou využity jako další prostory pro pracovníky (muži šatna). Dále je zde umístěn technický úsek prádelny, kotelny a příslušných skladů.

Západní - levé křídlo areálu tvoří pavilon B. Budova je taktéž napojena na spojovací chodbu. Zde je umístěn hlavní vstup do objektu dětského oddělení, určeného zejména pro návštěvy. Jsou zde doplňkové provozy jako návštěvní místnost, rehabilitace, pediatr a víceúčelový sál (herna) pro společné akce dětí. Oddělené je pak ubytovací jednotka s vlastním vstupem a možností propojení s víceúčelovým sálem. Ubytovací jednotka je navržena o dvou pokojích se společným sociálním zázemím, kuchyňkou pro ubytování matek utajených porodů a možné krátkodobé ubytování budoucích pěstounů přebírající si dítě do pěstounské péče. Bytové jednotky nemají volný přístup do zbytku areálu. Kojenecké oddělení dětského centra je umístěno v pavilonu A. Pavilon A je propojen s ostatními budovami čistou chodbou překonávající výškový rozdíl cca 1,55m. Výškový rozdíl je překonán rampou, pro dovoz jídla je využito čistého výtahu. V severní části budovy A je vstup pro personál s navazující šatnou pro ženy.

Personál kuchyně má oddělený vstup přes vlastní šatnu a sociální zázemí ze strany zásobování kuchyně. Kuchyně obsahuje potřebné skladovací prostory, kancelář vedoucího kuchyně. Jídlo se vydává do společné jídelny personálu (denní místnosti) a zároveň je rozváženo čistou chodbou do jednotlivých rodinných buněk. Kojenecké oddělení dětského centra má vlastní mléčnou kuchyni s vlastním skladem.

Areál je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění je zajištěno tepelným čerpadlem.

Celý areál dětského centra je oplocen. Je zde parkovací stání pro zaměstnance a dočasné stání pro případné návštěvy. Jednotlivé součásti a příslušenství jsou zřejmé z ocenění zjištěnou cenou.

Nemovitosti jsou oceněny ve dvou samostatných oddílech.

V oddíle A jsou nemovitosti oceněny obvyklou cenou v místě a čase. Ocenění obvyklé ceny je provedeno na základě nabídek částečně dle skutečně realizovaných prodejů v daném čase a místě a dále na základě nabídek na realitních serverech porovnávacím způsobem. V daném případě je provedeno posouzení s objekty komerčními pro ubytování. Zjištěné nabízené ceny mohou být upraveny na předpokládanou reálnou cenu vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o nabízené ceny, kdy reálná představa prodávajícího je vyšší než poptávka na trhu. Samostatně jsou oceněny pavilóny a samostatně rodinný domek.

V oddíle B je provedeno ocenění nemovitosti dle platné vyhlášky ke dni ocenění - tj. dle č. 53/2016 Sb. Pronajímatelnost objektu je vzhledem k jeho využitelnosti značně problematická, a proto je ocenění zjištěné ceny provedeno pouze nákladovým způsobem.

Oddíl "A."

Obvyklá cena pro účely tohoto posudku se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnou okolností se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních i jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývajících z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V souladu se standardem 1, IVSC se tržní hodnotou rozumí hodnota, jejíž dosažení lze předpokládat při prodejích podobných nemovitostí a majetků v místě a čase obvyklém, a to mezi ochotnými kupujícími a prodávajícími v nezávislé transakci s oboustrannou informovaností a bez donucení. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mohou mít na danou cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Předmětem zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v místě a čase jsou budovy komerční s podobným využitím a rodinného domu.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak tržní hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i tržní hodnotu pozemku. Dále je možno porovnat ceny nabízené na realitních serverech.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované nebo nabízené ceny obdobných nemovitostí. V opačném případě je potřeba cenu korigovat oběma směry dle vývoje trhu. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Úkolem je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

V daném případě se jedná o porovnání objektů komerčních a rodinného domu v Liberci.

ANAÝZA TRHU.

Jedná se o komplex, který se nachází na okraji Liberce, ale pro dané využití na vhodném místě vzhledem k okolní zástavbě rodinných a bytových domů.

Silné stránky:
- poloha na dobrém místě
- dobré zázemí ve smyslu velikosti pozemků ve FC
- dobrý technický stav vybavení
- dobrý technický a stavební stav

Slabé stránky:
- úzce specifikované využití v daném čase

Závěr:

- ***obdobné nemovitosti jsou v daném mikroregionu méně obchodovány***. Protože oceňovaný případ vyhovuje definici tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů, je nutné použít v plné míře oceňovací Standard č.1. (ocenění na základě tržní hodnoty). Použity by měly být všechny tři oceňovací přístupy (nákladový, porovnávací a výnosový), pokud to situace umožní. V daném případě jsme využily po dohodě s objednavatelem porovnávací způsob ocenění.

Ocenění bude tedy reflektovat standardy odhadu tržní hodnoty pomocí porovnání.

Definice tržní hodnoty (IVS 1)
Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

Definice ceny obvyklé (§ 2 zákona č.151/1997 Sb.)
Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

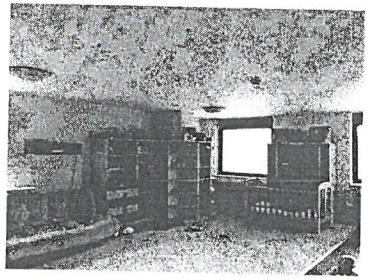
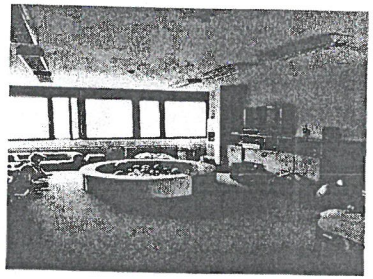
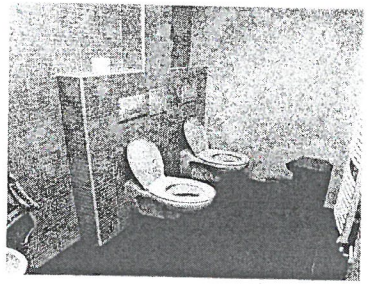
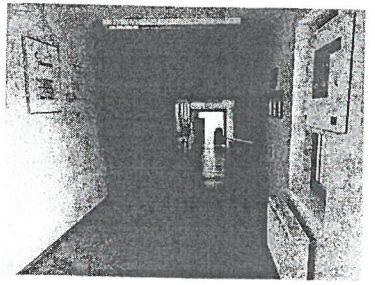
Seznam oceněných položek

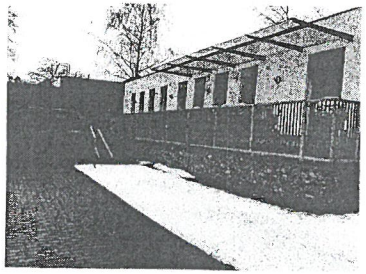
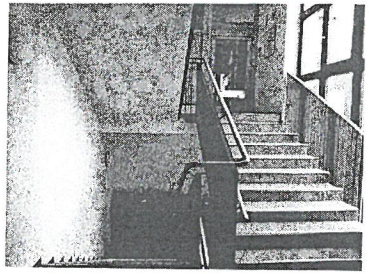
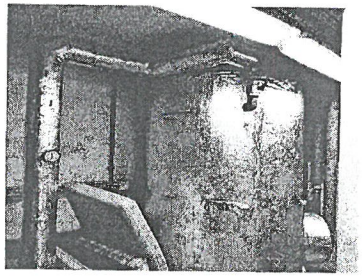
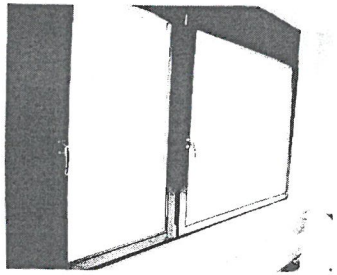
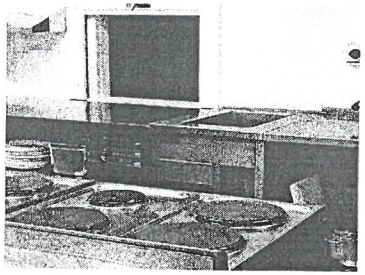
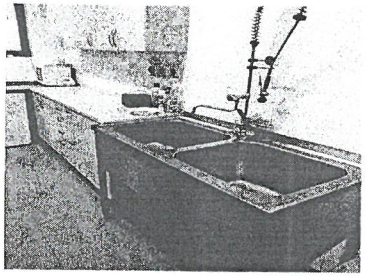
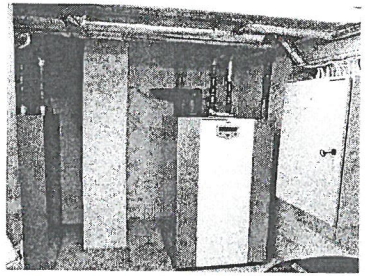
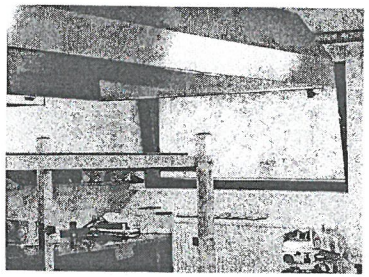
A.01. Pozemek pč. 627/1 zhodnocený stavbou - porovnávací metoda
B.01. Pozemek pč. 627/2 zhodnocený stavbou - porovnávací metoda

A.01. Pozemek pč. 627/1 zhodnocený stavbou - porovnávací metoda

Objekty vlastního kojeneckého ústavu jsou částečně podsklepeny s jedním nebo dvěma nadzemními podlažími. Konstrukční provedení je patrné z výňatku technické zprávy k projektu.

"Pavilony A,B jsou nízké jednopodlažní budovy, pavilon C,D jsou třípodlažní budovy obdélníkového půdorysu s plochou střechou. Dle provedeného stavebně technického průzkumu konstrukcí a dle stávající dokumentace jsou pavilony vystavěny ze systému VELOX s nosnou částí z betonu a vnější a vnitřní vrstvou ztraceného bednění z desek Heraklit. Dle požadavků na provoz dětského centra, které má řadu specifik a dále pak dle požadavků na zateplení pavilonů dle platné „ČSN 73 05 40 tepelná ochrana budov" nutno v rámci rekonstrukce upravit vnitřní dispozice jednotlivých pavilonů a následně upravit stavební otvory pro osazení oken a dveří, tudíž dojde k bouracím pracím v rozsahu bourání vnitřních nenosných příček v rámci pavilonů A,B,C, bourání stávajících podlah ve všech pavilonech a bourání stávajícího pro provoz nevyhovujícího schodiště včetně přilehlých stropních a střešních konstrukcí v rámci
spojovacího krčku (pavilon D). v rámci pavilonu C dojde ke zrušení stávajícího schodiště (nové v rámci spojovacího krčku) a v jeho místě dojde k výstavbě nově navrhovanými výtahů pro „čistý a špinavý" provoz. V rámci výstavby výtahů dojde k částečnému podkopání stávajících základových konstrukcí (nutné podchycení) a nutnosti částečného vybourání střešní konstrukce v pavilonu C. V pavilonu C je dále navrženo z důvodu odlehčení stropu odstranění 160 mm betonové mazaniny vybetonované na nosné stropní konstrukci a odseparované stávající kročejovou izolací. Stávající střešní pláště budou zrušeny a nahrazeny novými skladbami. Nevyhovující nosné konstrukce střech budou staticky upraveny do stavu vyhovujícímu dnešním normám. Veškeré nové konstrukce budou z cihelného zdiva pouze v rámci suterénních prostor a výtahové šachty je navrženo zdivo z betonových tvarovek. Nové stropní a střešní konstrukce jsou navrženy z monolitické železobetonové konstrukce. Všechny pavilony jsou nově hydroizolačně zaizolovány a nově opatřeny tepelnou izolací dle platné „ČSN 73 05 40 tepelná ochrana budov". Veškeré okenní a dveřní otvory budou vyměněny. Taktéž veškeré vnitřní rozvody elektro, ZT, topení, VZT atd.. budou nově vybudovány. V řešení venkovních fasád se uplatní kontaktní zateplovací systém v odstínech barev červená, šedá (světlá a tmavá), dále pak obklad z vláknocementových desek v odstínu okrové barvy a dřevěný obklad z laťování v přírodní barvě (veškeré skladby viz PD). Založení nových stěn v rámci spojovacího krčku bude monolitických betonových pasech."

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo

nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky". Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f$$

kde

H_v	hodnota dle vzorku,
C_{vz}	cena vzorku,
K_u	koeficient úpravy na reálnou cenu,
V_{vz}	výměra vzorku,
V_{nem}	výměra oceňované nemovitosti,
K_f	cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba	**zděná**
Konstrukce	**Velox**
Stav	**dobře udržovaný**
Vlastnictví	**právnická osoba**

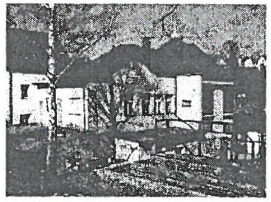
Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	užitná plocha [m^2]
1. Podzemní podlaží		0.00
chodba		29.10
schodiště		15.50
šatna		5.80
zádveří		2.90
sociální zázemí		4.50
úklidová místnost		2.40
sklad		22.70
špinavé prádlo		4.70
prádelna		7.50
čisté prádlo		5.30
sušárna		12.60
technická místnost		17.40
výtah	2.40 + 4.37	6.77
chodba	49.40 + 21.0 + 19.80 + 11.30 + 6.60	108.10
schodiště		18.70
kancelář		16.40
zádveří	5.10 + 5.20 + 2.30 + 8.10 + 3.50 + 5.30 + 11	40.50
sociální zázemí	4.50 + 4.60 + 19.80 + 2.5 + 2.90	34.30
obytná místnost	34.10 + 15.80 + 38.50 + 19.80 + 9.10 + 30.90 + 14.40 + 5.30	167.90
WC	1.70 + 3.0 + 5.80	10.50
šatna	8.80 + 15.90 + 6.80	31.50
sklad	2.70 + 2.80 + 11.50 + 3.20	20.20
úklidová místnost	2.90 + 1.30	4.20
výtah	2.40 + 4.90	7.30
učebna		12.20
ordinace		17.00
rehabilitace		14.90
herna		56.20
kancelář	11.60 + 14.90	26.50
sprcha		1.60
kojenecké oddělení		53.90
mléčná kuchyně		4.10
jídelna		14.40
kuchyně		27.40
přípravna zeleniny		5.60
obaly		1.70

odpadky		1.80
lodžie	14.90 + 14.10	29.00
chodba	12.10 + 21.00	33.10
schodiště		18.70
kancelář		16.40
zádveří	5.10 + 5.20 + 2.30 + 8.10	20.70
sociální zázemí	4.50 + 4.60 + 3.20	12.30
obytná místnost	34.10 + 15.80 + 38.50 + 19.80 + 9.10	117.30
WC		1.70
šatna		8.80
sklad		2.60
úklidová místnost		2.90
výtah	2.40 + 4.90	7.30
UPS		3.20
lodžie	15.10 + 15.10	30.20
Užitná plocha celkem		1 138.27 m^2

Vzorek Chrastavská

Zděný dvoupodlažní dům s podkrovím v městské zástavbě v centru Liberce, ulice Chrastavská cca 500 m od radnice. Jedná se o kanceláře a zdravotní středisko bývalých Stavomontáží. Dům má v dosahu veškeré inž. sítě a parkovací místa. Zastavěná plocha domu je 152 m2. Dům je vhodný k přestavbě jako sídlo firmy, zdravotní nebo vzdělávací středisko, právní či realitní kancelář, obchod, drobný servis, . .



Nabídková cena **2 990 000.00 Kč**
K_u = **1.00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti
Stavba **neuvedeno**
Konstrukce **cihlová**
Stav **neudržovaný**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice
Užitná plocha **304.00 m^2**

Cenotvorné faktory

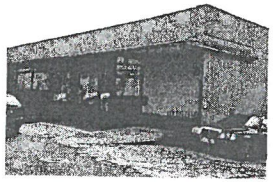
Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Umístění v rámci mikroregionu	+15		
Vzorek se nachází v centru Liberce.				
2	Ostatní místní vlivy	-10	+5	
Oceňovaná nemovitost má z hlediska okolí lepší polohu.				
3	Konstrukční provedení	-15		
Oceňovaná nemovitost má lepší konstrukční provedení.				
3	Stavebně technický stav	-25	-40	
Oceňovaná budova má lepší stav konstrukcí z hlediska opotřebení.				
4	Zázemí a příslušenství	-30	-30	
Oceňovaný pozemek má lepší zázemí (pozemky ve FC se součástmi a příslušenstvím)				
K_f = 1.00 x 1.05 x 0.60 x 0.70 =				0.441

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 2 990 000.00 Kč x 1.00 / 304.00 m^2 x 1 138.27 m^2 / 0.441 = **25 386 586.00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek Rochlice

Prodáme budovu - nebytový prostor (prodejnu) v hustě zastavěné obytné části Rochlic. Objekt se skládá z 1.NP (přízemní) o velikosti 500 m2 a z 1.PP (sklep) o velikosti 50 m2. Budova s prodejní plochou, dvěma kancelářemi a sklady sloužila jako prodejna potravin a nyní jako prodejna nábytku. Budova prošla postupnou rekonstrukcí během posledních 10ti let. K dispozici je nákladová rampa se vstupem do prodejny.



Identifikace vzorku www.srealityy.cz - ID zakázky 0003
Datum zpracování 13.04.2016

Nabídková cena **4 699 000.00 Kč**
K_u = **1.00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti
Stavba **neuvedeno**
Konstrukce **cihlová**
Stav **velmi dobrý**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice
Užitná plocha **550.00 m²**
Zastavěná plocha **520.00 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Umístění v rámci mikroregionu	0		
Oceňovaná nemovitost má z hlediska okolí lepší polohu.				
2	Ostatní místní vlivy	-12	-12	
3	Konstrukční provedení	-12		
Oceňovaná nemovitost má lepší konstrukční provedení.				
3	Stavebně technický stav	-25	-37	
Oceňovaná budova má lepší stav konstrukcí z hlediska opotřebení.				
4	Zázemí a příslušenství	-30	-30	
Oceňovaný pozemek má lepší zázemí (pozemky ve FC se součástmi a příslušenstvím)				

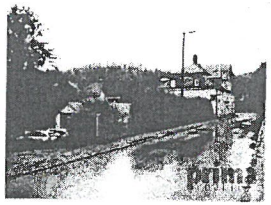
K_f = 1.00 x 0.88 x 0.63 x 0.70 = **0.38808**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 4 699 000.00 Kč x 1.00 / 550.00 m² x 1 138.27 m² / 0.38808 = **25 059 176.00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek Svobody

Prodej domu občanské vybavenosti v Liberci, Starém Harcově. Nabízíme k prodeji dům občanské vybavenosti v ulici Svobody v Liberci – Starý Harcov. Dům je ve velmi dobrém stavu,



Nabídková cena **4 800 000.00 Kč**
K_u = **1.00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti
Stavba **neuvedeno**
Konstrukce **cihlová**
Stav **velmi dobrý**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice
Užitná plocha **600.00 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Umístění v rámci mikroregionu	0		
Oceňovaná nemovitost má z hlediska okolí lepší polohu.				
2	Ostatní místní vlivy	-12	-12	
3	Konstrukční provedení	-15		
Oceňovaná nemovitost má lepší konstrukční provedení.				
3	Stavebně technický stav	-25	-40	
Oceňovaná budova má lepší stav konstrukcí z hlediska opotřebení.				
4	Zázemí a příslušenství	-30	-30	
Oceňovaný pozemek má lepší zázemí (pozemky ve FC se součástmi a příslušenstvím)				

K_f = 1.00 x 0.88 x 0.60 x 0.70 = **0.3696**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 4 800 000.00 Kč x 1.00 / 600.00 m² x 1 138.27 m² / 0.3696 = **24 637 879.00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

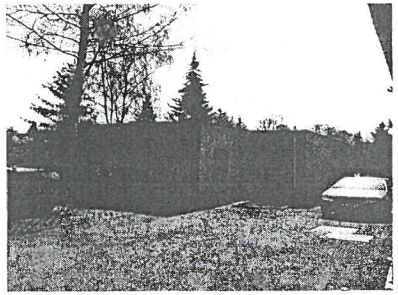
Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek Chrastavská	25 386 586.00 Kč
Vzorek Rochlice	25 059 176.00 Kč
Vzorek Svobody	24 637 879.00 Kč
Vážený průměr hodnot	25 027 880.00 Kč

B.01. Pozemek pč. 627/2 zhodnocený stavbou - porovnávací metoda

Odděleně stojí budova objektu pro bydlení, náležící k centru (pavilon E), Je určena k bydlení správce ústavu. Konstrukční provedení je obdobné vlastním pavilonům ústavu dle výňatku z technické zprávy.

"Jedná se o jednopodlažní budovu částečně podsklepenou. Vnitřní dispozice bude kompletně změněna dle nové navrhovaných dispozic vhodných pro byt správce. Dále bude v rámci stavebních úprav provedeno vybourání původních podlah, bude provedena nová hydroizolace a položena nová tepelná izolace včetně podlahových vrstev. Objekt bude zateplen „ČSN 73 05 40 tepelná ochrana budov" a okenní a dveřní otvory budou vyměněny. Taktéž skladba střešního pláště bude kompletně vyměněna. V části suterénu (dnešní garáže) je navržen sklad hraček na ven."



Postup odhadu hodnoty nemovitosti je uveden v ocenění položky "A.01. Pozemek pč. 627/1 zhodnocený stavbou - porovnávací metoda".

Charakteristika nemovitosti

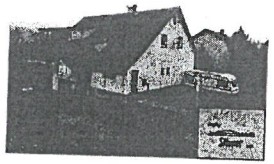
Stavba	**dům samostatný**
Konstrukce	**Velox**
Stav	**dobře udržovaný**
Vlastnictví	**právnická osoba**

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	užitná plocha [m^2]
Podzemní podlaží		**0.00**
sklad	17.20 + 5.60	**22.80**
Nadzemní podlaží		**0.00**
zádveří		**4.60**
chodba		**11.40**
koupelna		**4.00**
WC		**2.50**
obytný prostor		**26.70**
pokoj		**10.80**
ložnice		**11.44**
vstup		**2.40**
komora		**6.60**
Užitná plocha celkem		**103.24 m^2**

Vzorek Krásná Studánka

K prodeji vám nabízíme vícegenerační rodinný dům v Krásné Studánce v Liberci. Rodinný dům o celkové zastavěné ploše 160m2 je tvořen původním stavbou z roku 1983 a přístavbou dokončenou v roce 2013, v domě se nachází dvě prostorné bytové jednotky po rekonstrukci a to v přízemí 3+1+terasa, v patře 4+1+terasa, v obou bytech nové moderní koupelny.



Identifikace vzorku	www.srealityy.cz - ID zakázky 197/2835
Datum zpracování	13.04.2016
Nabídková cena	**4 999 000.00 Kč**
K_u = **0.95**	koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	**neuvedeno**
Konstrukce	**cihlová**
Stav	**velmi dobrý**
Vlastnictví	**neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha	**200.00 m²**
Zastavěná plocha	**160.00 m²**
Podlahová plocha	**200.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m²]
1	Plocha pozemku	808
Celkem		808

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Umístění v rámci mikroregionu	-8		
Oceňovaná nemovitost má lepší polohu.				
2	Ostatní místní vlivy	0	-8	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv příslušenství	0	0	
K_f = 1.00 x 0.92 x 1.00 =				0.92

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 4 999 000.00 Kč x 0.95 / 200.00 m² x 103.24 m² / 0.92 = **2 664 630.00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek Revírní

Nabízíme k prodeji exkluzivní novostavbu rodinného domu s velice nízkými ročními provozními náklady. Dům se nachází v okrajové části města v řídké obytné zástavbě s dobrou dostupností cca 4 km od centra v blízkosti lesa a luk na úpatí Jizerských hor. V dosahu je veškerá občanská vybavenost a infrastruktura města.

Identifikace vzorku	www.srealityy.cz - ID zakázky 072015
Datum zpracování	13.04.2016
Nabídková cena	**9 800 000.00 Kč**
K_u = **0.75**	koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	**neuvedeno**
Konstrukce	**cihlová**
Stav	**novostavba**
Vlastnictví	**neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha	**280.00 m²**
Zastavěná plocha	**192.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m²]
1	Plocha pozemku	2 105
Celkem		2 105

Cenotvorné faktory

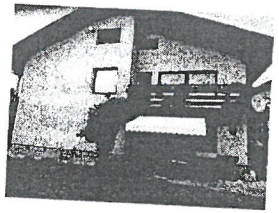
Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Umístění v rámci mikroregionu	0		
2	Ostatní místní vlivy	0	0	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv příslušenství	0	0	
K_f = 1.00 x 1.00 x 1.00 =				1.00

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 9 800 000.00 Kč x 0.75 / 280.00 m² x 103.24 m² / 1.00 = **2 710 050.00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek Starý Harcov

Prodej rodinného domu v Liberci, ul. Dubový Vrch. Dům je dispozičně řešený jako 7+1 o celkové podlahové ploše 210 m2.



Identifikace vzorku	www.srealityy.cz - ID zakázky 1124
Datum zpracování	13.04.2016
Nabídková cena	**5 790 000.00 Kč**
K_u = **0.95**	koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	**neuvedeno**
Konstrukce	**smíšená**
Stav	**velmi dobrý**
Vlastnictví	**neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha	**210.00 m²**
Zastavěná plocha	**126.00 m²**
Podlahová plocha	**210.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m²]
1	Plocha pozemku	1 899
Celkem		1 899

Cenotvorné faktory

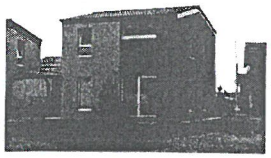
Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Umístění v rámci mikroregionu	0		
2	Ostatní místní vlivy	0		
3	Konstrukční provedení	0	0	
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv příslušenství	0		
		0	0	
K_f = 1.00 x 1.00 x 1.00 =				**1.00**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 5 790 000.00 Kč x 0.95 / 210.00 m² x 103.24 m² / 1.00 = **2 704 151.00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek Vesec

Nabízíme novostavbu nízkoenergetického rodinného domu v lokalitě Liberec – Vesec, Nedbalova ul.. Rodinný dům má dispozici 4+1, užitnou plochu 82 m² a zastavěnou plochu o velikosti 48 m². V základním provedení je dům koncipován jako 4+1, s minimální úpravou je možné jej změnit na 3+1.



Identifikace vzorku	www.srealityy.cz - ID zakázky 00072
Datum zpracování	13.04.2016
Nabídková cena	**2 043 800.00 Kč**
K_u = **1.00**	koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	**neuvedeno**
Konstrukce	**montovaná**
Stav	**novostavba**
Vlastnictví	**neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha	**82.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m²]
1	Plocha pozemku	227
Celkem		227

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	-8	-8	
V ceně vzorku není spodní stavba.				
2	Umístění v rámci mikroregionu	-5		
Oceňovaná nemovitost má lepší polohu.				
2	Ostatní místní vlivy	0	-5	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv příslušenství	0	0	
K_f = 0.92 x 0.95 x 1.00 =				**0.874**

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 2 043 800.00 Kč x 1.00 / 82.00 m² x 103.24 m² / 0.874 = **2 944 158.00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek Krásná Studánka	2 664 630.00 Kč
Vzorek Revírní	2 710 050.00 Kč
Vzorek Starý Harcov	2 704 151.00 Kč
Vzorek Vesec	2 944 158.00 Kč
Vážený průměr hodnot	2 755 747.00 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených porovnávacích nabídek komerčních objektů a rodinných domků v Liberci pro zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v místě a čase pozemků ppč. 627/1, 627/2, 628/1, 628/2, 629 a 3269/2 v katastrálních územích Liberec a Starý Harcov vychází obvyklá cena komerčního objektu (vlastní pavilóny kojeneckého ústavu) po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů v rozmezí cca od 24 600 000,00 Kč do 25 400 000,00 Kč. Znalcem je doporučena obvyklá cena této části areálu ve výši **25 400 000,00 Kč.**

U služebního domku na pozemku pč. 627/2 vychází obvyklá cena po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů v rozmezí cca od 2 660 000,00 Kč do 2 950 000,00 Kč. Znalcem je doporučena obvyklá cena této části areálu ve výši **2 800 000,00 Kč.**

Celková cena výše uvedených pozemků zhodnocených stavbami včetně součástí a příslušenství vychází po zaokrouhlení ve výši **cca 28 200 000,00 Kč.**

Rekapitulace za oddíl "A."

A.01. Pozemek pč. 627/1 zhodnocený stavbou - porovnávací metoda	25 400 000.00 Kč
B.01. Pozemek pč. 627/2 zhodnocený stavbou - porovnávací metoda	2 800 000.00 Kč
Celkem	**28 200 000.00 Kč**

Odhad tržní hodnoty činí

28 200 000.00 Kč

slovy:

dvacetosmmiliónůdvěstětisíc Kč

Oddíl "B. Cena zjištěná"

Seznam oceněných položek

A.01. Stavební pozemky - zastavěné
A.03. Stavební pozemky - ostatní ve FC
B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)
B.02. Rodinný dům na pč. 627/2 - porovnávací způsob
C.01. Vedlejší stavba - zastřešení atria
C.02. Vedlejší stavba - přístřešek
C.03. Vedlejší stavba - přístřešek pro kontejnery
D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody
D.02. Venkovní úpravy- kanalizační přípojka
D.03. Venkovní úpravy - kanalizace v areálu
D.04. Venkovní úpravy - šachty
D.05. Venkovní úpravy - lapol
D.06. Venkovní úpravy - zpevněná plocha
D.07. Venkovní úpravy - zpevněné plochy
D.08. Venkovní úpravy - obrubník silniční
D.09. Venkovní úpravy - obrubník zahradní
D.10. Venkovní úpravy - opěrná zeď
D.11. Venkovní úpravy - plot z pletiva
D.12. Venkovní úpravy - plot z ocelových dílů
D.13. Venkovní úpravy - vrátka z ocelových profilů
D.14. Venkovní úpravy - vrátka s pletivem
D.15. Venkovní úpravy - vrata
E.01. Inženýrská stavba - komunikace
E.02. Inženýrská stavba - opěrné zdi
F.01. Zjednodušené ocenění porostu

A.01. Stavební pozemky - zastavěné

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 1.
Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,
ZC základní cena stavebního pozemku,
I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \sum P_i$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,
P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Vyjmenovaná oblast **Liberec 2**

ZC = **2 340.00 Kč/m²**

podle § 3 písm. a)

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	I.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka nižší než nabídka	-0.06
2.	V.	Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0.00
3.	II.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0.00
4.	II.	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu	0.00
5.	I.*	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): vlivy snižující cenu	-0.30
Areál s objekty je z hlediska využití úzce specializovaný.			
6.	IV.	Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1.00
I_T = 1.00 x (1 + -0.36)			**0.64**

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	II.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	0.00
2.	IV.	Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0.00
3.	III.	Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	0.00
4.	I.	Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	0.00
5.	I.	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0.00
6.	II.	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0.00
I_O = 1 + 0.00			**1.00**

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.		Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	1.00
2.	VII.	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	-0.10
3.	III.	Poloha pozemku v obci: okrajové části obce	-0.05
4.	I.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0.00
5.	I.	Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0.00
6.	VII.	Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0.01
7.	III.	Osobní hromadná doprava: zastávka do 200 m včetně/MHD – dobrá dostupnost centra obce	0.00

8.	III.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0.04
9.	II.	Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	0.00
10.	III.	Nezaměstnanost: nižší než je průměr v kraji	0.01
11.	II.	Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0.00
I_P = 1.00 x (1 + -0.09)			**0.91**

I = 0.64 x 1.00 x 0.91 = **0.582** index cenového porovnání

ZCU = 2 340.00 Kč/m^2 x 0.582 = **1 361.88 Kč/m^2**

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m^2]	cena pozemku [Kč]
	pč. 627/1	930	**1 266 548.40**
	pč. 627/2	99	**134 826.12**
Celkem		1 029	**1 401 374.52**

Cena zjištěná "A.01. Stavební pozemky - zastavěné" 1 401 375.00 Kč

A.03. Stavební pozemky - ostatní ve FC

Postup výpočtu ceny stavebního pozemku je uveden v ocenění položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné".

Vyjmenovaná oblast **Liberec 2**

ZC = **2 340.00 Kč/m^2**

podle § 3 písm. a)

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	I.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka nižší než nabídka	-0.06
2.	V.	Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0.00
3.	II.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0.00
4.	II.	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu	0.00
5.	I.*	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): vlivy snižující cenu	-0.30
Areál s objekty je z hlediska využití úzce specializovaný.			
6.	IV.	Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1.00
I_T = 1.00 x (1 + -0.36)			**0.64**

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	II.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	0.00
2.	IV.	Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0.00
3.	III.	Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	0.00
4.	I.	Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	0.00
5.	I.	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0.00
6.	II.	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0.00
			0.00
$I_O = 1 + 0.00$			**1.00**

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.		Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	1.00
2.	VII.	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	-0.10
3.	III.	Poloha pozemku v obci: okrajové části obce	-0.05
4.	I.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0.00
5.	I.	Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0.00
6.	VII.	Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0.01
7.	III.	Osobní hromadná doprava: zastávka do 200 m včetně/MHD – dobrá dostupnost centra obce	0.00
8.	III.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0.04
9.	II.	Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	0.00
10.	III.	Nezaměstnanost: nižší než je průměr v kraji	0.01
11.	II.	Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0.00
$I_P = 1.00 \times (1 + -0.09)$			**0.91**

$I = 0.64 \times 1.00 \times 0.91 = \mathbf{0.582}$ index cenového porovnání

$ZCU = 2\,340.00$ Kč/m^2 $\times 0.582 = \mathbf{1\,361.88}$ **Kč/m^2**

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m^2]	cena pozemku [Kč]
	pč. 628/1	2 181	**2 970 260.28**
	pč. 628/2	59	**80 350.92**
	pč. 629	140	**190 663.20**
	pč. 3269/2	625	**851 175.00**
Celkem		3 005	**4 092 449.40**

Cena zjištěná "A.03. Stavební pozemky - ve FC" 4 092 449.00 Kč

B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)

Popis objektu je proveden v části A tohoto posudku.

Cena stavby se podle **§ 10 a 11** určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde
CS cena stavby,
CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem podle vzorce $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$,
ZCU základní cena upravená stavby,
P_{mj} počet měrných jednotek stavby,
o opotřebení stavby,
pp koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce $pp = I_T \times I_P$,
I_T index trhu podle § 4 odst. 1,
I_P index polohy podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená budovy se podle **§ 12** určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde
ZCU základní cena upravená,
ZC základní cena,
K_1 koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce,
K_2 koeficient přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy podlaží,
K_3 koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží,
K_4 koeficient vybavení stavby,
K_5 koeficient polohový,
K_i koeficient změny cen.

Charakteristika budovy

CZ-CC **1264**
SKP **46.21.18.1..1**
Účel užití **A. budovy pro zdravotnictví**

ZC = **2 740.00 Kč/m^3** základní cena podle přílohy č. 8

Konstrukce **1. zděné**
K_1 = **0.939** koef. přepočtu ZC podle druhu konstrukce z přílohy č. 10

Výpočet průměrné zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	zastavěná plocha ZP [m^2]	výška podlaží [m]
1.PP	20.76 x 15.35 + 3.86 x 6.85 = **345.11**	3.25
1.NP	14.64 x 20,70 + 4.76 x 4.34 + 16.37 x 14.49 + 25.64 x 12.85 + 10.99 x 3.50 = **928.85**	3.25
2.NP	14.64 x 20,70 + 4.76 x 4.34 = **323.71**	2.95
Průměrná ZP podlaží	1 597.67 m^2 / 3 = **532.56 m^2**	
Průměrná výška	5 095.31 m^3 / 1 597.67 m^2 = **3.19 m**	

$K_2 = 0.92 + 6.60 / 532.56 = \mathbf{0.93239}$ koef. přepočtu ZC podle průměrné ZP podlaží
$K_3 = 2.10 / 3.19 + 0.30 = \mathbf{0.95831}$ koef. přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Koeficient vybavení stavby K_4 se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0.54 \times n),$$

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

a) objemový podíl přebývající konstrukce se vynásobí koeficientem 1.852 a připočte se k součtu objemových podílů,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),

c) objemový podíl chybějící konstrukce se vynásobí koeficientem 1.852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
20.	Vnitřní plynovod	chybějící	-0.004 x 1.852
n *) =			-0.00741

*) neuvedené konstrukce a vybavení jsou standardní a na výši koef. K_4 nemají vliv

$K_4 = 1 + (0.54 \times -0.00741) = \mathbf{0.996}$ koeficient vybavení

$K_5 = \mathbf{1.10}$ koeficient polohový
$K_i = \mathbf{2.077}$ koeficient změny cen

ZCU = 2 740.00 Kč/m^3 x 0.939 x 0.93239 x 0.95831 x 0.996 x 1.10 x 2.077 = **5 231.284 Kč/m^3**

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m^3]
1.PP	(20.76 x 15.35 + 3.86 x 6.85) x 3.25	**1 121.60**
1.NP	(14.64 x 20,70 + 4.76 x 4.34 + 16.37 x 14.49 + 25.64 x 12.85 + 10.99 x 3.50) x 3.25	**3 018.75**
2.NP	(14.64 x 20,70 + 4.76 x 4.34) x 2.95	**954.93**
Zastřešení	(14.64 x 20,70 + 4.76 x 4.34 + 16.37 x 14.49 + 25.64 x 12.85 + 10.99 x 3.50) x 0.755	**701.28**
Obestavěný prostor celkem		**5 796.56**

Výchozí cena stavby 5 231.284 Kč/m^3 x 5 796.56 m^3 = **30 323 451.58 Kč**

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení v procentech se zjistí lineární metodou podle vzorce

$$B / C \times 100,$$

kde

B skutečné stáří stavby,

C celková předpokládaná životnost stavby.

Stáří stavby **4** roky
Životnost **94** let
Opotřebení 4 / 94 x 100 % = **4.255 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 30 323 451.58 Kč x (100 % - 4.255 %) = **29 033 188.72 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = \mathbf{0.64}$ index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

$I_P = \mathbf{0.91}$ index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 29 033 188.72 Kč x 0.582 = **16 897 315.84 Kč**

Cena zjištěná "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)" 16 897 316.00 Kč

B.02. Rodinný dům na pč. 627/2 - porovnávací způsob

Vzhledem k obestavěnému prostoru domu je ocenění provedeno podle § 35. Konstrukčně se jedná o obdobný objekt jako hlavní budova.

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se podle § 35 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce $I_V = (1 + \sum V_i) \times V_{13}$,

V_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 24 tabulky č. 2.

Charakteristika stavby

Poloha **Liberecký kraj - Liberec**

ZC = **3 030.00 Kč/m^3** základní cena podle přílohy č. 24

Stáří stavby **4** roky

Zastavěná plocha

Popis	výměry	zastavěná plocha [m^2]
1. PP	3.64 x 8.40	**30.58**
1. NP	6.60 x 12.68 + 2.15 x 8.05	**101.00**
Zastavěná plocha celkem		**131.58**

Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_V *příloha č. 24, tabulka č. 2*

Znak číslo	kvalitativní pásmo		V_i
0.	II.	Typ stavby: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s plochou střechou	
1.	III.	Druh stavby: samostatný rodinný dům	
2.	III.	Provedení obvodových stěn: zdivo cihelné nebo tvárnicové	0.00
3.	III.	Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	0.00
4.	II.	Podlažnost: podlažnost více jak 1 do 2 včetně	0.03
5.	IV.	Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0.01 a)
6.	V.	Způsob vytápění stavby: ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	0.04
7.	III.	Základní příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	0.06
8.	I.	Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	0.00
9.	I.	Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	0.00
10.	II.	Vedlejší stavby tvořící přísl. k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m^2	-0.05
11.	I.	Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m^2	0.00
12.	III.	Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	-0.01
Celkem			0.00
			0.08
13.	I.	Stavebně-technický stav: stavba ve výborném stavu	1.05 x 0.98 *)

a) 131.58 m^2 / 101.00 m^2 = 1.303

*) 1 - 0.005 x 4 = 0.98 (podíl celkové ZP všech podlaží a ZP 1. NP)

I_V = (1 + 0.08) x 1.05 x 0.98 = **1.111**

ZCU = 3 030.00 Kč/m^3 x 1.111 = **3 366.33 Kč/m^3**

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m^3]
1. PP	3.64 x 8.40 x 2.95	**90.20**
1.NP	(6.60 x 12.68 + 2.15 x 8.05) x 2.85	**287.84**
Zastřešení	(6.60 x 12.68 + 2.15 x 8.05) x 0,60	**60.60**
Obestavěný prostor celkem		**438.64**

Výchozí cena stavby 3 366.33 Kč/m^3 x 438.64 m^3 = **1 476 606.99 Kč**

Výpočet koeficientů trhu a polohy

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

Cena stavby 1 476 606.99 Kč x 0.64 x 0.91 = **859 975.91 Kč**

Cena zjištěná "B.02. Rodinný dům na pč. 627/2 – porovnávací způsob"

859 976.00 Kč

C.01. Vedlejší stavba - zastřešení atria

Zastřešení atria je navrženo jako otevřený přístřešek ocelové konstrukce na sloupech. Základní půdorys je obdélníkového tvaru o rozměrech cca 8.0 x 10.6 m se světlou výškou 7,750 m. Sloupy budou vetknuty do základových patek, které jsou uloženy až do rostlého terénu. Nosnou konstrukci střechy tvoří plnostěnné příčné i podélné průvlaky osazené na sloupy,na které bude uložen střešní plášť ze skleněných desek. Celá konstrukce bude žárově pozinkována

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Základní cena upravená vedlejší stavby se podle § 16 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde
ZCU základní cena upravená,
ZC základní cena,
K_4 koeficient vybavení stavby,
K_5 koeficient polohový,
K_i koeficient změny cen.

Charakteristika vedlejší stavby

CZ-CC	**1274**
SKP	**46.21.19.9**
Stavba	**nepodsklepená**
Konstrukce	**přístřešky**
Střecha	**neumožňuje zřízení podkroví**

ZC = **750.00 Kč/m^3** základní cena podle přílohy č. 14

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Postup výpočtu koeficientu vybavení K_4 je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
3.	Stropy	chybějící	-0.000 x 1.852
6.	Klempířské konstrukce	chybějící	-0.042 x 1.852
7.	Úpravy povrchů	nadstandard	+0.063
9.	Dveře	chybějící	-0.000 x 1.852
10.	Okna	chybějící	-0.000 x 1.852
12.	Elektroinstalace	chybějící	-0.000 x 1.852
$n^{*)}$ =			-0.01478

*) neuvedené konstrukce a vybavení jsou standardní a na výši koef. K_4 nemají vliv

K_4 = 1 + (0.54 x -0.01478) = **0.99202** koeficient vybavení

K_5 = **1.10** koeficient polohový
K_i = **2.088** koeficient změny cen

ZCU = 750.00 Kč/m^3 x 0.99202 x 1.10 x 2.088 = **1 708.854 Kč/m^3**

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m³]
1. NP	8 x 10.6 x 6.2	**525.76**
Obestavěný prostor celkem		**525.76**

Výchozí cena stavby 1 708.854 Kč/m³ x 525.76 m³ = **898 447.08 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **29** let
Opotřebení 4 / 29 x 100 % = **13.793 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 898 447.08 Kč x (100 % - 13.793 %) = **774 524.27 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 774 524.27 Kč x 0.582 = **450 773.13 Kč**

Cena zjištěná "C.01. Vedlejší stavba - zastřešení atria" 450 773.00 Kč

C.02. Vedlejší stavba - přístřešek

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "C.01. Vedlejší stavba - zastřešení atria".

Charakteristika vedlejší stavby

CZ-CC **1274**
SKP **46.21.19.9**
Stavba **nepodsklepená**
Konstrukce **přístřešky**
Střecha **neumožňuje zřízení podkroví**

ZC = **750.00 Kč/m³** základní cena podle přílohy č. 14

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Postup výpočtu koeficientu vybavení K_4 je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
2.	Obvodové stěny	podstandard	-0.310
3.	Stropy	chybějící	-0.000 x 1.852
6.	Klempířské konstrukce	chybějící	-0.042 x 1.852
9.	Dveře	chybějící	-0.000 x 1.852
10.	Okna	chybějící	-0.000 x 1.852
12.	Elektroinstalace	chybějící	-0.000 x 1.852
n *) =			-0.38778

*) neuvedené konstrukce a vybavení jsou standardní a na výši koef. K_4 nemají vliv

K_4 = 1 + (0.54 x -0.38778) = **0.7906** koeficient vybavení

K_5 = **1.10** koeficient polohový
K_i = **2.088** koeficient změny cen

ZCU = 750.00 Kč/m³ x 0.7906 x 1.10 x 2.088 = **1 361.888 Kč/m³**

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m³]
1. NP	4 x 4 x 2.5	**40.00**
Obestavěný prostor celkem		**40.00**

Výchozí cena stavby 1 361.888 Kč/m³ x 40.00 m³ = **54 475.52 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **29** let
Opotřebení 4 / 29 x 100 % = **13.793 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 54 475.52 Kč x (100 % - 13.793 %) = **46 961.71 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

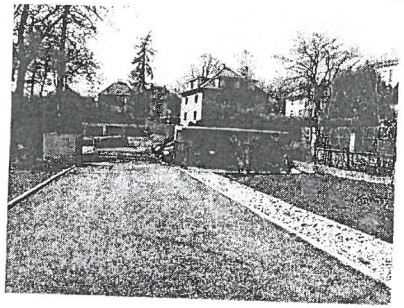
I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 46 961.71 Kč x 0.582 = **27 331.72 Kč**

Cena zjištěná "C.02. Vedlejší stavba - přístřešek" 27 332.00 Kč

C.03. Vedlejší stavba - přístřešek pro kontejnery



Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "C.01. Vedlejší stavba - zastřešení atria".

Charakteristika vedlejší stavby

CZ-CC	**1274**
SKP	**46.21.19.9**
Stavba	**nepodsklepená**
Konstrukce	**přístřešky**
Střecha	**neumožňuje zřízení podkroví**

ZC = **750.00 Kč/m^3** základní cena podle přílohy č. 14

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Postup výpočtu koeficientu vybavení K_4 je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
3.	Stropy	chybějící	-0.000 x 1.852
6.	Klempířské konstrukce	chybějící	-0.042 x 1.852
9.	Dveře	chybějící	-0.000 x 1.852
10.	Okna	chybějící	-0.000 x 1.852
12.	Elektroinstalace	chybějící	-0.000 x 1.852
n *) =			-0.07778

*) neuvedené konstrukce a vybavení jsou standardní a na výši koef. K_4 nemají vliv

K_4 = 1 + (0.54 x -0.07778) = **0.958** koeficient vybavení

K_5 = **1.10** koeficient polohový
K_i = **2.088** koeficient změny cen

ZCU = 750.00 Kč/m^3 x 0.958 x 1.10 x 2.088 = **1 650.251 Kč/m^3**

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m^3]
1. NP	20	**20.00**
Obestavěný prostor celkem		**20.00**

Výchozí cena stavby 1 650.251 Kč/m^3 x 20.00 m^3 = **33 005.02 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **29** let
Opotřebení 4 / 29 x 100 % = **13.793 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 33 005.02 Kč x (100 % - 13.793 %) = **28 452.64 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 28 452.64 Kč x 0.582 = **16 559.44 Kč**

Cena zjištěná "C.03. Vedlejší stavba – přístřešek pro kontejnery" 16 559.00 Kč

D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Základní cena upravená venkovní úpravy se podle § 18 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i,$$

kde
ZCU základní cena upravená,
ZC základní cena,
K_5 koeficient polohový,
K_i koeficient změny cen.

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC	**2222**
SKP	
Typ úpravy	**1.1.6.3 přípojka vody DN 50 mm - potrubí plastikové**

ZC = **465.00 Kč/m**

K_5 = **1.10** koeficient polohový
K_i = **2.318** koeficient změny cen

ZCU = 465.00 Kč/m x 1.10 x 2.318 = **1 185.657 Kč/m**

P_{mj} = **10.00 m** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 1 185.657 Kč/m x 10.00 m = **11 856.57 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **44** let
Opotřebení 4 / 44 x 100 % = **9.091 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 11 856.57 Kč x (100 % - 9.091 %) = **10 778.69 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 10 778.69 Kč x 0.582 = **6 273.20 Kč**

Cena zjištěná "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody" 6 273.00 Kč

D.02. Venkovní úpravy- kanalizační přípojka

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**
SKP
Typ úpravy **2.1.3 přípojka kanalizace DN 250 mm - potrubí kameninové**

ZC = **1 810.00 Kč/m**

K_5 = **1.10** koeficient polohový
K_i = **2.311** koeficient změny cen

ZCU = 1 810.00 Kč/m x 1.10 x 2.311 = **4 601.201 Kč/m**

P_{mj} = **25.00 m** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 4 601.201 Kč/m x 25.00 m = **115 030.03 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **20** let
Životnost **70** let
Opotřebení 20 / 70 x 100 % = **28.571 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 115 030.03 Kč x (100 % - 28.571 %) = **82 164.80 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 82 164.80 Kč x 0.582 = **47 819.91 Kč**

Cena zjištěná "D.02. Venkovní úpravy-kanalizační přípojka" 47 820.00 Kč

D.03. Venkovní úpravy - kanalizace v areálu

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**
SKP
Typ úpravy **2.1.1 přípojka kanalizace DN 150 mm - potrubí kameninové**

ZC = **1 180.00 Kč/m**

K_5 = **1.10** koeficient polohový
K_i = **2.311** koeficient změny cen

ZCU = 1 180.00 Kč/m x 1.10 x 2.311 = **2 999.678 Kč/m**

P_{mj} = **50.00 m** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 2 999.678 Kč/m x 50.00 m = **149 983.90 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **54** let
Opotřebení 4 / 54 x 100 % = **7.407 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 149 983.90 Kč x (100 % - 7.407 %) = **138 874.59 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 138 874.59 Kč x 0.582 = **80 825.01 Kč**

Cena zjištěná "D.03. Venkovní úpravy – kanalizace v areálu" 80 825.00 Kč

D.04. Venkovní úpravy - šachty

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**
SKP
Typ úpravy **2.2.2 kanalizační šachta skružená z prefa dílců včetně poklopu - hloubka 3.00 m**

ZC = **9 450.00 Kč/kus**

K_S = **1.10** koeficient polohový
K_I = **2.311** koeficient změny cen

ZCU = 9 450.00 Kč/kus x 1.10 x 2.311 = **24 022.845 Kč/kus**

P_{mj} = **7.00 kus** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 24 022.845 Kč/kus x 7.00 kus = **168 159.92 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **54** let
Opotřebení 4 / 54 x 100 % = **7.407 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 168 159.92 Kč x (100 % - 7.407 %) = **155 704.31 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 155 704.31 Kč x 0.582 = **90 619.91 Kč**

Cena zjištěná "D.04. Venkovní úpravy - šachty" 90 620.00 Kč

D.05. Venkovní úpravy - lapol

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**
SKP
Typ úpravy **2.6.3 lapač tuku plastový, obezděný nebo obetonovaný do 2 m^3 OP**

ZC = **9 875.00 Kč/m^3 OP**

K_S = **1.10** koeficient polohový
K_I = **2.311** koeficient změny cen

ZCU = 9 875.00 Kč/m^3 OP x 1.10 x 2.311 = **25 103.238 Kč/m^3 OP**

P_{mj} = **1.00 m^3 OP** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 25 103.238 Kč/m^3 OP x 1.00 m^3 OP = **25 103.24 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **29** let
Opotřebení 4 / 29 x 100 % = **13.793 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 25 103.24 Kč x (100 % - 13.793 %) = **21 640.75 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

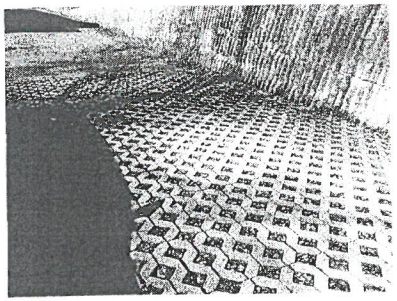
pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 21 640.75 Kč x 0.582 = **12 594.92 Kč**

Cena zjištěná "D.05. Venkovní úpravy - lapol" 12 595.00 Kč

D.06. Venkovní úpravy - zpevněná plocha

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **211**
SKP **46.23.11.5**
Typ úpravy **8.3.18 zatravňovací tvárnice polovegetační**

ZC = **340.00 Kč/m²**

K_5 = **1.10** koeficient polohový
K_i = **2.242** koeficient změny cen

ZCU = 340.00 Kč/m² x 1.10 x 2.242 = **838.508 Kč/m²**

P_{mj} = **110.00 m²** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 838.508 Kč/m² x 110.00 m² = **92 235.88 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **19** let
Opotřebení 4 / 19 x 100 % = **21.053 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 92 235.88 Kč x (100 % - 21.053 %) = **72 817.46 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

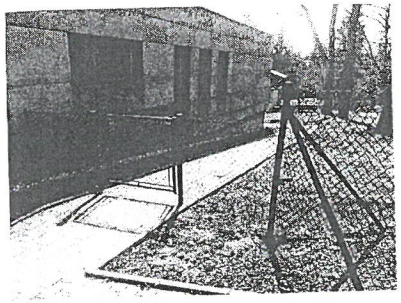
pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 72 817.46 Kč x 0.582 = **42 379.76 Kč**

Cena zjištěná "D.06. Venkovní úpravy - zpevněná plocha"42 380.00 Kč

D.07. Venkovní úpravy - zpevněné plochy

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **211**
SKP **46.23.11.5**
Typ úpravy **8.3.30 betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm**

ZC = **525.00 Kč/m²**

K_5 = **1.10** koeficient polohový
K_i = **2.242** koeficient změny cen

ZCU = 525.00 Kč/m² x 1.10 x 2.242 = **1 294.755 Kč/m²**

P_{mj} = **250.00 m²** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 1 294.755 Kč/m² x 250.00 m² = **323 688.75 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby 4 roky
Životnost **24** let
Opotřebení 4 / 24 x 100 % = **16.667 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 323 688.75 Kč x (100 % - 16.667 %) = **269 739.55 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

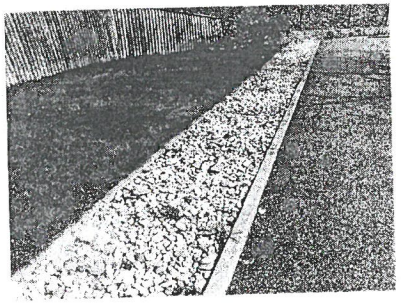
pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 269 739.55 Kč x 0.582 = **156 988.42 Kč**

Cena zjištěná "D.07. Venkovní úpravy – zpevněné plochy" 156 988.00 Kč

D.08. Venkovní úpravy - obrubník silniční

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **211**
SKP **46.23.11.5**
Typ úpravy **9.13 obrubníky betonové - montované do průřezu 0.05 m², lože z betonu**

ZC = **370.00 Kč/m**

K_5 = **1.10** koeficient polohový
K_i = **2.242** koeficient změny cen

ZCU = 370.00 Kč/m x 1.10 x 2.242 = **912.494 Kč/m**

P_{mj} = **200.00 m** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 912.494 Kč/m x 200.00 m = **182 498.80 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **20** let
Opotřebení 4 / 20 x 100 % = **20.00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 182 498.80 Kč x (100 % - 20.00 %) = **145 999.04 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 145 999.04 Kč x 0.582 = **84 971.44 Kč**

Cena zjištěná "D.08. Venkovní úpravy - obrubník siln." 84 971.00 Kč

D.09. Venkovní úpravy - obrubník zahradní

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **211**
SKP **46.23.11.5**
Typ úpravy **9.8 obrubník betonový ABO 4-5, 8, š. 4-5 cm, do betonového lože**

ZC = **80.00 Kč/m**

K_5 = **1.10** koeficient polohový
K_i = **2.242** koeficient změny cen

ZCU = 80.00 Kč/m x 1.10 x 2.242 = **197.296 Kč/m**

P_{mj} = **350.00 m** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 197.296 Kč/m x 350.00 m = **69 053.60 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **20** let
Opotřebení 4 / 20 x 100 % = **20.00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 69 053.60 Kč x (100 % - 20.00 %) = **55 242.88 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

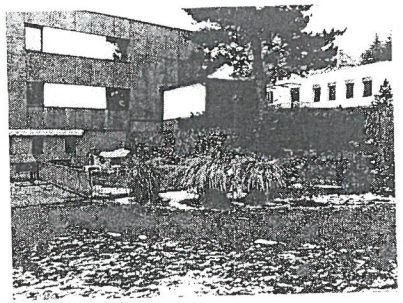
pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 55 242.88 Kč x 0.582 = **32 151.36 Kč**

Cena zjištěná "D.09. Venkovní úpravy – obrubník zahradní" 32 151.00 Kč

D.10. Venkovní úpravy - opěrná zeď

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242052**
SKP **46.21.64.5**
Typ úpravy **11.2 opěrná zeď z kamenné rovnaniny**

ZC = **1 150.00 Kč/m^3 OP**

K_5 = **1.10** koeficient polohový
K_i = **2.292** koeficient změny cen

ZCU = 1 150.00 Kč/m^3 OP x 1.10 x 2.292 = **2 899.38 Kč/m^3 OP**

P_{mj} = **10.00 m^3 OP** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 2 899.38 Kč/m^3 OP x 10.00 m^3 OP = **28 993.80 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **20** let
Opotřebení 4 / 20 x 100 % = **20.00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 28 993.80 Kč x (100 % - 20.00 %) = **23 195.04 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

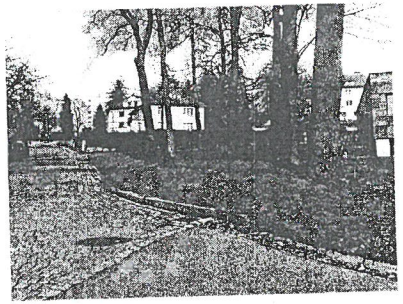
pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 23 195.04 Kč x 0.582 = **13 499.51 Kč**

Cena zjištěná "D.10. Venkovní úpravy - opěrná zeď" 13 500.00 Kč

D.11. Venkovní úpravy - plot z pletiva

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242091**
SKP **46.21.64.4**
Typ úpravy **13.1.1 plot ze strojového pletiva potaženého plastickou hmotou na ocelové sloupky do betonových patek, sloupky s nátěrem**

ZC = **290.00 Kč/m^2 pohl. pl.**

K_5 = **1.10** koeficient polohový
K_i = **2.292** koeficient změny cen

ZCU = 290.00 Kč/m^2 pohl. pl. x 1.10 x 2.292 = **731.148 Kč/m^2 pohl. pl.**

P_{mj} = **250.00 m^2 pohl. pl.** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 731.148 Kč/m^2 pohl. pl. x 250.00 m^2 pohl. pl. = **182 787.00 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **20** let
Opotřebení 4 / 20 x 100 % = **20.00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 182 787.00 Kč x (100 % - 20.00 %) = **146 229.60 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

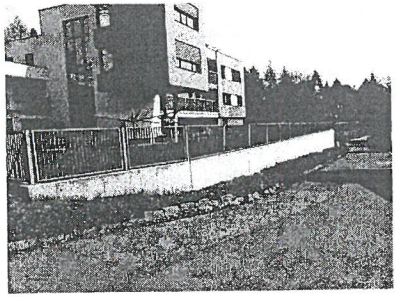
pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 146 229.60 Kč x 0.582 = **85 105.63 Kč**

Cena zjištěná "D.11. Venkovní úpravy - plot z pletiva" 85 106.00 Kč

D.12. Venkovní úpravy - plot z ocelových dílů

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242091**
SKP **46.21.64.4**
Typ úpravy **13.3.1 plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky**

ZC = **840.00 Kč/m^2 pohl. pl.**

K_S = **1.10** koeficient polohový
K_I = **2.292** koeficient změny cen

ZCU = 840.00 Kč/m^2 pohl. pl. x 1.10 x 2.292 = **2 117.808 Kč/m^2 pohl. pl.**

P_{mj} = **100.00 m^2 pohl. pl.** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 2 117.808 Kč/m^2 pohl. pl. x 100.00 m^2 pohl. pl. = **211 780.80 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **29** let
Opotřebení 4 / 29 x 100 % = **13.793 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 211 780.80 Kč x (100 % - 13.793 %) = **182 569.87 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

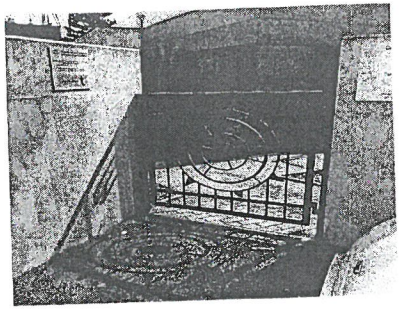
pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 182 569.87 Kč x 0.582 = **106 255.66 Kč**

Cena zjištěná "D.12. Venkovní úpravy – plot z ocelových dílů" 106 256.00 Kč

D.13. Venkovní úpravy - vrátka z ocelových profilů

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242091**
SKP **46.21.64.4**
Typ úpravy **14.3.2 vrátka z ocelových profilů - kovářské provedení**

ZC = **3 200.00 Kč/kus**

K_S = **1.10** koeficient polohový
K_I = **2.292** koeficient změny cen

ZCU = 3 200.00 Kč/kus x 1.10 x 2.292 = **8 067.84 Kč/kus**

P_{mj} = **1.00 kus** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 8 067.84 Kč/kus x 1.00 kus = **8 067.84 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **24** let
Opotřebení 4 / 24 x 100 % = **16.667 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 8 067.84 Kč x (100 % - 16.667 %) = **6 723.17 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

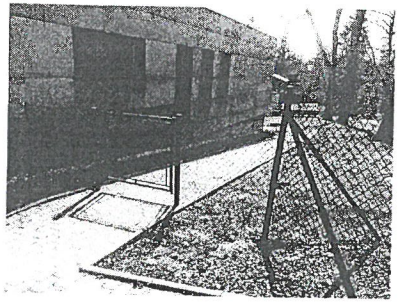
pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 6 723.17 Kč x 0.582 = **3 912.88 Kč**

Cena zjištěná "D.13. Venkovní úpravy – vrátka z ocelových profilů" 3 913.00 Kč

D.14. Venkovní úpravy - vrátka s pletivem

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242091**
SKP **46.21.64.4**
Typ úpravy **14.2 vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků**

ZC = **1 450.00 Kč/kus**

K_5 = **1.10** koeficient polohový
K_i = **2.292** koeficient změny cen

ZCU = 1 450.00 Kč/kus x 1.10 x 2.292 = **3 655.74 Kč/kus**

P_{mj} = **2.00 kus** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 3 655.74 Kč/kus x 2.00 kus = **7 311.48 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **20** let
Opotřebení 4 / 20 x 100 % = **20.00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 7 311.48 Kč x (100 % - 20.00 %) = **5 849.18 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

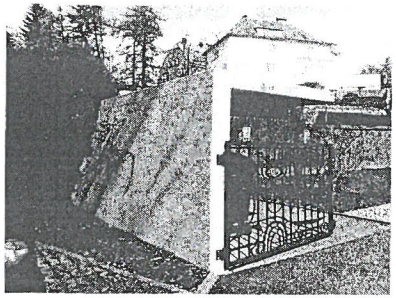
pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 5 849.18 Kč x 0.582 = **3 404.22 Kč**

Cena zjištěná "D.14. Venkovní úpravy - vrátka s pletivem" 3 404.00 Kč

D.15. Venkovní úpravy - vrata

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody".



Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **242091**
SKP **46.21.64.4**
Typ úpravy **14.6.2 vrata z ocelových profilů - kovářské provedení**

ZC = **6 900.00 Kč/kus**

K_5 = **1.10** koeficient polohový
K_i = **2.292** koeficient změny cen

ZCU = 6 900.00 Kč/kus x 1.10 x 2.292 = **17 396.28 Kč/kus**

P_{mj} = **1.00 kus** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 17 396.28 Kč/kus x 1.00 kus = **17 396.28 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **24** let
Opotřebení 4 / 24 x 100 % = **16.667 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 17 396.28 Kč x (100 % - 16.667 %) = **14 496.84 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

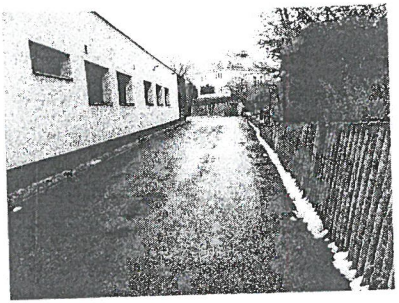
pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 14 496.84 Kč x 0.582 = **8 437.16 Kč**

Cena zjištěná "D.15. Venkovní úpravy - vrata" 8 437.00 Kč

E.01. Inženýrská stavba - komunikace

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".



Základní cena upravená inženýrské stavby se podle § 17 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i,$$

kde
ZCU základní cena upravená,
ZC základní cena,
K_5 koeficient polohový,
K_i koeficient změny cen.

Charakteristika inženýrské stavby

CZ-CC **211123**
SKP **46.23.11.4**
Druh stavby **5.2 plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště)**
Konstrukce **kryt z kameniva obalovaného živicí**

ZC = **1 081.00 Kč/m²** základní cena podle přílohy č. 15

K_5 = **1.10** koeficient polohový
K_i = **2.242** koeficient změny cen

ZCU = 1 081.00 Kč/m² x 1.10 x 2.242 = **2 665.962 Kč/m²**

P_{mj} = **400.00 m²** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 2 665.962 Kč/m² x 400.00 m² = **1 066 384.80 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **4** roky
Životnost **20** let
Opotřebení 4 / 20 x 100 % = **20.00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 1 066 384.80 Kč x (100 % - 20.00 %) = **853 107.84 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"

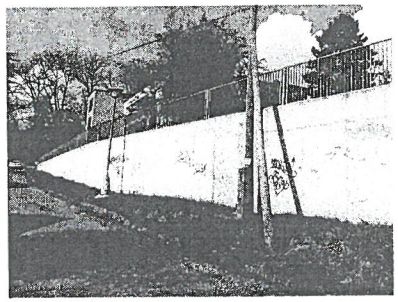
pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 853 107.84 Kč x 0.582 = **496 508.76 Kč**

Cena zjištěná "E.01. Inženýrská stavba - komunikace" 496 509.00 Kč

E.02. Inženýrská stavba - opěrné zdi

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "E.01. Inženýrská stavba - komunikace".



Charakteristika inženýrské stavby

CZ-CC **242052**
SKP **46.21.64.5**
Druh stavby **3.1 opěrné zdi**
Konstrukce **monolitická betonová tyčová**

ZC = **3 225.00 Kč/m³** základní cena podle přílohy č. 15

K_5 = **1.10** koeficient polohový
K_i = **2.292** koeficient změny cen

ZCU = 3 225.00 Kč/m³ x 1.10 x 2.292 = **8 130.87 Kč/m³**

P_{mj} = **110.00 m³** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 8 130.87 Kč/m³ x 110.00 m³ = **894 395.70 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)".

Stáří stavby **20** let
Životnost **70** let
Opotřebení 20 / 70 x 100 % = **28.571 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 894 395.70 Kč x (100 % - 28.571 %) = **638 857.90 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = **0.64** index trhu položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"
I_P = **0.91** index polohy položky "A.01. Stavební pozemky - zastavěné"
pp = 0.64 x 0.91 = **0.582** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

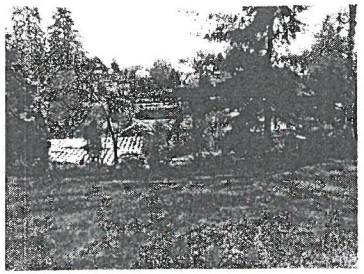
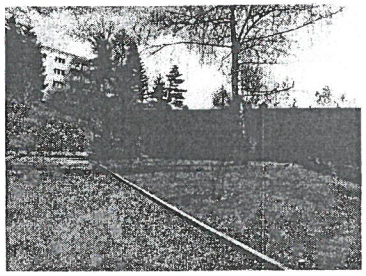
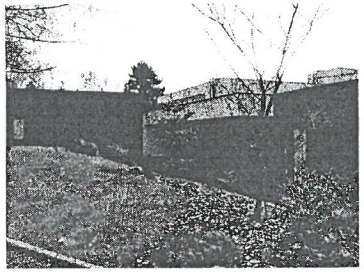
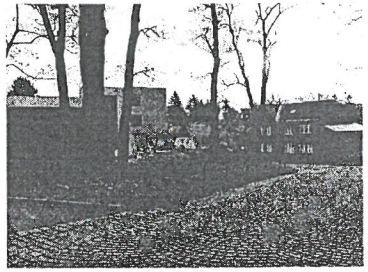
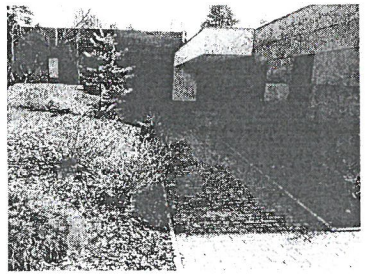
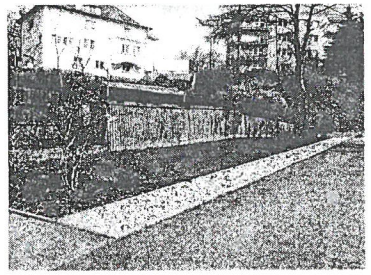
638 857.90 Kč x 0.582 = **371 815.30 Kč**

Cena stavby

Cena zjištěná "E.02. Inženýrská stavba - opěrné zdi" 371 815.00 Kč

F.01. Zjednodušené ocenění porostu

Pokryvná plocha je stanovená na 800 m2. Předmětem ocenění jsou okrasné stromy listnaté i jehličnaté a okrasné keře listnaté a jehličnaté.

Cena porostu se podle § 47 odst. 5 zjistí jako součin zjištěné ceny pokryvné plochy tohoto porostu a koeficientu **0.065**.

ZCU pozemku s porostem **1 361.88 Kč/m²**
Výměra pozemku **3 005 m²**

Pol. číslo	popis	výměry	pokryvná plocha [m^2]
	Okrasné dřeviny	800	800.00
Pokryvná plocha celkem			800.00

Výchozí cena 1 361.88 Kč/m^2 x 800.00 m^2 x 0.065 = **70 817.76 Kč**

Cena zjištěná "F.01. Zjednodušené ocenění porostu" 70 818.00 Kč

Rekapitulace za oddíl "B. Cena zjištěná"

A.01. Stavební pozemky - zastavěné	1 401 375.00 Kč
A.03. Stavební pozemky - ostatní ve FC	4 092 449.00 Kč
B.01. Budova čp. 672 na pč. 627/1 (pavilony A-D)	16 897 316.00 Kč
B.02. Rodinný dům na pč. 627/2 - porovnávací způsob	859 976.00 Kč
C.01. Vedlejší stavba - zastřešení atria	450 773.00 Kč
C.02. Vedlejší stavba - přístřešek	27 332.00 Kč
C.03. Vedlejší stavba - přístřešek pro kontejnery	16 559.00 Kč
D.01. Venkovní úpravy - přípojka vody	6 273.00 Kč
D.02. Venkovní úpravy- kanalizační přípojka	47 820.00 Kč
D.03. Venkovní úpravy - kanalizace v areálu	80 825.00 Kč
D.04. Venkovní úpravy - šachty	90 620.00 Kč
D.05. Venkovní úpravy - lapol	12 595.00 Kč
D.06. Venkovní úpravy - zpevněná plocha	42 380.00 Kč
D.07. Venkovní úpravy - zpevněné plochy	156 988.00 Kč
D.08. Venkovní úpravy - obrubník silniční	84 971.00 Kč
D.09. Venkovní úpravy - obrubník zahradní	32 151.00 Kč
D.10. Venkovní úpravy - opěrná zeď	13 500.00 Kč
D.11. Venkovní úpravy - plot z pletiva	85 106.00 Kč
D.12. Venkovní úpravy - plot z ocelových dílů	106 256.00 Kč
D.13. Venkovní úpravy - vrátka z ocelových profilů	3 913.00 Kč
D.14. Venkovní úpravy - vrátka s pletivem	3 404.00 Kč
D.15. Venkovní úpravy - vrata	8 437.00 Kč
E.01. Inženýrská stavba - komunikace	496 509.00 Kč
E.02. Inženýrská stavba - opěrné zdi	371 815.00 Kč
F.01. Zjednodušené ocenění porostu	70 818.00 Kč
Celkem	**25 460 161.00 Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

25 460 160.00 Kč

slovy:

dvacetpětmiliónůčtyřistašedesáttisícstošedesát Kč

Závěrečná rekapitulace za oddíly

Celkem za oddíl "A." **28 200 000.00 Kč**
slovy: **dvacetosmmiliónůdvěstětisíc Kč**

Celkem za oddíl "B. Cena zjištěná" **25 460 160.00 Kč**
slovy: **dvacetpětmiliónůčtyřistašedesáttisícstošedesát Kč**

Poznámka: Platnost zjištěné hodnoty v místě a čase lze předpokládat cca 4 – 5 měsíců, pokud se podmínky na trhu nezmění výraznějším způsobem. V daném případě je platnost posudku stanovena do 30.9.2016

Prohlášení znalce:

Znalec dle § 127a, odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci *vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11, odst. 1 zák. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících)* nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1.7.1986 č.j.Spr. 3676/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 9148 - 68 - 2016 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle samostatného dokladu.

V Liberci dne 10.4.2016

Znalec: Ing. Zdeněk Tomíček
Údolní 422/20
460 14 Liberec

Příloha č. 4

5. ZM dne 26. 5. 2016

Přehled 14 vybraných materiálů, předkládaných v předpokládaných termínech roku 2016 radě a zastupitelstvu města v souvislosti se záměrem převodu činnosti a majetku příspěvkových organizací DC Sluníčko a DDM Větrník mezi statutárním městem Liberec a Libereckým krajem:

RM 19. 4. 2016
Vyhlášení konkursního řízení na obsazení vedoucího pracovního místa ředitele DDM Větrník (SK)

ZM 28. 4. 2016
Smlouva o vzájemném převodu činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků příspěvkových organizací DC Sluníčko a DDM Větrník (SK ve spolupráci s OE + MS)

Zrušení příspěvkové organizace DC Sluníčko (SK)

Zřízení DDM Větrník, Liberec, p. o. (SK)

RM 3. 5. 2016
Ukončení smlouvy o výpůjčce pro DDM Větrník (MS)

RM 17. 5. 2016
Výpůjčka nemovitého majetku pro LK – DC Sluníčko (MS)

ZM 26. 5. 2016
Upravené znění Smlouvy o vzájemném převodu činností, majetku a některých souvisejících práv, povinností a závazků příspěvkových organizací DC Sluníčko a DDM Větrník (SK ve spolupráci s OE + MS)

Dar pro LK- DC Sluníčko a přijetí daru od LK - DDM Větrník, včetně obou darovacích smluv (MS)

ZM 23. 6. 2016
Změna zřizovací listiny CZaSP Liberec s účinností od 1. 9. 2016 (SK ve spolupráci s OE)

RM 19. 7. 2016
Jmenování ředitele DDM Větrník a stanovení platu (SK)

Smlouva o výpůjčce movitého majetku DC Sluníčko (SK ve spolupráci s OE)

Smlouvy o výpůjčce nebytových prostor mezi CZaSP, mateřskými školami zřizovanými SML a DC Sluníčko na provozování 4 stávajících ambulancí (SK)

ZM 15. 12. 2016
Darovací smlouvy k věcem movitým (SK ve spolupráci s OE)

Přijetí daru od LK, budova V-klubu včetně pozemku (MS)