

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

7. zasedání zastupitelstva města dne: 1. 9. 2016

Bod pořadu jednání:

Změna usnesení - převod pozemků U Jezu

Stručný obsah: Zastupitelstvo města dne 23.6.2016 schválilo převod pozemků u Libereckého kraje (LK) - U Jezu z důvodu vytvoření parku, a to za cenu 2 581 000,- Kč a za podmínky, že se kupující se zavazuje, že zajistí celodenní přístupnost pozemků pro veřejnost a realizaci revitalizace parku na základě vzájemně odsouhlaseného projektu. LK s cenou ani s touto podmínkou nesouhlasil a nechal si vypracovat vlastní znalecký posudek s cenou ve výši 2 162 000,- Kč. Na základě jednání mezi vedením města a LK bylo dohodnuto, že cena pozemků bude ve výši 2 362 000,- Kč a podmínka ohledně revitalizace parku bude z usnesení vyjmuta.

Zpracoval: Odbor majetkové správy
odbor, oddělení: oddělení majetkové evidence a dispozic
telefon: 48 524 3313

Schválil: vedoucí oddělení Ivana Roncová
vedoucí odboru Bc. Jaroslav Schejbal

Projednáno: RM dne 23. 8. 2016.

Poznámka:

Předkládá: *p. Tibor Batthyány, v.r.*
primátor statutárního města Liberec
p. Tomáš Kysela, v. r. náměstek primátora

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

z r u š u j e

usnesení Zastupitelstva města Liberec č. 134/2016 bod 2. ze dne 23.6.2016

s c h v a l u j e

prodej pozemku p.č.4031 o vým. 1 082 m², pozemku p.č.4035/21 (odděleného z poz.p.č.4035/1) o vým. 749 m² a pozemku p.č.5830/2 (odděleného z pozemku p.č.5830) o vým. 700 m² vše odděleno dle GP 5261-49/2016 ze dne 24.3.2016, vše v k.ú. Liberec, do vlastnictví: **Liberecký kraj, IČ: 70891508, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn** za cenu ve výši **2 362 000,- Kč** a dále **a schvaluje** zřízení předkupního práva, které se bude vztahovat k předmětu převodu, ve prospěch prodávajícího, jako předkupníka, jako předkupního práva věcného dle ust. § 2140 a násl. občanského zákoníku v platném znění

a u k l á d á

Tomáši Kyselovi, náměstkovi pro technickou správu majetku města
zajistit provedení všech úkonů spojených se schválenou majetkoprávní operací

T: neprodleně

DŮVODOVÁ ZPRÁVA:

Zastupitelstvo města dne 23.6.2016 schválilo převod pozemků u Libereckého kraje (LK) - U Jezu z důvodu vytvoření parku, a to za cenu 2 581 000,- Kč a za podmínky, že se kupující se zavazuje, že zajistí celodenní přístupnost pozemků pro veřejnost a realizaci revitalizace parku na základě vzájemně odsouhlaseného projektu. LK s cenou ani s touto podmínkou nesouhlasil a nechal si vypracovat vlastní znalecký posudek s cenou ve výši 2 162 000,- Kč. Na základě jednání mezi vedením města a LK bylo dohodnuto, že cena pozemků bude ve výši 2 362 000,- Kč a podmínka ohledně revitalizace parku bude z usnesení vyjmuta.

Popis majetkoprávní operace:

Pozemky v k.ú. Liberec

Pozemky osvobozené od DPH (stavby starší 5-ti let)

p.p.č. 4031	- 1 082 m ² - ost.plocha, manip.plocha	o vým. 1 082 m ²
p.p.č. 4035/1	- 2 672 m ² - ost.pl., manip.plocha	odděleno p.č.4035/21 o vým. 749 m ²
p.p.č. 5830	- 1 336 m ² - ost.pl., ost.komunikace	odděleno p.č.5830/2 o vým. 700 m ²
celkem k prodeji odděleno:		2.531 m²

Cena pozemků osvobozených od DPH

Cena dle ZP Ing. Miroslava Bureše	2 581 000,- Kč
Cena dle ZP Ing. Filipa Poříze	2 162 000,- Kč
Celková kupní cena pozemků :	2 362 000,- Kč

Rozdíly v cenách jednotlivých znaleckých posudků jsou způsobeny převážně v odpisových položkách, kde pan Ing. Poříz odepisuje 50 % a pan Ing. Bureš pouze 40 %. Dále pan Ing. Poříz vyčíslil náklady na vyčištění pozemků (str.25 až 27 jeho ZP), které však nemusí být vynaloženy, pokud budou současné stavby zahrnuty do studie parku.

Na základě těchto skutečností došlo k dohodě mezi panem primátorem a panem hejtmanem a byla stanovena kompromisní cena ve výši 2 362 000,- Kč.

Formulace usnesení byla konzultována s právníkem zařazeným do MML před projednáním v radě města:

Přílohy:

1. ZP Ing. Miroslava Bureše č. 1210/2016 ze dne 5.5.2016
2. ZP Ing. Filipa Poříze č. 235-27/2016 ze dne 28.7.2016

Okres: Liberec
Obec: 563889 - Liberec
Kat. území: 682039 - Liberec

ING. MIROSLAV BUREŠ
znalec z oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady nemovitostí
Horská 200, LIBEREC 14
☎ 5102157, 5101290, 5121179

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1210/2016

Určení zjištěné ceny a odhad ceny obvyklé nemovitých věcí, pozemků - stávající p.p.č.4031 a provedením geometrického plánu č.5261-49/2016 vzniklých p.p.č.4035/21 oddělením od p.p.č.4035/1 a p.p.č.5830/2 oddělením od p.p.č.5830.

Pozemky p.p.č.4031, 4035/1 a 5830 jsou zapsané v katastru nemovitostí vedle dalších na listu vlastnictví č.1 pro obec a katastrální území Liberec.

Objednavatel posudku	Statutární město Liberec odbor majetkové správy náměstí Dr. E. Beneše 1/1 460 59 Liberec
Vlastník nemovitých věcí (dle katastru nemovitostí)	Statutární město Liberec nám. Dr. E. Beneše 1/1 460 01 Liberec I - Staré Město
Účel posudku	1) Určení zjištěné ceny nemovitých věcí - pozemků. 2) Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro prodej nemovitých věcí.
Oceňovací předpis	Oddíl "A. Cena zjištěná podle vyhl. č.53/2016 Sb." 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). Oddíl "B. Porovnávací hodnota" Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS, s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
Oceňeno ke dni	5.5.2016

Tento posudek obsahuje 21 číslovaných stran textu a 8 stran příloh.
Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení bude uloženo v archívu znalce.

V Liberci 5.5.2016

A. PODKLADY

1. Podklady pro ocenění

- 1.1 **Objednávka** znaleckého posudku, vydaná odborem majetkové správy, oddělení majetkové evidence a dispozic Magistrátu Statutárního města Liberce dne 5.5.2016 pod číslem **DO2016-01471**.
- 1.2 Kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí, z listu vlastnictví č.1 pro obec a katastrální území Liberec, vyhotoveného notářskou kanceláří notářky JUDr. Václavy Švarcové dne 2.5.2016 pod číslem 122/2016.
- 1.3 Geometrický plán č.5261-49/2016 pro rozdělení pozemku, vypracovaný firmou GEOMETRICKÉ PLÁNY v.o.s., ověřený Ing. Petrem Staňkem. Souhlas s očíslováním parcel vydal katastrální úřad dne 24.3.2016, PGP - 401/2016-505.
- 1.4 Kopie katastrální mapy, získaná na internetu ze serveru katastrálního úřadu – nahlizenedokn.cuzk.cz dne 27.4.2015.
- 1.5 Letecký snímek lokality, získaný na internetu ze serveru "mapy.cz" dne 27.4.2016.
- 1.6 Územní plán Statutárního města Liberce.
- 1.7 Návrh nového územního plánu města Liberce.

2. Použité předpisy, vyhlášky, normy

- 2.1 **Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)**, jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., **č. 303/2013 Sb.** a zákonnými opatřeními Senátu **č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013.**
- 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 Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).

3. Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem osobně dne 29.4.2016.

B. SITUACE

Oceňované věci nemovité - pozemky se nacházejí v centru Statutárního města Liberce, v městské části Liberec IV - Perštýn, při ulici U Jezu, která vede přímo po pravém břehu Lužické Nisy. Jedná se o místo před budovou Krajského úřadu Libereckého kraje. Přibližně 60 m severně, směrem k centru, je situovan Dům kultury.

C. NÁLEZ A OCENĚNÍ

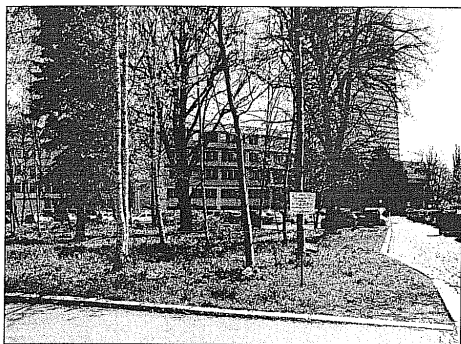
Oddíl

"A. Cena zjištěná podle vyhl. č.53/2016 Sb."

Seznam oceněných položek

- 1 Pozemek p.p.č.4031 se součástmi
- 2 Pozemek p.p.č.4035/21 se součástmi
- 3 Pozemek p.p.č.5830/2 se součástmi

1 Pozemek p.p.č.4031 se součástmi



Pohled od SZ rohu parcely podél ulice U Jezu



Pohled od SZ rohu k východu



Pohled od JZ rohu parcely k severovýchodu



Pohled přes Lužickou Nisu, z levého břehu

1.1 Pozemek p.p.č.4031

Pozemek st.p.č.4031 je v katastru nemovitostí evidovaný jako ostatní plocha - manipulační plocha.

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná o pozemek veřejně přístupné zeleně v centru krajského města. V době prohlídky se na pozemku nacházely cca 2 desítky stromů různého stáří. Řada dalších a divokého náletu byla v nedávné době vykácena.

Ocenění je provedeno podle skutečného stavu, tedy jako "veřejného prostranství, které není součástí veřejné komunikace", podle §4 odst.3 vyhlášky.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 3 - omezení ZC pro veřejnou komunikaci se zpevněným povrchem a dráhu. 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 $I = P_5 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3.

Vyjmenovaná oblast **Liberec 1**

ZC = 3 200,- Kč/m²

podle § 3 písm. a)

Kvalitativní pásma pozemku komunikací příloha č. 3, tabulka č. 5

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.6

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P _i
1.	IV. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah: ostatní (např. pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
<i>Veřejná zeleň v centru Statutárního města Liberce - travnatá plocha na které roste několik vzrostlých stromů o stáří několik desítek let a dalších 10-20 mladších stromů, převážně bříz.</i>		
2.	I. Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
<i>Pozemek se nachází v katastrálním území Liberec - sídelní části města, v zastavěném území.</i>		
3.	III. Povrchy: veřejné parky nebo veřejná zeleň	-0,08
<i>Veřejná zeleň - trávnik s okrasnými stromy.</i>		
4.	I. Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
5.	I. Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	0,60
I = 0,60 x (1 + -0,63)		0,222

$$ZCU = 3\ 200,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,222 = 710,40 \text{ Kč/m}^2$$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1	p.p.č.4031 - ostatní plocha, manipulační plocha	1 082	768 652,80
Celkem		1 082	768 652,80

Cena zjištěná "1.1 Pozemek p.p.č.4031"

768 652,80 Kč

1.2 Okrasné rostliny

Výpočet ceny okrasných rostlin podle § 46. Základní ceny okrasných rostlin jsou uvedeny v příloze č. 39. Tyto ceny se dále upravují koeficientem K₅ a K_z.

K₅ = **1,10** koeficient polohový

Pol. číslo	název rostliny	stáří [roky]	ZC jedn. [Kč]	úprava [%]	K _z	počet m.j.	cena rostliny [Kč]
1	dub	80	54 660,-	-50	1,00 ^{a)}	1 ks	30 063,-
2	lípa	80	54 660,-	-50	1,00 ^{a)}	1 ks	30 063,-
3	listnaté stromy I	30	19 650,-	-50 ¹⁾	1,00 ^{a)}	2 ks	21 615,-
4	bříza,	15	10 080,-	-50 ¹⁾	1,00 ^{a)}	12 ks	66 528,-
5	smrk	50	25 760,-	-50	1,00 ^{a)}	1 ks	14 168,-
6	borovice	50	29 610,-	-50 ¹⁾	1,00 ^{a)}	1 ks	16 285,50
Celkem							178 722,50

¹⁾ důvody úpravy

b) srážkou do 50 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v částečném zápoji, u stromů soliterních s částečným odvětvením, poškozením či jiným narušením koruny, s mechanickým poškozením kmene a kořenů, které lze úspěšně konzervovat, bez houbových a jiných chorob, částečně pěstebně zanedbaných	-50 %
---	-------

Charakteristika typu zeleně

^{a)} parčíky a ostatní typy plošné a liniové zeleně, včetně solitér dřevin v nebezpečných plochách veřejných prostranství, zeleň u objektů občanské vybavenosti (např. u vzdělávacích, zdravotnických, sociálních a kulturních zařízení), administrativních budov, hotelů, restaurací, obchodních domů, nákupních středisek..

Cena zjištěná "1.2 Okrasné rostliny"

178 722,50 Kč

Cena zjištěná souhrnná "1 Pozemek p.p.č.4031 se součástmi"

947 375,30 Kč

2 Pozemek p.p.č.4035/21 se součástmi

2.1 Pozemek p.p.č.4035/21

Stávající parcela p.p.č.4035/1 je v katastru nemovitostí evidovaná jako ostatní plocha - manipulační plocha. Oddělovaná oceňovaná p.p.č.4035/21 je v geometrickém plánu označena jako ostatní plocha - jiná plocha.

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná o pozemek veřejně přístupné zeleně v centru krajského města. V době prohlídky se na pozemku nacházela asi 2 desítka stromů různého stáří. Řada dalších a divokého náletu byla v nedávné době vykácena.

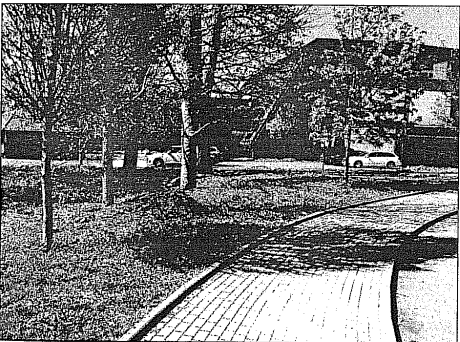
Ocenění je provedeno podle skutečného stavu, tedy jako "veřejného prostranství, které není součástí veřejné komunikace", podle §4 odst.3 vyhlášky.



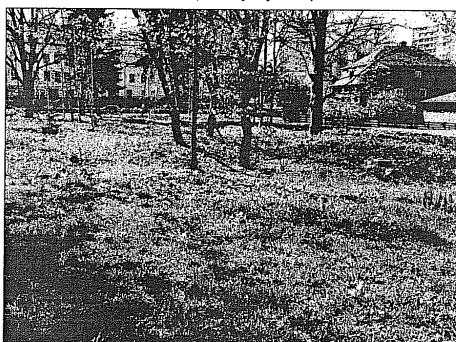
Pohled od východu



Pohled od severního rohu parcely k jihozápadu



Pohled od JV rohu parcely k SZ



Pohle od JV rohu k západu

Vyjmenovaná oblast **Liberec 1**

ZC = 3 200,- Kč/m²

podle § 3 písm. a)

Kvalitativní pásma pozemku komunikací příloha č. 3, tabulka č. 5

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P _i
1.	IV. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah: ostatní (např. pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky) <i>Veřejná zeleň v centru Statutárního města Liberce.</i>	-0,55
2.	I. Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území <i>Pozemek se nachází v katastrálním území Liberec - sídelní části města, v zastavěném území.</i>	0,00
3.	III. Povrchy: veřejné parky nebo veřejná zeleň <i>Veřejná zeleň - udržovaný trávník s okrasnými stromy.</i>	-0,08

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.6

4.	I.	Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
5.	I.	Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	0,60
I = 0,60 x (1 + -0,63)			0,222

ZCU = 3 200,- Kč/m² x 0,222 = **710,40 Kč/m²**

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1	p.p.č.4035/21 - ostatní plocha, manipulační plocha - jiná plocha	749	532 089,60
Celkem		749	532 089,60

Cena zjištěná "2.1 Pozemek p.p.č.4035/21"

532 089,60 Kč

2.2 Okrasné rostliny

K₅ = 1,10 koeficient polohový

Pol. číslo	název rostliny	stáří [roky]	ZC jedn. [Kč]	úprava [%]	K _z	počet m.j.	cena rostliny [Kč]
1	buk	80	54 660,-	-50	1,00 ^{a)}	1 ks	30 063,-
2	listnatý strom	80	54 660,-	-50	1,00 ^{a)}	1 ks	30 063,-
3	jasan	60	35 280,-	-50	1,00 ^{a)}	1 ks	19 404,-
4	listnaté stromy I	60	32 410,-	-50	1,00 ^{a)}	1 ks	17 825,50
5	listnaté stromy I	30	19 650,-	-50 ¹⁾	1,00 ^{a)}	1 ks	10 807,50
6	listnaté stromy I	10	3 010,-	-20	1,00 ^{a)}	4 ks	10 595,20
Celkem							118 758,20

¹⁾ důvody úpravy

b) srážkou do 50 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v částečném zápoji, u stromů soliterních s částečným odvětvením, poškozením či jiným narušením koruny, s mechanickým poškozením kmene a kořenů, které lze úspěšně konzervovat, bez houbových a jiných chorob, částečně pěstebně zanedbaných	-50 %
---	-------

Charakteristika typu zeleně

^{a)} parčíky a ostatní typy plošné a liniové zeleně, včetně solitér dřevin v nebezpečných plochách veřejných prostranství, zeleň u objektů občanské vybavenosti (např. u vzdělávacích, zdravotnických, sociálních a kulturních zařízení), administrativních budov, hotelů, restaurací, obchodních domů, nákupních středisek a jiných obdobných objektů (areálů) komerčního charakteru

Cena zjištěná "2.2 Okrasné rostliny"

118 758,20 Kč

Cena zjištěná souhrnná "2 Pozemek p.p.č.4035/21 se součástmi"

650 847,80 Kč

3 Pozemek p.p.č.5830/2

3.1 Pozemek st.p.č.5830/2

Pozemek st.p.č.5830 je v katastru nemovitostí evidovaný jako ostatní plocha - ostatní komunikace a stejně je v geometrickém plánu č. 5261-49/2016 označena i oddělovaná oceňovaná p.p.č.5830/2.

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná o pozemek pod veřejnou komunikací - ulicí U Jezu, která vede podél pravého břehu Lužické Nisy. Konstrukce vozovky a chodníku jsou oceněny v následujících odstavcích.

Ocenění je provedeno podle skutečného stavu, v souladu s výše uvedenými skutečnostmi podle §4 odst.3 vyhlášky.



Pohled ulicí U Jezu k jihu, ke krajskému úřadu



Pohled od severní hranice přes řeku



Pohled ulicí U Jezu k severu



Chodník k severu

Vyjmenovaná oblast **Liberec 1**

ZC = 3 200,- Kč/m²

podle § 3 písm. a)

Kvalitativní pásma pozemku komunikací příloha č. 3, tabulka č. 5

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P _i
1.	II. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah: místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy.. <i>Městská komunikace - ulice U Jezu.</i>	-0,40
2.	I. Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území <i>Pozemek se nachází v katastrálním území Liberec - sídelní části města, v zastavěném území.</i>	0,00
3.	I. Povrchy: komunikace se zpevněným povrchem <i>Ulice se zpevněným povrchem z dlažebních kostek, chodník se zpevněným asfaltovým povrchem.</i>	0,00
4.	I. Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.6

5.	I.	Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	0,60
I = 0,60 x (1 + -0,40)			0,36

$$ZCU = 3\,200,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,36 = 1\,152,- \text{ Kč/m}^2$$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1	p.p.č.5830/2 – ostatní plocha, ostatní komunikace	700	806 400,-
Celkem		700	806 400,-

Cena zjištěná "3.1 Pozemek st.p.č.5830/2"

806 400,- Kč

3.2 Zpevněná plocha ulice z dlažebních kostek

Jedná se o zpevněnou plochu ulice U Jezu z dlažebních kostek.

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 inženýrské stavby se podle § 17 určí podle vzorce

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

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K₅ koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen.

Charakteristika inženýrské stavby

CZ-CC 211112

SKP 46.23.11.2

Druh stavby 5.1 komunikace pozemní (silnice)

Konstrukce kryt dlážděný

$$ZC = 1\,299,- \text{ Kč/m}^2$$

základní cena podle přílohy č. 15

K₅ = 1,10 koeficient polohový

K_i = 2,242 koeficient změny cen

$$ZCU = 1\,299,- \text{ Kč/m}^2 \times 1,10 \times 2,242 = 3\,203,594 \text{ Kč/m}^2$$

$$P_{mj} = 56,85 \times 5,45 - 1,25 \times (4,70 + 5,00 / 2) = 300,83 \text{ m}^2 \text{ počet měrných jednotek}$$

Výchozí cena stavby

$$3\,203,594 \text{ Kč/m}^2 \times 300,83 \text{ m}^2 = 963\,737,18 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení

Odborný odhad opotřebení **40,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení $963\,737,18 \text{ Kč} \times (100\% - 40,00\%) = 578\,242,31 \text{ Kč}$

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	-0,03
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
<i>Stejní vlastníci pozemku a stavby.</i>		
3.	II. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
<i>Stabilizované území.</i>		
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.	III. Povodňové riziko: zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
<i>Pozemek se nachází v záplavovém území 100leté vody Lužické Nisy.</i>		
$I_T = 0,95 \times (1 + -0,03)$		0,922

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 4

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P_i
1.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: inženýrské stavby	0,60
<i>Komunikace - ulice U Jezu a chodník.</i>		
2.	II. Převažující zástavba v okolí pozemku: obchodní centra	0,00
<i>Objekty občanské vybavenosti - Krajský úřad Libereckého kraje, Dům kultury, obchodní dům May...</i>		
3.	I. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,03
<i>V místě je možnost napojení na rozvod elektrické energie, veřejnou vodovodní, kanalizační a plynovodní síť.</i>		
4.	II. Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou): příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
<i>Příjezd po zpevněné komunikaci, ulici U Jezu.</i>		
5.	I. Parkovací možnosti: omezené parkovací možnosti	-0,02
<i>Omezená kapacita parkovacích míst na oceňovaném pozemku.</i>		
6.	II. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti: poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7.	II. Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
$I_P = 0,60 \times (1 + 0,01)$		0,606

$pp = 0,922 \times 0,606 = 0,559$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $578\,242,31 \text{ Kč} \times 0,559 = 323\,237,45 \text{ Kč}$

Cena zjištěná "3.2 Zpevněná plocha ulice z dlažebních kostek" **323 237,45 Kč**

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.6

3.3 Obrubník vozovky

Žulové obrubníky na východním okraji vozovky, v severní části p.p.č.5830/2.

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

$$ZCU = ZC \times K_s \times K_i$$

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

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 211
SKP 46.23.11.5
Typ úpravy 9.4 obrubník kamenný ležatý 15x25, betonové lože

ZC = 500,- Kč/m

K_s = 1,10 koeficient polohový
K_i = 2,242 koeficient změny cen

$$ZCU = 500,- \text{ Kč/m} \times 1,10 \times 2,242 = 1\,233,10 \text{ Kč/m}$$

P_{mj} = 30,10 m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 1 233,10 Kč/m x 30,10 m = 37 116,31 Kč

Výpočet opotřebení

Odborný odhad opotřebení 50,00 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení 37 116,31 Kč x (100 % - 50,00 %) = 18 558,16 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = 0,922 index trhu položky "3.2 Zpevněná plocha ulice z dlažebních kostek"

I_P = 0,606 index polohy položky "3.2 Zpevněná plocha ulice z dlažebních kostek"

pp = 0,922 x 0,606 = 0,559 koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 18 558,16 Kč x 0,559 = 10 374,01 Kč

Cena zjištěná "3.3 Obrubník vozovky" 10 374,01 Kč

3.4 Asfaltový chodník

Chodník z litého asfaltu mezi pravým břehem Lužické Nisy a dlažbou ulice U Jezu.

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 211
SKP 46.23.11.5
Typ úpravy 8.4.2 plocha s povrchem z litého asfaltu tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

ZC = 400,- Kč/m²

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.6

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

$ZCU = 400,- \text{ Kč/m}^2 \times 1,10 \times 2,242 = 986,48 \text{ Kč/m}^2$

$P_{mj} = 56,85 \times (1,38 + 0,95) / 2 = 66,23 \text{ m}^2$ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $986,48 \text{ Kč/m}^2 \times 66,23 \text{ m}^2 = 65\,334,57 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Odborný odhad opotřebení **40,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení $65\,334,57 \text{ Kč} \times (100 \% - 40,00 \%) = 39\,200,74 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,922$ index trhu položky "3.2 Zpevněná plocha ulice z dlažebních kostek"

$I_P = 0,606$ index polohy položky "3.2 Zpevněná plocha ulice z dlažebních kostek"

$pp = 0,922 \times 0,606 = 0,559$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $39\,200,74 \text{ Kč} \times 0,559 = 21\,913,21 \text{ Kč}$

Cena zjištěná "3.4 Asfaltový chodník" 21 913,21 Kč

3.5 Obrubník chodníku

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**

$ZC = 370,- \text{ Kč/m}$

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

$ZCU = 370,- \text{ Kč/m} \times 1,10 \times 2,242 = 912,494 \text{ Kč/m}$

$P_{mj} = 56,85 \text{ m}$ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $912,494 \text{ Kč/m} \times 56,85 \text{ m} = 51\,875,28 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Odborný odhad opotřebení **40,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení $51\,875,28 \text{ Kč} \times (100 \% - 40,00 \%) = 31\,125,17 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,922$ index trhu položky "3.2 Zpevněná plocha ulice z dlažebních kostek"

$I_P = 0,606$ index polohy položky "3.2 Zpevněná plocha ulice z dlažebních kostek"

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.6

pp = 0,922 x 0,606 = **0,559**

koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

31 125,17 Kč x 0,559 = **17 398,97 Kč**

Cena zjištěná "3.5 Obrubník chodníku"

17 398,97 Kč

3.6 Okrasné rostliny

K₅ = **1,10**

koeficient polohový

Pol. číslo	název rostliny	stáří [roky]	ZC jedn. [Kč]	úprava [%]	K _z	počet m.j.	cena rostliny [Kč]
1	borovice	30	15 840,-	-50 ¹⁾	1,00 ^{a)}	3 ks	26 136,-
Celkem							26 136,-

¹⁾ důvody úpravy

b) srážkou do 50 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v částečném zápoji, u stromů soliterních s částečným odvětvením, poškozením či jiným narušením koruny, s mechanickým poškozením kmene a kořenů, které lze úspěšně konzervovat, bez houbových a jiných chorob, částečně pěstebně zanedbaných	-50 %
---	-------

Charakteristika typu zeleně

^{a)} parčíky a ostatní typy plošné a liniové zeleně, včetně solitér dřevin v nezaplněných plochách veřejných prostranství, zeleň u objektů občanské vybavenosti (např. u vzdělávacích, zdravotnických, sociálních a kulturních zařízení), administrativních budov, hotelů, restaurací, obchodních domů, nákupních středisek a jiných obdobných objektů (areálů) komerčního charakteru

Cena zjištěná "3.6 Okrasné rostliny"

26 136,- Kč

Cena zjištěná souhrnná "3 Pozemek p.p.č.5830/2"

1 205 459,64 Kč

Poznámka : Doživající venkovní úpravy na jižním úzkém pruhu p.p.č.5830/2 nejsou pro daný účel oceněny. Jedná se o doživající obrubníky, popraskaný asfalt apod.

Rekapitulace za oddíl "A. Cena zjištěná podle vyhl. č.53/2016 Sb."

1 Pozemek p.p.č.4031 se součástmi		947 375,30 Kč
1.1 Pozemek p.p.č.4031	768 652,80 Kč	
1.2 Okrasné rostliny	178 722,50 Kč	
2 Pozemek p.p.č.4035/21 se součástmi		650 847,80 Kč
2.1 Pozemek p.p.č.4035/21	532 089,60 Kč	
2.2 Okrasné rostliny	118 758,20 Kč	
3 Pozemek p.p.č.5830/2		1 205 459,64 Kč
3.1 Pozemek st.p.č.5830/2	806 400,00 Kč	
3.2 Zpevněná plocha ulice z dlažebních kostek	323 237,45 Kč	
3.3 Obrubník vozovky	10 374,01 Kč	
3.4 Asfaltový chodník	21 913,21 Kč	
3.5 Obrubník chodníku	17 398,97 Kč	
3.6 Okrasné rostliny	26 136,00 Kč	

Celkem

2 803 682,74 Kč

Celkem cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50

2 803 680,00 Kč

Slovy: Dvamiliónyosmsetřítisícešestsetosmdesát Kč

Oddíl "B. Porovnávací hodnota"

Seznam oceněných položek

- 1 Pozemek p.p.č.4031 - zeleň při ulici U Jezu
- 2 Pozemek p.p.č.4035/21 - zeleň při ulici U Jezu
- 3 Pozemek p.p.č.5830/2 ulice U Jezu a chodník

1 Pozemek p.p.č.4031 - zeleň při ulici U Jezu

Jedná o pozemek v širším centru krajského města Liberce, v katastru nemovitostí evidovaný jako ostatní plocha - manipulační plocha.

Ve skutečnosti se jedná o pozemek veřejně přístupné zeleně v centru krajského města. V době prohlídky se na pozemku nacházely cca 2 desítky stromů různého stáří. Řada dalších a divokého náletu byla v nedávné době vykácena.

V územním plánu je parcela zakreslená jako přestavbové území smíšené území městské a v návrhu nového územního plánu převážně jako zeleň a komunikace.

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

"1 Pozemek p.p.č.4031 - zeleň při ulici U Jezu"

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	p.p.č.4031 - ostatní plocha, manipulační plocha	1 082
Celková výměra		1 082

Vzorek 01 pozemek při ul. Husova

Charakterem se jedná o pozemek velmi podobný jako oceňovaná parcela č.4031. Pozemek o výměře 5 m² pod chodníkem, který vybudovalo Město, byl převeden z majetku původního vlastníka Krajské nemocnice a.s. do vlastnictví Statutárního města Liberce kupní smlouvou ze dne 21.8.2014, vložené do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-9076/2014 s právními účinky ke dni 8.9.2014, za sjednanou kupní cenu zjištěnou znaleckým posudkem – 4.207,5 Kč.

Jedná se o chodník zpevněný betonovou zámkovou dlažbou u křižovatky Husovy třídy s ulicí Bernardovou. Pozemek má charakter veřejného prostranství, v geometrickém plánu byl označen jako část „b“ p.p.č.716/1, která je v katastru nemovitostí evidovaná jako zastavěná plocha a nádvoří – zbořeníště. Po provedení převodu se část „b“ stala součástí p.p.č.5775 ostatní plochy – ostatní komunikace.

V platném územním plánu je pozemek zakreslený jako plocha smíšená městská, která je podle textové části platného územního plánu určena pro bydlení v kombinaci s obslužnými funkcemi.



Pohled z ulice Bernardovy



Pohled přes přechod ulice Bernardovy

Realizovaná cena 4 210,- Kč
K_v = 1,00 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek stavební
Vlastnictví právnícká osoba před převodem, obec po převodu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	katastrální území Liberec, pozemek p.p.č.716/1	5
Celková výměra		5

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _r
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-3		
<i>Vzorek byl prodán s právními účinky vkladu smlouvy ke dni 8.9.2014. Od té doby ceny nemovitých věcí mírně stoupaly.</i>				
1	Ostatní vlivy prodeje	+20	+17	
<i>Na vzorku je vybudovaná zpevněná zámková dlažba chodníku, oceňovaný pozemek je "pouze" travnatá plocha veřejně přístupné zeleně.</i>				
2	Poloha	0		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	0	
K _r = 1,17 x 1,00 =				1,17

^{*)} 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

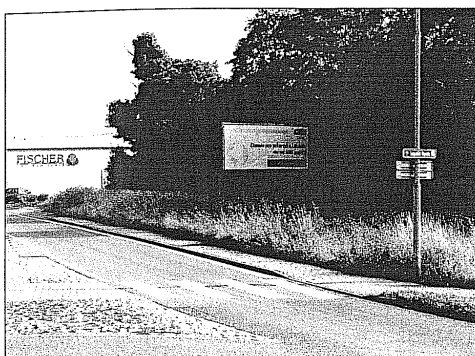
$$H_v = 4\,210,- \text{ Kč} \times 1,00 / 5,00 \text{ m}^2 \times 1\,082,00 \text{ m}^2 / 1,17 = 778\,670,- \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) 3

Vzorek 02 pozemek při ul. Kubelíkova

Parcela p.p.č.521/16 je v katastru nemovitostí evidovaná jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná o pozemek pod částí důležité ulice Kubelíkova a pod částí chodníku s povrchem zpevněným betonovou zámkovou dlažbou, vedoucího podél této ulice.

Jedná se o pozemek, který byl převedený z vlastnictví 5-ti fyzických osob do vlastnictví Statutárního města Liberce, podle sdělení pracovnice Magistrátu za kupní obvyklou cenu 140.000,- Kč, odhadnutou znaleckým posudkem. Právní účinky vkladu kupní smlouvy (V-3886) nastaly 9.4.2015.



Pohled ze středu kruhového objezdu k SV



Pohled na parcelu od jižní hranice

Sjednaná cena 140 000,- Kč
K_u = 1,00 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek stavební
Vlastnictví fyzické osoby před převodem, obec po převodu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	katastrální území Rochlice u Liberce, pozemek p.p.č.521/16	119
Celková výměra		119

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-2		
<i>Vzorek byl prodán s právními účinky vkladu smlouvy ke dni 9.4.2015. Od té doby ceny nemovitých věcí mírně stoupaly.</i>				
1	Ostatní vlivy prodeje	+20	+18	
<i>Na vzorku je vybudovaná zpevněná zámková dlažba chodníku, oceňovaný pozemek je "pouze" travnatá plocha veřejně přístupné zeleně.</i>				
2	Poloha	-5		
<i>Poloha vzorku je méně výhodná než pozemku oceňovaného.</i>				
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-5	

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.6

$K_f = 1,18 \times 0,95 =$	1,121
----------------------------	--------------

^{*)} 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

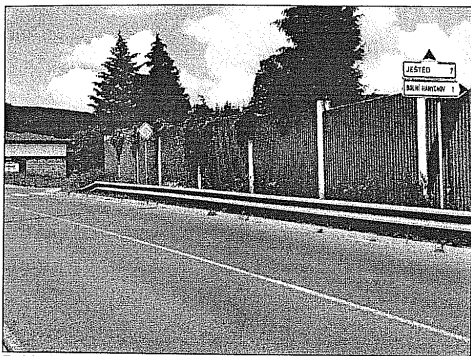
$H_v = 140\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 119,00 \text{ m}^2 \times 1\,082,00 \text{ m}^2 / 1,121 = 1\,135\,541,- \text{ Kč}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 03 pozemek při ul. Dubice

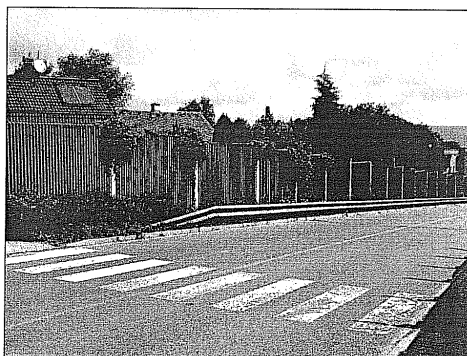
Parcela p.p.č.649/12 je v katastru nemovitostí evidovaná jako ostatní plocha - silnice.

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná o pozemek pod částí veřejné městské komunikace - ulicí Dubina a to včetně svodidel a protihlukové bariéry podél severozápadní hranice.

Jedná se o pozemek který byl převedený z vlastnictví dvou fyzických osob do vlastnictví Statutárního města Liberce a to na základě kupní smlouvy vložené do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-10470/2014 s právními účinky vkladu ke dni 13.10.2014 za kupní cenu zjištěnou 188.080,- Kč zjištěnou znaleckým posudkem.



Pohled z ulice Dubice od východu



Pohled z ulice Dubice od jihozápadu

Realizovaná kupní cena **188 080,- Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební**
Vlastnictví **fyzické osoby, po převodu obec**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	katastrální území Dolní Hanychov, pozemek p.p.č.649/12	149
Celková výměra		149

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-3		

*Vzorek byl prodán s právními účinky vkladu smlouvy ke dni 13.10.2014.
Od té doby ceny nemovitých věcí mírně stoupaly.*

1	Ostatní vlivy prodeje	+20	+17	
<i>Na vzorku je vybudovaná zpevněná zpevněná asfaltová plocha ulice, svodidla a protihluková stěny, oceňovaný pozemek je "pouze" travnatá plocha veřejně přístupné zeleně.</i>				
2	Poloha	-5		
<i>Poloha vzorku je méně výhodná než pozemku oceňovaného.</i>				
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-5	
K _r = 1,17 x 0,95 =				1,1115

⁷⁾ 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

$H_v = 188\ 080,- \text{ Kč} \times 1,00 / 149,00 \text{ m}^2 \times 1\ 082,00 \text{ m}^2 / 1,1115 = 1\ 228\ 780,- \text{ Kč}$
Míra shody (váha) 1

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Vzorek 01 pozemek při ul. Husova	778 670,- Kč
Vzorek 02 pozemek při ul. Kubelíkova	1 135 541,- Kč
Vzorek 03 pozemek při ul. Dubice	1 228 780,- Kč
Vážený průměr hodnot	940 066,- Kč
Odhad tržní hodnoty "1 Pozemek p.p.č.4031 - zeleň při ulici U Jezu"	940 000,- Kč

2 Pozemek p.p.č.4035/21 - zeleň při ulici U Jezu

Stávající parcela p.p.č.4035/1 je v katastru nemovitostí evidovaná jako ostatní plocha - manipulační plocha. Oddělovaná oceňovaná p.p.č.4035/21 je v geometrickém plánu označena jako ostatní plocha - jiná plocha.

Ve skutečnosti se jedná o pozemek veřejně přístupné zeleně v centru krajského města. V době prohlídky se na pozemku nacházela asi desítky stromů různého stáří.

Ocenění obdobně jako odstavec 1 - "1 Pozemek p.p.č.4031 - zeleň při ulici U Jezu", s použitím shodných vzorků.

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	p.p.č.4035/21 - ostatní plocha, jiná plocha	749
Celková výměra		749

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Vzorek 01 pozemek při ul. Husova	539 024,- Kč
Vzorek 02 pozemek při ul. Kubelíkova	786 063,- Kč
Vzorek 03 pozemek při ul. Dubice	850 607,- Kč
Vážený průměr hodnot	650 748,- Kč
Odhad tržní hodnoty "2 Pozemek p.p.č.4035/21 - zeleň při ulici U Jezu"	651 000,- Kč

3 Pozemek p.p.č.5830/2 ulice U Jezu a chodník

Pozemek st.p.č.5830 je v katastru nemovitostí evidovaný jako ostatní plocha - ostatní komunikace a stejně je v geometrickém plánu č. 5261-49/2016 označena i oddělovaná oceňovaná p.p.č.5830/2.

Ve skutečnosti se jedná o pozemek pod veřejnou komunikací - ulicí U Jezu, která vede podél pravého břehu Lužické Nisy. Konstrukce vozovky a chodníku jsou zahrnuty do ceny.

Vzorky shodně jako v předchozích odstavcích.

Charakteristika pozemku

Pozemek **veřejná komunikace – ulice a chodník**
 Vlastnictví **Statutární město Liberec**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	p.p.č.5830/2 - ostatní plocha, ostatní komunikace	700
Celková výměra		700

Vzorek 01 pozemek při ulici Husova

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-3		
<i>Vzorek byl prodán s právními účinky vkladu smlouvy ke dni 8.9.2014. Od té doby ceny nemovitých věcí mírně stoupaly.</i>				
1	Ostatní vlivy prodeje	-25	-28	
<i>U vzorku byl převáděn pouze pozemek do vlastnictví vlastníka zpevněné plochy na něm vybudované. Oceňovaný pozemek je převáděn včetně konstrukcí vozovky a chodníku.</i>				
2	Poloha	0		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	0	
K _f = 0,72 x 1,00 =				0,72

¹⁾ 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 = 4 210,- Kč x 1,00 / 5,00 m² x 700,00 m² / 0,72 = **818 611,- Kč**
 Míra shody (váha) **3**

Vzorek 02 pozemek při ulici Kubelíkova

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-2		
<i>Vzorek byl prodán s právními účinky vkladu smlouvy ke dni 9.4.2015. Od té doby ceny nemovitých věcí mírně stoupaly.</i>				
1	Ostatní vlivy prodeje	-25	-27	
<i>U vzorku byl převáděn pouze pozemek do vlastnictví vlastníka zpevněné plochy na něm vybudované. Oceňovaný pozemek je převáděn včetně konstrukcí vozovky a chodníku.</i>				
2	Poloha	-5		
<i>Poloha vzorku je méně výhodná než pozemku oceňovaného.</i>				
2	Vztah k územnímu plánu			
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-5	
K _f = 0,73 x 0,95 =				0,6935

¹⁾ 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

$$H_v = 140\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 119,00 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ m}^2 / 0,6935 = 1\,187\,497,- \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) 1

Vzorek 03 pozemek při ulici Dubice

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-3		
<i>Vzorek byl prodán s právními účinky vkladu smlouvy ke dni 30.10.2014. Od té doby ceny nemovitých věcí mírně stoupaly.</i>				
1	Ostatní vlivy prodeje	-25	-28	
<i>U vzorku byl převáděn pouze pozemek do vlastnictví vlastníka zpevněné plochy, svodidel a protihlukové stěny na něm vybudovaných. Oceňovaný pozemek je převáděn včetně konstrukcí vozovky a chodníku.</i>				
2	Poloha	-5		
<i>Poloha vzorku je méně výhodná než pozemku oceňovaného.</i>				
2	Vztah k územnímu plánu			
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-5	
K _f = 0,72 x 0,95 =				0,684

¹⁾ 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

$$H_v = 188\,080,- \text{ Kč} \times 1,00 / 149,00 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ m}^2 / 0,684 = 1\,291\,809,- \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) 1

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.6

Vzorek 01 pozemek při ulici Husova	818 611,- Kč
Vzorek 02 pozemek při ulici Kubelíkova	1 187 497,- Kč
Vzorek 03 pozemek při ulici Dubice	1 291 809,- Kč
Vážený průměr hodnot	987 028,- Kč
Odhad tržní hodnoty "3 Pozemek p.p.č.5830/2 ulice U Jezu a chodník"	990 000,- Kč

Rekapitulace za oddíl "B. Porovnávací hodnota"

1 Pozemek p.p.č.4031 - zeleň při ulici U Jezu	940 000,- Kč
2 Pozemek p.p.č.4035/21 - zeleň při ulici U Jezu	651 000,- Kč
3 Pozemek p.p.č.5830/2 ulice U Jezu a chodník	990 000,- Kč

Celkem **2 581 000,- Kč**

=====

Slovy: Dvamiliónpětsetosmdesátjedentisíc Kč

=====

Obvyklé ceny pozemků jsou odhadnuty jako podklad pro prodej pozemků pod veřejnou komunikací (chodníkem) a pozemků veřejné zeleně z vlastnictví Statutárního města Liberec na straně jedné do vlastnictví Libereckého kraje.

Při prodeji na volném trhu by realizované ceny byly, především vzhledem k velmi omezenému počtu možných zájemců o koupi, velmi pravděpodobně výrazně nižší.

D. OBVYKLÁ CENA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Po zvážení všech zjištěných skutečností odhaduji, že obvyklá cena stávající p.p.č.4031 a provedením geometrického plánu č.5261-49/2016 vzniklých p.p.č.4035/21 oddělením od p.p.č.4035/1 a p.p.č.5830/2 oddělením od p.p.č.5830, zapsaných v katastru nemovitostí vedle dalších na listu vlastnictví č.1 pro obec a katastrální území Liberec, by ke dni 5.května 2016 mohla přibližně činit:

2.581.000,- Kč

Slovy: Dvamiliónypětsetosmdesátjedentisíc korun českých

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.7.1997, č.j. Spr 3834/97, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí, a pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **1210/2016** znaleckého deníku.



V Liberci 05.5.2016

znalec: Ing. Miroslav Bureš



Znalecký posudek č. 235-27/2016

O ceně tří pozemků v Liberci, (1.) stávajícího pozemku p.č. 4031, druh pozemku ostatní plocha o výměře 1082 m², (2.) nově odděleného pozemku p.č. 4035/21, ostatní plocha o výměře 749 m² a (3.) nově odděleného pozemku p.č. 5830/2, ostatní plocha o výměře 700 m². Nově oddělené pozemky vznikly podle geometrického plánu č. 5261-49/2016. Vše v katastrálním území Liberec. Ocenění je provedeno k rozhodnému dni 28.7.2016.
Cena zjištěná a cena obvyklá.

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje
Odbor investic a správy nemovitého majetku
U Jezu 642/2a, 461 80, Liberec 2
Na základě objednávky č. OBJ/979/2016 ze dne 27.7.2016

Účel posudku : Zjištění aktuální hodnoty nemovitého majetku

Posudek vypracoval : Ing. Filip Poříz, znalec
Poštovní adresa :
Tylova 214/10, 460 07, Liberec 7

Tento posudek obsahuje 46 (slovy čtyřicetšest) číslovaných stran textu a 25 (dvacetpět) nečíslovaných stran příloh a předává se objednateli ve 3 (třech) vyhotoveních, další 1 (jedno) vyhotovení zůstává uloženo v archivu znalce. Znalec dále objednateli předává CD s elektronickou verzí posudku včetně příloh.

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 28.7.2016 za účasti zástupců objednatele posudku

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 nemovitostí, 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 místního znalce
10. Dálkový přístup do katastru nemovitostí : <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>
11. Mapové podklady dostupné na internetu :
<http://mapy.cz>; <http://maps.google.cz/maps>; <http://wikipedie.cz>; www.liberec.cz; www.kraj-lbc.cz
12. Územní plán Statutárního města Liberec
Zdroj : www.liberec.cz
13. Obecně závazná vyhláška Statutárního města Liberec č. 2/2002 – O vyhlášení závazné části územního plánu města Liberce.
Zdroj : archiv znalce
14. Kupní smlouvy prodeje typově podobných nemovitostí v lokalitě Statutárního města Liberec
Zdroj : archiv znalce
15. Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 5261-49/2016, autor Ing. Petr Staněk, úředně oprávněný zeměměřičský inženýr, datum 15.3.2016
16. Studie obnovy parku U Jezu, autor Atelier Prostory, Ing. Petra Šilberská, datum 06/2016
17. Položkový rozpočet Odstranění objektů z plochy budoucího parku před KULK Liberec, autor Jaroslav Valenta, datum 3.8.2016

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu Nemcalk

Číslo posudku : 235-27/2016
Rozhodný den : 28.7.2016
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 2 (celkem 46)

Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem tohoto znaleckého posudku jsou tři pozemky, jeden stávající a dva nově oddělené. Pozemky vzájemně sousedí. Všechny jsou umístěny v katastrálním území Liberec.

Jedná se o pozemky :

1. Stávající pozemek p.č. 4031
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : manipulační plocha
Výměra : 1082 m²
Způsob ochrany nemovitosti : není evidován žádný způsob ochrany
Seznam BPEJ : nemá evidovanou BPEJ
Omezení vlastnického práva : nejsou evidována žádná omezení
Jiné zápisy : změna výměr obnovou operátu
Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Liberec
2. Nově oddělený pozemek p.č. 4035/21
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : jiná plocha
Výměra : 749 m²
Pozemek vzniká oddělením ze stávajícího pozemku p.č. 4035/1
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : manipulační plocha
Výměra : 2672 m²
Způsob ochrany nemovitosti : ochranné pásmo jiného zvláště chráněného území nebo památného stromu
Seznam BPEJ : nemá evidovanou BPEJ
Omezení vlastnického práva : nejsou evidována žádná omezení
Jiné zápisy : nejsou evidovány jiné zápisy
Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Liberec
3. Nově oddělený pozemek p.č. 5830/2
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : ostatní komunikace
Výměra : 700 m²
Pozemek vzniká oddělením ze stávajícího pozemku p.č. 5830
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : ostatní komunikace
Výměra : 1336 m²
Způsob ochrany nemovitosti : není evidován žádný způsob ochrany
Seznam BPEJ : nemá evidovanou BPEJ
Omezení vlastnického práva : nejsou evidována žádná omezení
Jiné zápisy : změna výměr obnovou operátu
Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Liberec

Nové pozemky vznikají na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku ze dne 15.3.2016, číslo plánu 5261-49/2016. Na plánu je vyznačen souhlas katastrálního úřadu s očíslováním nových parcel.

Pozemky p.č. 4031, 4035/1 a 5830 jsou ve vlastnictví Statutárního města Liberec (a jsou zapsány na LV č. 1 pro katastrální území Liberec.

Součástí tohoto ocenění jsou i další (v evidenci nemovitostí nezapsané) položky nemovitého majetku, jako komunikace, venkovní úpravy, trvalé porosty, zbytky staveb, apod. Tyto položky jsou definovány dále.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 3 (celkem 46)

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 28.7.2016.

Struktura znaleckého posudku.

Úvod

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

A. Nález

A.1. Všeobecně
A.2. Obecné údaje lokality
A.3. Údaje o projektové dokumentaci a dokladech k oceňované nemovitosti
A.4. Údaje o územním plánu
A.5. Definice znalecké úlohy
A.6. Metodika oceňování a definice pojmů
A.7. Analýza rizik oceňovaného souboru nemovitostí

Posudek

Posudek - část B – cena zjištěná dle cenového předpisu

B.1. Pozemek p.č. 4031 (KPL)
B.1.1. Pozemek p.č. 4031 (1082 m²)
B.1.2. Trvalý porost na p.č. 4031
B.2. Pozemek p.č. 4035/21 (KPL)
B.2.1. Pozemek p.č. 4035/21 (749 m²)
B.2.2. Trvalý porost na p.č. 4035/21
B.3. Pozemek p.č. 5830/2 (KPL)
B.3.1. Pozemek p.č. 5830/2 (700 m²)
B.3.2. Komunikace na p.č. 5830/2
B.3.3. Obrubník vozovky p.č. 5830/2
B.3.4. Obrubník chodníku p.č. 5830/2
B.3.5. Chodník p.č. 5830/2
B.3.6. Trvalý porost na p.č. 5830/2
Rekapitulace administrativní ceny (dle B)

Posudek – část C – cena obvyklá

C.1. Pozemek p.č. 4031 (1082)
C.2. Pozemek p.č. 4035/21 (749)
C.3. Pozemek p.č. 5830/2 (700 m²)
Rekapitulace obvyklé ceny (dle C)

D. Závěrečná rekapitulace

E. Znalecká doložka

F. Přílohy

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016
Rozhodný den : 28.7.2016
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 4 (celkem 46)

A. Nález

A.1. Všeobecně.

Tři pozemky, které jsou předmětem tohoto ocenění, jsou umístěny v centrální části Statutárního města Liberec při ulici U Jezu lemuující řeku Nisu, mezi budovami Libereckého kraje a Správou CHKO JH. Pozemek p.č. 5830/1 je pozemkem (částí) stávající komunikace, tvořící přístupovou cestu od třídy 1. Máje k budově Libereckého kraje, ostatní dva pozemky (p.č. 4031 a 4035/1) jsou součástí zelené plochy vymezené parkovištěm a chodníkem lemuující budovu CHKO JH ve směru od řeky Lužické Nisy ke kulturnímu domu o obchodním komplexu Forum). Na těchto dvou nových pozemcích má vzniknout městský park.

Fotodokumentace :



1.
celkový pohled přes Nisu



2.
budoucí park - pohled z příjezdové komunikace směrem ke kulturnímu domu

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

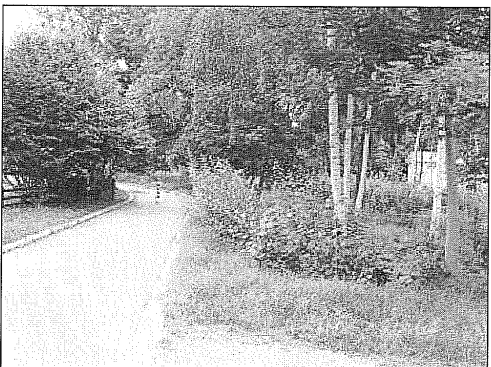
strana 5 (celkem 46)



3.
pozemek p.č. 5830 – příjezdová komunikace k Libereckému kraji směrem od třídy 1. máje, pohled směrem ke třídě 1. máje



4.
pozemek p.č. 5830 – příjezdová komunikace k Libereckému kraji směrem od třídy 1. máje, pohled směrem k budovám Libereckého kraje



5.
budoucí park (vpravo při pohledu ze stávajícího chodníku, pohled směrem k obchodnímu domu Forum

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

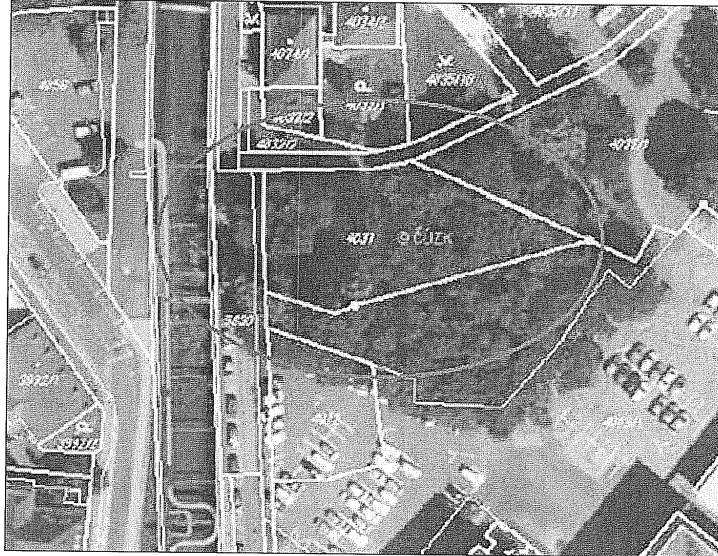
Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 6 (celkem 46)

Lokalita v náhledu do ortofoto mapy :



A.2. Obecné údaje o Liberci.

status	Statutární město
počet částí	33
počet katastrů	26
plocha (výměra)	10 609 ha
počet obyvatel	103 228
nadmořská výška	374 m.n.m.
obecní úřad	ANO
poštovní adresa úřadu	Magistrát města Liberce, náměstí Dr.E.Beneše 1/1, 460 59, Liberec 1
e-mail	info@magistrat.liberec.cz
internet	www.liberec.cz
starosta	Tibor Batthyány
infrastruktura	ANO
pošta	ANO
MŠ	ANO
škola	ANO
MHD	ANO

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 7 (celkem 46)

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

Znalec měl k dispozici geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 5261-49/2016, autora Ing. Petra Staňka, z dne 15.3.2016 a Studii obnovy parku U Jezu, autor Atelier Prostory, Ing. Petra Šilberská, datum 06/2016.

A.4. Údaje o územním plánu lokality.

Statutární město Liberec má platný (schválený) územní plán. Ten je dostupný elektronicky na stránkách města a Krajského úřadu Libereckého kraje. Vyhlášení závazné části územního plánu města Liberce bylo vydáno Obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Liberec č. 2/2002.

Náhled na lokalitu v územním plánu :



Znalec konstatuje, že oceňované pozemky p.č. 4031 a 4035 (pozemky budoucího parku) i pozemek p.č. 5830/2 (části stávající komunikace) jsou platným územním plánem zařazeny do ploch přestavbových smíšených, městských (SM). Regulativ č. 3370 definující tyto plochy je součástí příloh.

Oceňovaný soubor nemovitostí je užíván v souladu s účelem daných platným územním plánem.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 8 (celkem 46)

A.5. Definice znalecké úlohy.

Znalci byla jeho znalecká úloha definována v objednávce ze dne 27.7.2016. Znalec má provést ocenění předmětných nemovitostí (dle seznamu) cenou administrativní a cenou obvyklou. Dále má znalec ocenit náklady na vyčištění pozemku p.č. 4031 a 4035/21. Vyčištěním pozemků se - pro plnění této znalecké úlohy – rozumí odstranění zbytků staveb, jejich likvidace v souladu s legislativou (včetně uložení odpadu na skládku).

Definice použitých pojmů jsou uvedeny dále.

A.6. Metodika oceňování a definice pojmů

Kapitola Posudek je dělena do dvou částí.

Nejprve (v části B) znalec oceňuje předmětný soubor cenou administrativní, úřední, zjištěnou podle aktuálně platného cenového předpisu – oceňovací vyhlášky č. 53/2016. Znalec zde použil formu ocenění po jednotlivých položkách a dále po souhrnných skupinách označených KPL (komplet). Tyto souhrnné skupiny označují jednotlivé pozemky včetně položek na nich umístěných (staveb, porostů apod.).

Dále viz první část Posudku, kapitola B.

Dále (v druhé části, části C) 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 prodeji 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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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, ačkoliv nejde o komoditu zcela standardní, například o stavební pozemky. Trh s typově podobnými nemovitostmi (pozemky ostatních ploch) v posuzované lokalitě přesto prokazatelně existuje a znalec ho dokládá odkazy na smluvní ceny ze skutečně realizovaných prodejů. Všechny použité podklady 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 výslednou hodnotu obvyklé ceny vždy konkrétním (jediným) údajem.

Obvyklé náklady na vyčištění pozemku p.č. 4031 a 4035/21 stanovil znalec položkovým rozpočtem dle databáze KROS PLUS, která je všeobecně uznávaná. Jejím tvůrcem je společnost ÚRS PRAHA (Ústav racionalizace ve stavebnictví). Tato databáze obecně slouží jako podklad pro většinu výběrových řízení. Takto vytvořená cenová úroveň je doporučována jako cena obvyklá a každoročně se aktualizuje. Výměry a jednotky pro jednotlivé položky tohoto ocenění byly zaměřeny na místě znalcem a jeho asistentem. Seznam nalezených objektů, jejich naměřených výměr odhadovaných kubatur pro ocenění po položkách je součástí příloh.

Dále viz druhá část Posudku, kapitola C.

V kapitole D je uvedena závěrečná rekapitulace obou cen (administrativní ceny dle části B a obvyklé ceny dle části C).

V kapitole E je znalecká doložka znalce.

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

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 9 (celkem 46)

A.7. Analýza rizik oceňované nemovitosti

Pro stanovení míry rizikovosti oceňovaného souboru předkládá znalec standardní zjišťovací protokol, který je platný zejména pro 1 část oceňovaných pozemků včetně staveb :

č.	riziková oblast	komentář	míra rizika
1	soulad s územním plánem	v souladu	0
2	soulad se zápisem v evidenci	v souladu	0
3	užívání	užívána	0
4	soulad zápisu nemovitosti s jejím skutečným užíváním	v souladu	0
5	přístup k nemovitosti	bezproblémový	0
6	možnost zaplavení nemovitosti	nepodstatná	0
7	věcná břemena	žádná	0
8	stavebně - technický stav nemovitosti	mírně problematický (*1)	2
9	okolí stavby	bezproblémové	0
10	ostatní (rizikové faktory)	spoluvlastnictví	0
	celkem		2
ZÁVĚR		NEMOVITOST NENÍ RIZIKOVÁ	

Poznámky :

*1 : pozemky p.č 4031 a 4035/21 jsou zastavěny zbytkem staveb, zřejmě po zařízení staveniště z doby výstavby okolních staveb (kulturního domu). Dokumentace k těmto stavbám se nedochovala, resp. současný vlastník pozemků k nim žádnou dokumentaci nevlastní. Likvidace těchto staveb – bez jejich identifikace – je mírně problematická, resp. její ocenění (odhad rozsahu výměr) je mírně riskantní. Míra dílčího rizika : 2 = velmi malé (nepodstatné).

Znalec považuje oceňovaný soubor nemovitostí za bezrizikový.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 10 (celkem 46)

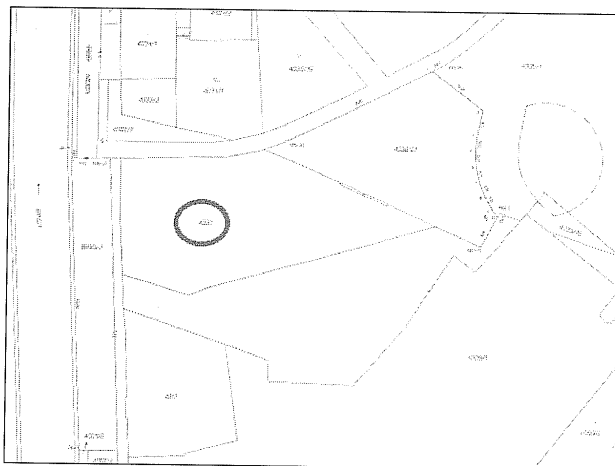
Posudek Část B - cena zjištěná podle cenového předpisu

B.1. Pozemek p.č. 4031 (KPL)

B.1.1. Pozemek p.č. 4031 (1082 m²)

Stávající pozemek p.č. 4031
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : manipulační plocha
Výměra : 1082 m²
Způsob ochrany nemovitosti : není evidován žádný způsob ochrany
Seznam BPEJ : nemá evidovanou BPEJ
Omezení vlastnického práva : nejsou evidována žádná omezení
Jiné zápisy : změna výměr obnovou operátu
Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Liberec
Pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Liberec

Náhled na pozemek v katastrální mapě :



Pozemek je rovinatý, neoplocený, s trvalými porosty a částmi staveb. Má zajištěn přístup. Má možnost napojení na inženýrské sítě. Je na něm uvažováno se vznikem městského parku.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 3. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 11 (celkem 46)

kde
 ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,
 ZC základní cena stavebního pozemku,
 I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = P_s \times (1 + \square P_i)$,
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3.

Vyjmenovaná oblast **Liberec 1**

ZC = 3 200,- Kč/m²

podle § 3 písm. a)

Kvalitativní pásma pozemku komunikací příloha č. 3, tabulka č. 5

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P _i
1.	IV. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah: ostatní (např. pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky) Veřejná (městská) zeleň. Několik vzrostlých stromů. Poměrně hustý nálet. Množství pařezů.	-0,55
2.	I. Charakter a zastavenost území: v kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
3.	III. Povrchy: veřejné parky nebo veřejná zeleň Veřejná zeleň vzniklá samovolně - do budoucna je zde plánována výstavba městského parku.	-0,08
4.	II. Vlivy ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu Na pozemku leží pozůstatky staveb provizorní komunikace a zařízení staveniště (pozůstatek z doby výstavby sousedního kulturního domu). K těmto stavbám neexistuje žádná dokumentace. Pozemek bude nutno vyčistit (bude nutná značná vstupní investice na demolic, odstranění pařezů a srovnání pozemku). Srážka 10% (z celkem 30% možných).	-0,10
5.	I. Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	0,60
$I = 0,60 \times (1 + -0,73)$		0,162

ZCU = 3 200,- Kč/m² x 0,162 = 518,40 Kč/m²

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1.1	pozemek p.č. 4031	1 082	560 908,80
Celkem		1 082	560 908,80

Cena zjištěná položky B.1.1 (pozemek p.č. 4031 - 1082 m²) je 560 908,80 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu Nemikalk

Číslo posudku : 235-27/2016
 Rozhodný den : 28.7.2016
 Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 12 (celkem 46)

B.1.2. Trvalý porost na p.č. 4031

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_2 .

$K_5 = 1,10$ koeficient polohový

Pol. číslo	název rostliny	stáří [roky]	ZC jedn. [Kč]	úprava [%]	K_2	počet m.j.	cena rostliny [Kč]
1	75 dub cer (Quercus cerris)	80	54 660,-	-50 ¹⁾	1,00 ^{a)}	1 ks	30 063,-
2	88 lípa americká (Tilia americana)	80	54 660,-	-50	1,00 ^{a)}	1 ks	30 063,-
3	2 olše lepkavá (Alnus glutinosa)	30	19 650,-	-50	1,00 ^{a)}	2 ks	21 615,-
4	4 bříza bělokorá (Betula pendula)	15	10 080,-	-50	1,00 ^{a)}	12 ks	66 528,-
5	103 smrk ztepilý (Picea abies)	50	25 760,-	-50	1,00 ^{a)}	1 ks	14 168,-
6	104 borovice lesní (Pinus sylvestris)	50	25 760,-	-50	1,00 ^{a)}	1 ks	14 168,-
Celkem							176 605,-

¹⁾ důvody úpravy

c) srážkou do 99 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v plném zápoji s výrazně deformovaným habitem, u stromů soliterních s výrazně poškozenou korunou, kmenem a kořeny, které nelze konzervovat, prokazatelně napadených houbovou či jinou zhoubnou chorobou, pěstebně značně zanedbaných	-50 %
--	-------

Charakteristika typu zeleně

^{a)} parčíky a ostatní typy plošné a liniové zeleně, včetně solitér dřevin v nebezpečných plochách veřejných prostranství, zeleně u objektů občanské vybavenosti (např. u vzdělávacích, zdravotnických, sociálních a kulturních zařízení), administrativních budov, hotelů, restaurací, obchodních domů, nákupních středisek a jiných obdobných objektů (areálů) komerčního charakteru

Cena zjištěná položky B.1.2 (trvalý porost na p.č. 4031) je 176 605,- Kč.

Cena zjištěná souhrnná skupiny B.1 (pozemek p.č. 4031 - KPL) je 737 513,80 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 13 (celkem 46)

B.2. Pozemek p.č. 4035/21 (KPL)

B.2.1. Pozemek p.č. 4035/21 (749 m²)

Nově oddělený pozemek p.č. 4035/21

Druh pozemku : ostatní plocha

Způsob využití : jiná plocha

Výměra : 749 m²

Pozemek vzniká oddělením ze stávajícího pozemku p.č. 4035/1

Druh pozemku : ostatní plocha

Způsob využití : manipulační plocha

Výměra : 2672 m²

Způsob ochrany nemovitosti : ochranné pásmo jiného zvláště chráněného území nebo památného stromu

Seznam BPEJ : nemá evidovanou BPEJ

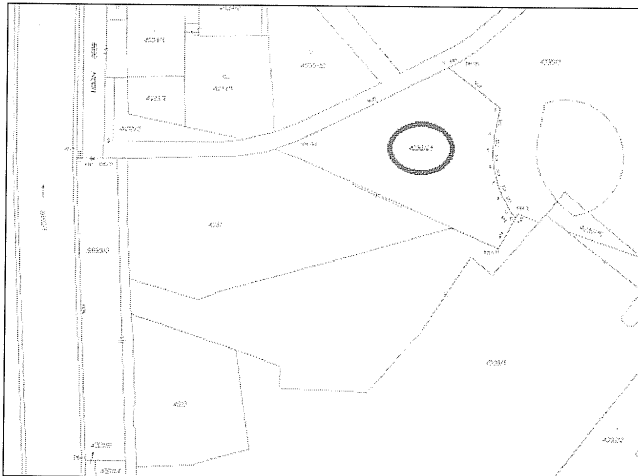
Omezení vlastnického práva : nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy : nejsou evidovány jiné zápisy

Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Liberec

Pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Liberec

Náhled na pozemek v katastrální mapě :



Pozemek je rovinatý, neoplocený, s trvalými porosty a částmi staveb. Má zajištěn přístup. Má možnost napojení na inženýrské sítě.

Vyjmenovaná oblast **Liberec 1**

ZC = 3 200,- Kč/m²

podle § 3 písm. a)

Kvalitativní pásma pozemku komunikací příloha č. 3, tabulka č. 5

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 14 (celkem 46)

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P _i
1.	IV. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah: ostatní (např. pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
Veřejná (městská) zeleň. Několik vzrostlých stromů. Poměrně hustý nálet. Množství pařezů.		
2.	I. Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
3.	III. Povrchy: veřejné parky nebo veřejná zeleň	-0,08
Veřejná zeleň vzniklá samovolně - do budoucna je zde plánována výstavba městského parku.		
4.	II. Vlivy ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu	-0,10
Na pozemku leží pozůstatky staveb provizorní komunikace a zařízení staveniště (pozůstatek z doby výstavby sousedního kulturního domu). K těmto stavbám neexistuje žádná dokumentace. Pozemek bude nutno vyčistit (bude nutná značná vstupní investice na demolice, odstranění pařezů a srovnání pozemku). Srážka 10% (z celkem 30% možných).		
5.	I. Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	0,60
I = 0,60 x (1 + -0,73)		0,162

$$ZCU = 3\,200,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,162 = 518,40 \text{ Kč/m}^2$$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1.3	pozemek p.č. 4035/21 (nově oddělený z p.č. 4035/1)	749	388 281,60
Celkem		749	388 281,60

Cena zjištěná položky B.2.1 (pozemek p.č. 4035/21- (749 m²) je 388 281,60 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016
Rozhodný den : 28.7.2016
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 15 (celkem 46)

B.2.2. Trvalý porost na p.č. 4035/21K₅ = 1,10 koeficient polohový

Pol. číslo	název rostliny	stáří [roky]	ZC jedn. [Kč]	úprava [%]	K _z	počet m.j.	cena rostliny [Kč]
1	68 buk lesní (Fagus sylvatica)	80	54 660,-	-50 ¹⁾	1,00 ^{a)}	1 ks	30 063,-
2	34 hloh - všechny druhy (Crataegus sp.)	80	48 280,-	-50	1,00 ^{a)}	1 ks	26 554,-
3	35 jasan ztepilý (Fraxinus excelsior)	60	35 280,-	-50	1,00 ^{a)}	1 ks	19 404,-
4	4 bříza bělokorá (Betula pendula)	60	32 410,-	-50	1,00 ^{a)}	1 ks	17 825,50
5	3 olše šedá (Alnus incana)	30	19 650,-	-50	1,00 ^{a)}	1 ks	10 807,50
6	4 bříza bělokorá (Betula pendula)	10	3 010,-	-25	1,00 ^{a)}	4 ks	9 933,-
Celkem							114 587,-

¹⁾ důvody úpravy

c) srážkou do 99 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v plném zápoji s výrazně deformovaným habitem, u stromů soliterních s výrazně poškozenou korunou, kmenem a kořeny, které nelze konzervovat, prokazatelně napadených houbovou či jinou zhoubnou chorobou, pěstebně značně zanedbaných	-50 %
--	-------

Charakteristika typu zeleně

^{a)} parčíky a ostatní typy plošné a liniové zeleně, včetně solitér dřevin v nebezpečných plochách veřejných prostranství, zeleně u objektů občanské vybavenosti (např. u vzdělávacích, zdravotnických, sociálních a kulturních zařízení), administrativních budov, hotelů, restaurací, obchodních domů, nákupních středisek a jiných obdobných objektů (areálů) komerčního charakteru

Cena zjištěná položky B.2.2 (trvalý porost na p.č. 4035/21) je 114 587,- Kč.

Cena zjištěná souhrnná skupiny B.2 (pozemek p.č. 4035/21 - KPL) je 502 868,60 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 16 (celkem 46)

B.3. Pozemek p.č. 5830/2 (KPL)

B.3.1. Pozemek p.č. 5830/2 (700 m²)

Nově oddělený pozemek p.č. 5830/2

Druh pozemku : ostatní plocha

Způsob využití : ostatní komunikace

Výměra : 700 m²

Pozemek vzniká oddělením ze stávajícího pozemku p.č. 5830

Druh pozemku : ostatní plocha

Způsob využití : ostatní komunikace

Výměra : 1336 m²

Způsob ochrany nemovitosti : není evidován žádný způsob ochrany

Seznam BPEJ : nemá evidovanou BPEJ

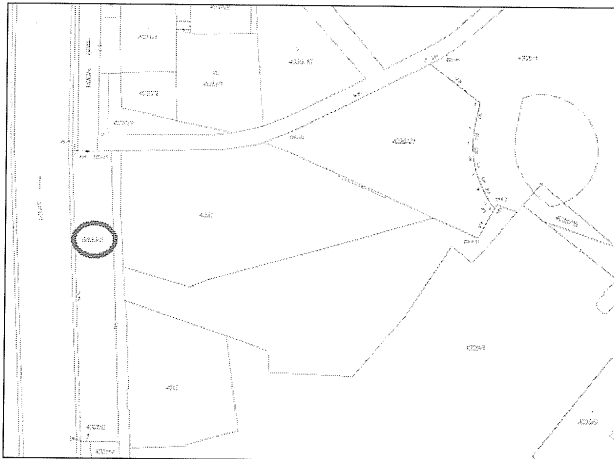
Omezení vlastnického práva : nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy : změna výměr obnovou operátu

Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Liberec

Pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Liberec

Náhled na pozemek v katastrální mapě :



Pozemek je rovinatý, neoplocený, z větší části s komunikací a chodníkem. Zbývající (malá) část je travnatá s trvalým porostem.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 3 - omezení ZC pro veřejnou komunikaci se zpevněným povrchem a dráhu. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 17 (celkem 46)

kde
 ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,
 ZC základní cena stavebního pozemku,
 I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = P_5 \times (1 + \square P_i)$,
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací
 uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3.

Vyjmenovaná oblast **Liberec 1**

ZC = 3 200,- Kč/m²

podle § 3 písm. a)

Kvalitativní pásma pozemku komunikací příloha č. 3, tabulka č. 5

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P _i
1.	II. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah: místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
Městská komunikace, část ulice U Jezu.		
2.	I. Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
3.	I. Povrchy: komunikace se zpevněným povrchem	0,00
Komunikace s dlážděným povrchem, chodník ze živice.		
4.	I. Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
5.	I. Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	0,60
I = 0,60 x (1 + -0,40)		0,36

ZCU = 3 200,- Kč/m² x 0,36 = 1 152,- Kč/m²

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1.5	pozemek p.č. 5830/2 (nově oddělený z p.p.č. 5830)	700	806 400,-
Celkem		700	806 400,-

Cena zjištěná položky B.3.1 (pozemek p.č. 5830/2 - 700 m²) je 806 400,- Kč.

B.3.2. Komunikace na p.č. 5830/2

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,

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 18 (celkem 46)

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 inženýrské stavby se podle § 17 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_S \times K_I$$

kde
 ZCU základní cena upravená,
 ZC základní cena,
 K_S koeficient polohový,
 K_I koeficient změny cen.

Charakteristika inženýrské stavby

CZ-CC 211112
 SKP 46.23.11.2
 Druh stavby 5.1 komunikace pozemní (silnice)
 Konstrukce kryt dlážděný

ZC = 1 299,- Kč/m² základní cena podle přílohy č. 15

$K_S = 1,10$ koeficient polohový
 $K_I = 2,242$ koeficient změny cen

$$ZCU = 1\,299,- \text{ Kč/m}^2 \times 1,10 \times 2,242 = 3\,203,594 \text{ Kč/m}^2$$

$P_{mj} = 300,00 \text{ m}^2$ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 3 203,594 Kč/m² x 300,00 m² = 961 078,20 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 40 let
 Životnost 100 let
 Opotřebení 40 / 100 x 100 % = 40,00 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení 961 078,20 Kč x (100 % - 40,00 %) = 576 646,92 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	-0,03

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016
 Rozhodný den : 28.7.2016
 Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 19 (celkem 46)

		nabídka	
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. věci: 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.	III.	Povodňové riziko: zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
I _T = 0,95 x (1 + -0,03)			0,922

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 4

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P _i
1.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: inženýrské stavby	0,60
2.	II. Převažující zástavba v okolí pozemku: obchodní centra	0,00
3.	I. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4.	II. Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou): příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5.	I. Parkovací možnosti: omezené parkovací možnosti	-0,02
6.	II. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti: poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7.	II. Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
I _P = 0,60 x (1 + -0,02)		0,588

pp = 0,922 x 0,588 = **0,542** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 576 646,92 Kč x 0,542 = **312 542,63 Kč**

Cena zjištěná položky B.3.2 (komunikace na p.č. 5830/2) je **312 542,63 Kč**.

B.3.3. Obrubník vozovky p.č. 5830/2

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,
 K₅ koeficient polohový,
 K_i koeficient změny cen.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016
 Rozhodný den : 28.7.2016
 Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 20 (celkem 46)

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 211
SKP 46.23.11.5
Typ úpravy 9.4 obrubník kamenný ležatý 15x25, betonové lože

ZC = 500,- Kč/m

$K_s = 1,10$ koeficient polohový
 $K_i = 2,242$ koeficient změny cen

ZCU = 500,- Kč/m x 1,10 x 2,242 = 1 233,10 Kč/m

$P_{mj} = 30,10$ m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 1 233,10 Kč/mi x 30,10 m = 37 116,31 Kč

Výpočet opotřebení

Stáří stavby 30 let
Životnost 60 let
Opotřebení 30 / 60 x 100 % = 50,00 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení 37 116,31 Kč x (100 % - 50,00 %) = 18 558,16 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,922$ index trhu položky "B.3.2. Komunikace na p.č. 5830/2"

$I_P = 0,588$ index polohy položky "B.3.2. Komunikace na p.č. 5830/2"

$pp = 0,922 \times 0,588 = 0,542$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 18 558,16 Kč x 0,542 = 10 058,52 Kč

Cena zjištěná položky B.3.3 (obrubník vozovky p.č. 5830/2) je 10 058,52 Kč.

B.3.4. Obrubník chodníku p.č. 5830/2

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,- Kč/m

$K_s = 1,10$ koeficient polohový
 $K_i = 2,242$ koeficient změny cen

ZCU = 370,- Kč/m x 1,10 x 2,242 = 912,494 Kč/m

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 21 (celkem 46)

$P_{mj} = 57,00$ m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

912,494 Kč/m x 57,00 m = **52 012,16 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby 30 let
Životnost 60 let
Opotřebení $30 / 60 \times 100 \% = 50,00 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení

52 012,16 Kč x (100 % - 50,00 %) = **26 006,08 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,922$

index trhu položky "B.3.2. Komunikace na p.č. 5830/2"

$I_P = 0,588$

index polohy položky "B.3.2. Komunikace na p.č. 5830/2"

$pp = 0,922 \times 0,588 = 0,542$

koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

26 006,08 Kč x 0,542 = **14 095,30 Kč**

Cena zjištěná položky B.3.4 (obrubník chodníku p.č. 5830/2) je **14 095,30 Kč**.

B.3.5. Chodník p.č. 5830/2

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 211

SKP 46.23.11.5

Typ úpravy 8.4.2 plocha s povrchem z litého asfaltu tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

ZC = 400,- Kč/m²

$K_S = 1,10$ koeficient polohový

$K_i = 2,242$ koeficient změny cen

ZCU = 400,- Kč/m² x 1,10 x 2,242 = **986,48 Kč/m²**

$P_{mj} = 67,00$ m² počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

986,48 Kč/m² x 67,00 m² = **66 094,16 Kč**

Výpočet opotřebení

Stáří stavby 30 let
Životnost 60 let
Opotřebení $30 / 60 \times 100 \% = 50,00 \%$

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 22 (celkem 46)

Cena stavby po odpočtu opotřebení 66 094,16 Kč x (100 % - 50,00 %) = 33 047,08 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,922$ index trhu položky "B.3.2. Komunikace na p.č. 5830/2"

$I_P = 0,588$ index polohy položky "B.3.2. Komunikace na p.č. 5830/2"

$pp = 0,922 \times 0,588 = 0,542$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 33 047,08 Kč x 0,542 = 17 911,52 Kč

Cena zjištěná položky B.3.5 (chodník p.č. 5830/2) je 17 911,52 Kč.

B.3.6. Trvalý porost na p.č. 5830/2

$K_5 = 1,10$ koeficient polohový

Pol. číslo	název rostliny	stáří [roky]	ZC jedn. [Kč]	úprava [%]	K_z	počet m.j.	cena rostliny [Kč]
1	104 borovice lesní (Pinus sylvestris)	30	15 840,-	-50 ¹⁾	1,00 ^{a)}	3 ks	26 136,-
Celkem							26 136,-

¹⁾ důvody úpravy c) srážkou do 99 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v plném zápoji s výrazně deformovaným habitem, u stromů soliterních s výrazně poškozenou korunou, kmenem a kořeny, které nelze konzervovat, prokazatelně napadených houbou či jinou zhoubnou chorobou, pěstebně značně zanedbaných	-50 %
---	-------

Charakteristika typu zeleně ^{a)} parčíky a ostatní typy plošné a liniové zeleně, včetně solitér dřevin v nebezpečných plochách veřejných prostranství, zeleň u objektů občanské vybavenosti (např. u vzdělávacích, zdravotnických, sociálních a kulturních zařízení), administrativních budov, hotelů, restaurací, obchodních domů, nákupních středisek a jiných obdobných objektů (areálů) komerčního charakteru

Cena zjištěná položky B.3.6 (trvalý porost na p.č. 5830/2) je 26 136,- Kč.

Cena zjištěná souhrnná skupiny B.3 (pozemek p.č. 5830/2 - KPL) je 1 187 143,97 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 23 (celkem 46)

Rekapitulace zjištěné ceny dle části B posudku

B.1. Pozemek p.č. 4031 (KPL)	737 513,80 Kč
B.1.1. Pozemek p.č. 4031 (1082 m ²)	560 908,80 Kč
B.1.2. Trvalý porost na p.č. 4031	176 605,- Kč
B.2. Pozemek p.č. 4035/21 (KPL)	502 868,60 Kč
B.2.1. Pozemek p.č. 4035/21 (749 m ²)	388 281,60 Kč
B.2.2. Trvalý porost na p.č. 4035/21	114 587,- Kč
B.3. Pozemek p.č. 5830/2 (KPL)	1 187 143,97 Kč
B.3.1. Pozemek p.č. 5830/2 (700 m ²)	806 400,- Kč
B.3.2. Komunikace na p.č. 5830/2	312 542,63 Kč
B.3.3. Obrubník vozovky p.č. 5830/2	10 058,52 Kč
B.3.4. Obrubník chodníku p.č. 5830/2	14 095,30 Kč
B.3.5. Chodník p.č. 5830/2	17 911,52 Kč
B.3.6. Trvalý porost na p.č. 5830/2	26 136,- Kč
Celkem	2 427 526,37 Kč
Celkem po zaokrouhlení dle § 50 vyhl.	2 427 530,00 Kč

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 24 (celkem 46)

Posudek - Část C - cena obvyklá

Znalec zde oceňuje pozemky ostatních ploch definované v předchozích částech tohoto ocenění cenou obvyklou. Vzhledem k tomu, že nejde o klasické stavební pozemky, použil znalec k porovnání pozemky, které byly předmětem skutečných majetkoprávních přesunů. Znalec použil 5 skutečných smluv o převodech (koupí, prodejem) typově podobných pozemků.

Jejich přehled znalec uvádí ve dvou navazujících tabulkách :

číslo vzorku	původní číslo pozemku	druh pozemku	výměra (m ²)	katastr	datum podpisu smlouvy	kupní cena (Kč)	jednotková cena (Kč/m ²)
1	521/16	ostatní plocha	119	Rochlice u L.	02/2015	157 000	1 319,33
2	257/160	ostatní plocha	55	Radčice u K.S.	05/2015	46 000	836,36
3	259/6	ostatní plocha	85	Radčice u K.S.	05/2015	76 000	894,12
4	4602/13	ZPN	1	Liberec	12/2012	1 000	1 000,00
5	4571/40	ZPN	25	Liberec	03/2010	28 325	1 133,00

číslo vzorku	č. usnesení zastupitelstva	číslo smlouvy	strana prodávající	strana kupující	aktuální číslo pozemku	aktuální číslo LV
1	43/2015	CJ MML 015073/15	pí. Soroková + pí. Kolinová	SM Liberec	521/16	1
2	121/2015	CJ MML 044441/15	Benešovi + Drapákoví + pí. Preislerová	SM Liberec	257/160	1
3	121/2015	CJ MML 044456/15	pí. Polreichová	SM Liberec	259/6	1
4	462/11/ZK	OLP/3/3402/2011	Liberecký kraj	pí. Kvičalová + Ondráčková	4600/2	1348
5	34/10/ZK	OLP/189/2010	Liberecký kraj	p. Matviak	4571/40	708

C.0. Náklady za vyčištění pozemků p.č. 4031 a 4305/21

Na obou výše označených pozemcích jsou zbytky blíže neidentifikovaných staveb, pozůstatků zařízení stavenišť a vč. komunikace ze silničních panelů. Jejich stav je doložen na fotografiích :



6.
bývalý kolektor zařízení staveniště
první část
půdorys (zaměřením na místě) 3,15 x
4,80 m
odbourat do 1 m

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

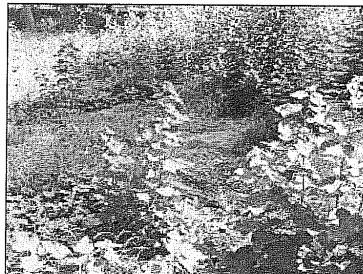
Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 25 (celkem 46)



7.
bývalý kolektor zařízení staveniště
druhá část
púdorys (zaměřením) 5,40 x 3,30 m
odbourat do 1 m



8.
detail zpevněné plochy ze silničních
panelů



9.
zpevněné plochy ze silničních panelů
púdorys (zaměřením)
část 1 : 5,40 x 3,30 m
část 2 : 3,60 x 3,30 m
část 3 : 5,80 x 3,30 m
část 4 : 1,20 x 1,50 m
odhadovaná tloušťka 200 mm



10.
pařezy
odhadem 10 ks
odstranit

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 26 (celkem 46)

Demolice těchto zbytků staveb byla oceněna položkovým rozpočtem o názvu Odstranění objektů z plochy budoucího parku před KULK Liberec, autora Jaroslav Valenty, vypracovaným ke dni 3.8.2016, který je v příloze. Cena z tohoto rozpočtu je 477 858,14 Kč vč. DPH.

Tuto cenu znalec snižuje o 12,5 % jako vyrovnání vlivu snížení ceny při vypsání soutěže na předmětné práce.

Snížená cena (87,5 % ceny z položkového rozpočtu) potom činí 418 216,- Kč.

Tyto náklady znalec rozdělil (váženým průměrem podle výměry) na oba pozemky. Na pozemek p.č. 4031 o výměře 1082 m2 takto připadá činí 247 000,- Kč (po zaokrouhlení na tisíce) a na pozemek p.č. 4035/21 o výměře 749 m2 takto připadá 171 000,- Kč (po stejném zaokrouhlení). Případný vliv chyby z rozdělení nákladů na oba pozemky je – vzhledem k tomu, že předmětem tohoto ocenění je celková cena souboru – nepodstatná a zanedbatelná.

Následující tabulka dokládá výše uvedený postup úpravy nákladů na vyčištění obou pozemků :

popis veličiny	hodnota	jednotka
náklady na vyčištění pozemku dle rozpočtu	477 858	Kč
snížení ceny - vliv soutěže	12,5	%
náklady po snížení (87,5 %)	418 126	Kč
výměra obou pozemků	1831	m2
výměra (1) pozemku p.č. 4031	1082	m2
výměra (2) pozemku p.č. 4035/21	749	m2
náklady na vyčištění pozemku (1) p.č. 4031	247 085	Kč
ditto po zaokrouhlení (1)	247 000	Kč
náklady na vyčištění pozemku (2) p.č. 4035/21	171 041	Kč
ditto po zaokrouhlení (2)	171 000	Kč
obvyklá cena pozemku (1) p.č. 4031		
obvyklá cena (1) bez odpočtu za vyčištění	1 040 000	Kč
náklady na vyčištění pozemku (1) p.č. 4031	247 000	Kč
obvyklá cena pozemku (1) celkem (po odpočtu)	793 000	Kč
obvyklá cena pozemku (2) p.č. 4035/21		
obvyklá cena (2) bez odpočtu za vyčištění	720 000	Kč
náklady na vyčištění pozemku (2) p.č. 4035/21	171 000	Kč
obvyklá cena pozemku (2) celkem (po odpočtu)	549 000	Kč
obvyklá cena pozemků (1+2) celkem		
obvyklá cena (1+2) bez odpočtu za vyčištění	1 760 000	Kč
náklady na vyčištění (1+2) celkem	418 000	Kč
obvyklá cena (1+2) celkem (po odpočtu)	1 342 000	Kč

Náklady na vyčištění pozemku p.č. 4031 jsou 247 000,- Kč.

Náklady na vyčištění pozemku p.č. 4035/21 jsou 171 000,- Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 27 (celkem 46)

C.1. Pozemek p.č. 4031 (1082 m²)

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 jiný
Vlastnictví právnická osoba

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
C.1	pozemek p.č. 4031, ostatní plocha	1 082
Celková výměra		1 082

Vzorek 1 - Liberec, Rochlice (2015)

Nabídková cena 157 000,- Kč
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek jiný
Vlastnictví právnická osoba

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	ostatní plocha	119
Celková výměra		119

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
-------	-------------------	-----------------------------------	--------------------	-------------

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 28 (celkem 46)

1	Situace na trhu s nemovitostmi	-1	
1	Ostatní vlivy prodeje	+20	+19
2	Poloha	-2	
2	Vztah k územnímu plánu	0	
2	Velikost, tvar a konfigurace	0	
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0	
2	Vliv okolí	0	
2	Zátěže na pozemku	0	-2
K _f = 1,19 x 0,98 =			1,1662

¹⁾ 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

$H_v = 157\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 119,00 \text{ m}^2 \times 1\,082,00 \text{ m}^2 / 1,1662 = 1\,224\,072,- \text{ Kč}$
Míra shody (váha) **3**

Vzorek 2 - Liberec, Radčice (2015)

Nabídková cena **46 000,- Kč**
K_v = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
2	ostatní plocha	55
Celková výměra		55

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-1		
1	Ostatní vlivy prodeje	+20	+19	
2	Poloha	-4		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-4	
K _f = 1,19 x 0,96 =				1,1424

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016
Rozhodný den : 28.7.2016
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

¹⁾ 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

$$H_v = 46\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 55,00 \text{ m}^2 \times 1\,082,00 \text{ m}^2 / 1,1424 = 792\,144,- \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) $\frac{2}{2}$

Vzorek 3 - Liberec, Radčice (2015)

Nabídková cena **76 000,- Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
 Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
3	ostatní plocha	85
Celková výměra		85

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-1		
1	Ostatní vlivy prodeje	+20	+19	
2	Poloha	-4		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-4	
$K_f = 1,19 \times 0,96 =$				1,1424

¹⁾ 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

$$H_v = 76\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 85,00 \text{ m}^2 \times 1\,082,00 \text{ m}^2 / 1,1424 = 846\,845,- \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) $\frac{2}{2}$

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 30 (celkem 46)

Vzorek 4 - Liberec, Liberec (2012)

Nabídková cena **1 000,- Kč**
K_v = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	zastavěná plocha a nádvoří	1
Celková výměra		1

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-2		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	-2	
2	Poloha	-1,5		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	-1		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-2,5	
K _f = 0,98 x 0,975 =				0,9555

¹⁾ 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 = 1 000,- Kč x 1,00 / 1,00 m² x 1 082,00 m² / 0,9555 = **1 132 391,- Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 5 - Liberec, Liberec (2010)

Nabídková cena **28 325,- Kč**
K_v = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016
Rozhodný den : 28.7.2016
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 31 (celkem 46)

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	zastavěná plocha a nádvoří	25
Celková výměra		25

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-3		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	-3	
2	Poloha	-1,5		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	-0,5		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-2	
K _f = 0,97 x 0,98 =				0,9506

¹⁾ 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

$H_v = 28\,325,- \text{ Kč} \times 1,00 / 25,00 \text{ m}^2 \times 1\,082,00 \text{ m}^2 / 0,9506 = 1\,289\,613,- \text{ Kč}$
Míra shody (váha) 1

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Vzorek 1 - Liberec, Rochlice (2015)	1 224 072,- Kč
Vzorek 2 - Liberec, Radčice (2015)	792 144,- Kč
Vzorek 3 - Liberec, Radčice (2015)	846 845,- Kč
Vzorek 4 - Liberec, Liberec (2012)	1 132 391,- Kč
Vzorek 5 - Liberec, Liberec (2010)	1 289 613,- Kč

Vážený průměr hodnot 1 041 355,- Kč

Odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku 1 040 000,- Kč

Výše uvedená hodnota ale neuvažuje s vlivem likvidace zbytků stávajících staveb.
Proto znalec výše uvedenou hodnotu snižuje o cenu za vyčištění pozemku stanovenou v položce C.0.
Cena za vyčištění obou pozemků p.č. 4031 a 4035/21 stanovená položkovým rozpočtem (v příloze) je 477 858 Kč vč. DPH. Znalec tuto částku snižuje o 12,5% jako vyrovnání vlivu případné soutěže.
Snižovaná cena (87,5 %) potom činí 418 216,- Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 32 (celkem 46)

Tyto náklady znalec rozdělil (váženým průměrem podle výměry) na oba pozemky. Na pozemek p.č. 4031 o výměře 1082 m² takto připadá činí 247 000,- Kč (po zaokrouhlení na tisíce).
Obvyklá cena hodnoceného pozemku je dána rozdílem obou mezivýsledků : 1 040 000 – 247 000 = 793 000,- Kč

Tuto hodnotu považuje znalec za obvyklou cenu hodnoceného pozemku.

Obvyklá cena C.1 (pozemek p.č. 4031 - 1082 m²) je 793 000,- Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 33 (celkem 46)

C.2. Pozemek p.č. 4035/21 (749 m²)**Charakteristika pozemku**

Pozemek jiný
Vlastnictví právnícká osoba

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
C.2	pozemek p.č. 4035/21, ostatní plocha	749
Celková výměra		749

Vzorek 1 - Liberec, Rochlice (2015)

Nabídková cena 157 000,- Kč
K_u = 1,00 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek jiný
Vlastnictví právnícká osoba

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	ostatní plocha	119
Celková výměra		119

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-1		
1	Ostatní vlivy prodeje	+20	+19	
2	Poloha	-2		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-2	
K _f = 1,19 x 0,98 =				1,1662

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 34 (celkem 46)

¹⁾ 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

$H_v = 157\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 119,00 \text{ m}^2 \times 749,00 \text{ m}^2 / 1,1662 = 847\,347,- \text{ Kč}$
Míra shody (váha) **3**

Vzorek 2 - Liberec, Radčice (2015)

Nabídková cena **46 000,- Kč**
 $K_v = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
2	ostatní plocha	55
Celková výměra		55

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-1		
1	Ostatní vlivy prodeje	+20	+19	
2	Poloha	-4		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-4	
$K_f = 1,19 \times 0,96 =$				1,1424

¹⁾ 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

$H_v = 46\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 55,00 \text{ m}^2 \times 749,00 \text{ m}^2 / 1,1424 = 548\,351,- \text{ Kč}$
Míra shody (váha) **2**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016
Rozhodný den : 28.7.2016
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 35 (celkem 46)

Vzorek 3 - Liberec, Radčice (2015)

Nabídková cena **76 000,- Kč**
K_v = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
3	ostatní plocha	85
Celková výměra		85

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-1		
1	Ostatní vlivy prodeje	+20	+19	
2	Poloha	-4		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-4	
K _f = 1,19 x 0,96 =				1,1424

¹⁾ 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 = 76 000,- Kč x 1,00 / 85,00 m² x 749,00 m² / 1,1424 = **586 217,- Kč**
Míra shody (váha) **2**

Vzorek 4 - Liberec, Liberec (2012)

Nabídková cena **1 000,- Kč**
K_v = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016
Rozhodný den : 28.7.2016
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 36 (celkem 46)

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	zastavěná plocha a nádvoří	1
Celková výměra		1

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-2		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	-2	
2	Poloha	-1,5		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	-1		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-2,5	
K _f = 0,98 x 0,975 =				0,9555

¹⁾ 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

$H_v = 1\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 1,00 \text{ m}^2 \times 749,00 \text{ m}^2 / 0,9555 = 783\,883,- \text{ Kč}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 5 - Liberec, Liberec (2010)

Nabídková cena **28 325,- Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	zastavěná plocha a nádvoří	25
Celková výměra		25

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016
Rozhodný den : 28.7.2016
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 37 (celkem 46)

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-3		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	-3	
2	Poloha	-1,5		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	-0,5		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-2	
K _f = 0,97 x 0,98 =				0,9506

¹⁾ 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

$H_v = 28\,325,- \text{ Kč} \times 1,00 / 25,00 \text{ m}^2 \times 749,00 \text{ m}^2 / 0,9506 = 892\,717,- \text{ Kč}$
Míra shody (váha) 1

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Vzorek 1 - Liberec, Rochlice (2015)	847 347,- Kč
Vzorek 2 - Liberec, Radčice (2015)	548 351,- Kč
Vzorek 3 - Liberec, Radčice (2015)	586 217,- Kč
Vzorek 4 - Liberec, Liberec (2012)	783 883,- Kč
Vzorek 5 - Liberec, Liberec (2010)	892 717,- Kč

Vážený průměr hodnot 720 864,- Kč

Odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku 720 000,- Kč

Výše uvedená hodnota ale neuvažuje s vlivem likvidace zbytků stávajících staveb. Proto znalec výše uvedenou hodnotu snižuje o cenu za vyčištění pozemku stanovenou v položce C.0. Cena za vyčištění obou pozemků p.č. 4031 a 4035/21 stanovená položkovým rozpočtem (v příloze) je 477 858 Kč Vč. DPH. Znalec tuto částku snižuje o 12,5% jako vyrovnání vlivu případné soutěže. Snižovaná cena (87,5 %) potom činí 418 216,- Kč. Tyto náklady (cenu) znalec rozdělil (váženým průměrem podle výměry) na oba pozemky. Na pozemek p.č. 4035/21 o výměře 749 m² takto připadá 171 000,- Kč (po zaokrouhlení na tisíce). Obvyklá cena hodnoceného pozemku je dána rozdílem obou mezivýsledků : 720 000 – 171 000 = 549 000,- Kč

Tuto hodnotu považuje znalec za obvyklou cenu hodnoceného pozemku.

Cena obvyklá položky C.2 (pozemek p.č. 4035/21 – 749 m²) je 549 000,- Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 38 (celkem 46)

C.3. Pozemek p.č. 5830/2 (700 m²)

Charakteristika pozemku

Pozemek jiný
Vlastnictví právnická osoba

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
C.3	pozemek p.č. 5830/2, ostatní plocha	700
Celková výměra		700

Vzorek 1 - Liberec, Rochlice (2015)

Nabídková cena 157 000,- Kč
K_v = 1,00 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek jiný
Vlastnictví právnická osoba

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	ostatní plocha	119
Celková výměra		119

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%]	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-1		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	-1	
2	Poloha	-3		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-3	
K _f = 0,99 x 0,97 =				0,9603

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 39 (celkem 46)

¹⁾ 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

$$H_v = 157\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 119,00 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ m}^2 / 0,9603 = 961\,709,- \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) **3**

Vzorek 2 - Liberec, Radčice (2015)

Nabídková cena **46 000,- Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
 Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
2	ostatní plocha	55
Celková výměra		55

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-1		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	-1	
2	Poloha	-4		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-4	
$K_f = 0,99 \times 0,96 =$				0,9504

¹⁾ 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

$$H_v = 46\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 55,00 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ m}^2 / 0,9504 = 616\,009,- \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) **2**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016
 Rozhodný den : 28.7.2016
 Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 40 (celkem 46)

Vzorek 3 - Liberec, Radčice (2015)

Nabídková cena **76 000,- Kč**
K_v = 1,00 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
3	ostatní plocha	85
Celková výměra		85

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-1		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	-1	
2	Poloha	-4		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-4	
K _f = 0,99 x 0,96 =				0,9504

¹⁾ 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 = 76 000,- Kč x 1,00 / 85,00 m² x 700,00 m² / 0,9504 = **658 546,- Kč**
Míra shody (váha) **2**

Vzorek 4 - Liberec, Liberec (2012)

Nabídková cena **1 000,- Kč**
K_v = 1,00 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016
Rozhodný den : 28.7.2016
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	zastavěná plocha a nádvoří	1
Celková výměra		1

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-2		
1	Ostatní vlivy prodeje	-20	-22	
2	Polooha	-1,5		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	-1		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-2,5	
K _f = 0,78 x 0,975 =				0,7605

¹⁾ 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

$H_v = 1\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 1,00 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ m}^2 / 0,7605 = 920\,447,- \text{ Kč}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 5 - Liberec, Liberec (2010)

Nabídková cena **28 325,- Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	zastavěná plocha a nádvoří	25
Celková výměra		25

Cenotvorné faktory

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016
Rozhodný den : 28.7.2016
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 42 (celkem 46)

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _i
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-3		
1	Ostatní vlivy prodeje	-20	-23	
2	Poloha	-1,5		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	-0,5		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-2	
K _i = 0,77 x 0,98 =				0,7546

¹⁾ 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

$$H_v = 28\,325,- \text{ Kč} \times 1,00 / 25,00 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ m}^2 / 0,7546 = 1\,051\,020,- \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) $\frac{1}{1}$

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Vzorek 1 - Liberec, Rochlice (2015)	961 709,- Kč
Vzorek 2 - Liberec, Radčice (2015)	616 009,- Kč
Vzorek 3 - Liberec, Radčice (2015)	658 546,- Kč
Vzorek 4 - Liberec, Liberec (2012)	920 447,- Kč
Vzorek 5 - Liberec, Liberec (2010)	1 051 020,- Kč

Vážený průměr hodnot 822 856,- Kč

Odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku 820 000,- Kč
Tuto hodnotu považuje znalec za cenu obvyklou.

Obvyklá cena položky C.3 (pozemek p.č. 5830/2 - 700 m²) je 820 000,- Kč.

Rekapitulace obvyklé ceny dle části C

C.1. Pozemek p.č. 4031 (1082 m ²)	793 000,- Kč
C.2. Pozemek p.č. 4035/21 (749 m ²)	549 000,- Kč
C.3. Pozemek p.č. 5830/2 (700 m ²)	820 000,- Kč
Celkem	2 162 000,- Kč

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 43 (celkem 46)

D. Závěrečná rekapitulace znaleckého posudku

Rekapitulace zjištěné ceny dle části B posudku

B.1. Pozemek p.č. 4031 (KPL)	737 513,80 Kč
B.2. Pozemek p.č. 4035/21 (KPL)	502 868,60 Kč
B.3. Pozemek p.č. 5830/2 (KPL)	1 187 143,97 Kč
Celkem	2 427 530,00 Kč

Celková administrativní cena oceňovaného souboru (dle části B tohoto posudku, položek B.1 ÷ B.3) zjištěná podle aktuálního cenového předpisu a zaokrouhlená podle § 50 je **2 427 530,- Kč**.

To je slovy **dvamilionyčtyřistadvacetsedmtisícpěttřicet** korun.

Rekapitulace zjištěné ceny dle části C posudku

C.1. Pozemek p.č. 4031 (1082 m ²)	793 000,- Kč
C.2. Pozemek p.č. 4035/21 (749 m ²)	549 000,- Kč
C.3. Pozemek p.č. 5830/2 (700 m ²)	820 000,- Kč
Celkem	2 162 000,- Kč

Celková obvyklá cena oceňovaného souboru (dle části C tohoto posudku, položek C.1 ÷ C.3) stanovená porovnáním je **2 162 000,- Kč**.

To je slovy **dvamilionystošedesátdvatisíce** korun.

V Praze dne 12.8.2016

Ing. Filip Poříz, znalec

Poštovní adresa :
Tylova 214/10, 460 07, Liberec 7
e-mail : poriz.filip@volny.cz

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016
Rozhodný den : 28.7.2016
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 44 (celkem 46)

E. 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 235-27/2016 ve znaleckém deníku znalce.

Jako autor tohoto znaleckého posudku tímto prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého podání znaleckého posudku.

V Praze dne 12.8.2016

Ing. Filip Poříz, znalec

Poštovní adresa :
Tylova 214/10, 460 07, Liberec 7

e-mail : poriz.filip@volny.cz

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 45 (celkem 46)

F. Přílohy

Seznam příloh znaleckého posudku

č.	popis přílohy	počet stran přílohy
1.	Informace o pozemku p.č. 4031, katastrální území Liberec, LV č. 1	1x strana A4
2.	Informace o pozemku p.č. 4035/1, katastrální území Liberec, LV č. 1	1x strana A4
3.	Informace o pozemku p.č. 5830, katastrální území Liberec, LV č. 1	1x strana A4
4.	Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 5261-49/2016, autor Ing. Petr Staněk, datum 15.3.2016	2x strana A4
5.	Položkový rozpočet o názvu Odstranění objektů z plochy budoucího parku před KULK Liberec, autor Jaroslav Valenta, datum 3.8.2016	4x strana A4
6.	Seznam nalezených objektů a konstrukcí pře KULK v Liberci (v budoucím parku) – podklad pro tvorbu položkového rozpočtu	2x strana A4
7.	Výřez z katastrální mapy, M = 1: 1000	1x strana A4
8.	Výřez z ortofoto mapy, M = 1: 1000	1x strana A4
9.	Výřez z ortofoto mapy, M = 1: 2000	1x strana A4
10.	Výřez z mapy územního plánu Liberce, M = 1: 2000	1x strana A4
11.	Kopie regulativu č. 3.3.7. Plochy smíšené městské (SM) z textové části územního plánu Liberce	4x strana A4
12.	Studie obnovy parku U Jezu, autor fa. Atelier Prostory, Ing. Petra Šilberská, datum 06/2016	1x strana A4
13.	Vzorek č. 1 – informace o pozemku p.č. 521/16, katastrální území Rochlice u Liberce, LV č. 1	1x strana A4
14.	Vzorek č. 2 – informace o pozemku p.č. 257/160, katastrální území Radčice u Krásné Studánky, LV č. 1	1x strana A4
15.	Vzorek č. 3 – informace o pozemku p.č. 259/6, katastrální území Radčice u Krásné Studánky, LV č. 1	1x strana A4
16.	Vzorek č. 4 – informace o pozemku p.č. 4600/2, katastrální území Liberec, LV č. 1348	1x strana A4
17.	Vzorek č. 5 – informace o pozemku p.č. 4571/40, katastrální území Liberec, LV č. 708	1x strana A4
Celkem 17 příloh		celkem 25 stran

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ 3 POZEMKŮ OSTATNÍ PLOCHY V LIBERCI. CENA ADMINISTRATIVNÍ A CENA OBVYKLÁ.

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 235-27/2016

Rozhodný den : 28.7.2016

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

strana 46 (celkem 46)