



Znalecký posudek č. 334-36/2019

Ocenění souboru nemovitostí umístěných na pozemcích (1.) p.č. 2154 a (2.) p.č. 2152/4. Jedná se o dům Marta č.p 310 stojící na pozemku p.č. 2154 s příslušenstvím na pozemku p.č. 2152/4. Nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Vratislavice nad Nisou (785644) a obec Liberec (563889). Ocenění je provedeno k rozhodnému dni 03.12.2019. Cena (1.) zjištěná dle platného cenového předpisu, (2.) cena obvyklá porovnáním a (3.) cena výnosovým způsobem.

Objednatel posudku :

Krajský úřad Libereckého kraje, IČ 708 915 08
odbor investic a správy nemovitého majetku
U Jezu 642/2a, 461 80, Liberec 2
na základě objednávky č. OBJ/11472/2019

Účel posudku :

Ocenění aktuální hodnoty souboru nemovitostí

Posudek vypracoval :

Ing. Filip Poříz
soudní znalec pro obory (1.) ekonomika a (2.) stavebnictví
Schulhoffova 791/7, PSČ 149 00, Praha - Háje
adresa pro zasílání písemností : Tylova 214/10, 460 06, Liberec 7
e-mail : poriz.filip@volny.cz

Tento znalecký posudek obsahuje 62 (slovy šedesát dva) číslovaných stran textu a 25 (dvacet pět) samostatně číslovaných stran příloh a předává se objednateli ve 3 (třech) vyhotoveních, další 1 (jedno) vyhotovení zůstává uloženo v archívu znalce.

Použité předpisy, vyhlášky a normy

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění – viz metodika (položka A.6)
2. Oceňovací vyhláška 188/2019 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (viz výše). Dále viz metodika (položka A.6)
3. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
4. První prohlídka oceňovaného souboru nemovitostí byla provedena dne 12.11.2019 za přítomnosti správce budovy pana Hochmana. Další prohlídky (spojené s doměřováním) byly provedeny následně

Další podklady

5. Mezinárodní oceňovací standardy IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty)
6. Knihovna VUT Brno – USI, autoři : kolektiv vedený Prof. Albertem Bradáčem
7. Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti, autoři Ross, Brachman a Holzner, Praha 1993
8. SW. Lexikon obcí ČR. Zdroj : licence autora
9. SW. NEM EXPRES AC Profesionál. Zdroj : licence autora
10. Fotodokumentace a údaje z místního znalce
11. Data z evidence nemovitostí (vedené katastrem) : <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
12. Podklady dostupné na internetu : www.mapy.cz www.kraj-lbc.cz www.wikipedie.cz www.mestohejnice.cz a další
13. Územní plán Liberce, textová část a hlavní výkres.
Zdroj : www.liberec.cz
14. Povodňová mapa Libereckého kraje.
Zdroj : www.kraj-lbc.cz
15. Projektová dokumentace staveb o názvu „PD – adaptace obj. č.p. 310 – penzion pro důchodce Vratislavice nad Nisou“, autor UNI projekt v.o.s., IČ 473 067 26, arch.číslo 2/92.
Zdroj : archiv Statutárního města Liberec
16. Stavební povolení č.j. SÚ/2559/93-Sch, ze dne 16.07.1993, vydané MML, stavebním úřadem.
Zdroj : archiv Statutárního města Liberec
17. Povolení změny stavby před dokončením č.j. SÚ/1/3292/95-Sch, ze dne 13.11.1995, vydané MML, Stavebním úřadem, s vyznačením právní moci 07.12.1995.
Zdroj : archiv Statutárního města Liberec
18. Rozhodnutí – povolení vodohospodářského díla č.j. vod3677/93-235/Sv, vydané OkÚ v Liberci, referátem životního prostředí.
Zdroj : archiv Statutárního města Liberec
19. Kolaudační rozhodnutí č.j. SDÚ/7110/2257/97, ze dne 03.06.1997, vydané MML, Stavebním a dopravním úřadem, s vyznačením právní moci 07.07.1997.
Zdroj : archiv Statutárního města Liberec
20. Smlouva o výpůjčce, uzavřená mezi Městským obvodem Liberec – Vratislavice nad Nisou, IČ 830119, jako půjčitelem, zastoupeným starostkou Mgr. V. Hořeni a Okresním ústavem sociálních služeb, IČ 079944, jako vypůjčitelem, zastoupeným ředitelem Mgr. I. Brátem,

elektronická verze posudku

uzavřená dne 04.04.1997.

Zdroj : archiv objednatele

21. Dodatek č. 1 ke smlouvě (viz 16), uzavřený mezi Městským obvodem Liberec – Vratislavice nad Nisou, zastoupeným starostkou Hanou Konšelovou a Domovem důchodců Vratislavice nad Nisou, příspěvkovou organizací, IČ 71220038, jako vypůjčitelem, zastoupeným ředitelem Miloslavem Vodrážkou, uzavřená dne 03.12.2004.
Zdroj : archiv objednatele
22. Dodatek č. 2 ke smlouvě (viz 16), uzavřený mezi Městským obvodem Liberec – Vratislavice nad Nisou, zastoupeným starostou Lukášem Pohankou a Domovem pro seniory Vratislavice nad Nisou, příspěvkovou organizací, IČ 71220038, jako vypůjčitelem, zastoupeným ředitelem Miloslavem Vodrážkou, uzavřená dne 05.08.2015.
Zdroj : archiv objednatele
23. Inzeráty prodeje typově podobných nemovitostí, použitých jako vzorků do porovnávací metody. Všechny použité vzorky jsou součástí příloh.
Zdroj : internet
24. Analýza nájemného České republiky, autor MMR ČR.
Zdroj : www.mmr.cz
25. Vlastní databáze znalce

Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem tohoto znaleckého posudku je ocenění souboru nemovitostí umístěných na pozemcích (1.) p.č. 2154 a (2.) p.č. 2152/4. Jedná se o dům Marta č.p 310 stojící na pozemku p.č. 2154 s příslušenstvím na pozemku p.č. 2152/4. Stavba č.p. 310 (dům Marta) je součástí pozemku p.č. 2154. Nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Vratislavice nad Nisou (785644) a obec Liberec (563889). Vlastníkem oceňovaného souboru je Statutární město Liberec, IČ 262978, Náměstí Dr.E.Beneše 1, PSČ 460 59, Liberec.

Identifikace jednotlivých položek oceňovaného souboru jejich zápisu v evidenci nemovitostí (vedené katastrálním úřadem) následuje (v tabulkové formě) následuje :

pozemek p.č. 2154

katastrální území : Vratislavice nad Nisou (785644)

číslo LV : 1

výměra : 485 m²

druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří

součástí pozemku je stavba

budova s číslem popisným : č.p. 30, jiná stavba

adresa : U Sila 310

vlastník : Statutární město Liberec

způsob ochrany nemovitosti : bez zápisu

seznam BPEJ : bez zápisu

omezení vlastnického práva : bez zápisu

jiné zápisy : bez zápisu



pozemek p.č. 2152/4

katastrální území : Vratislavice nad Nisou (785644)

číslo LV : 1

výměra : 1573 m²

druh pozemku : ostatní plocha

způsob využití : zeleň

vlastník : Statutární město Liberec

způsob ochrany nemovitosti : bez zápisu

seznam BPEJ : bez zápisu

omezení vlastnického práva : bez zápisu

jiné zápisy : bez zápisu



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.

Ocenění je provedeno k zadanému rozhodnému dni 03.12.2019.

Náhled na oceňovaný soubor (s označením v ortofotomapě) následuje na dalších straně.

Náhled na oceňovaný soubor s označením v ortofotomapě :



ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : 334-36/2019

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Struktura znaleckého posudku

Úvod, popis úlohy	strana 2
<hr/>	
Použité předpisy, vyhlášky a normy Další podklady Vlastnické a evidenční údaje Struktura znaleckého posudku	
A. Nález	strana 7
<hr/>	
A.1. Všeobecně A.2. Obecné údaje lokalitě A.3. Údaje o územním plánu a povodňové mapě A.4. Údaje o dokumentaci k oceňovanému souboru A.5. Definice znalecké úlohy A.6. Metodika oceňování a definice pojmů A.7. Analýza rizik oceňovaného souboru	
B. Posudek, 1. část – ocenění cenou zjištěnou podle cenového předpisu	strana 23
C. Posudek, 2. část – ocenění cenou obvyklou	strana 43
D. Posudek, 3. část – ocenění výnosovou metodou	strana 58
E. Závěrečná rekapitulace	strana 60
F. Znalecká doložka	strana 61
G. Přílohy	strana 62
<hr/>	
V této kapitole jsou přiloženy všechny v posudku použité (a citované) přílohy. Na úvodní straně je jejich seznam, vlastní přílohy následují (dále) a jsou číslovány samostatně.	

A. Nález

A.1. Všeobecně.

Předmětem tohoto znaleckého posudku je ocenění souboru nemovitostí umístěných na pozemcích (1.) p.č. 2154 a (2.) p.č. 2152/4. Lokalita s č.p. 310 je přiléhá k ulici U Sila, kterou lemují tramvajová trať, se zastávkami přímo zde. Dům Marta č.p 310 stojí (je součástí) na pozemku p.č. 2154 a má další příslušenství na pozemku p.č. 2152/4. Nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Vratislavice nad Nisou (785644) a obec Liberec (563889). Vlastníkem oceňovaného souboru je Statutární město Liberec, IČ 262978, Náměstí Dr.E.Beneše 1, PSČ 460 59, Liberec. Oceňované nemovitosti jsou součástí oploceného areálu Domova pro seniory. Jsou užívány na základě smlouvy o výpůjčce společností (vypůjčitelem) Domovem pro seniory Vratislavice nad Nisou, příspěvkovou organizací, IČ 71220038. Součástí oceňovaného souboru jsou i další stavby a venkovní úpravy, které nejsou zapsány v evidenci nemovitostí vedené katastrálním úřadem – viz dále kapitolu B. Areál je oplocen. Lokalita je mírně svažité. V sousedství leží Státní veterinární ústav, Zdravotní ústav, Senior centrum, Park Nové Vratislavice a další. GPS souřadnice : 50.752656215, 15.079799839 (střed domu Marta č.p. 310).



3D model ze západu (zepředu)



3D model z východu (zezadu)

ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : 334-36/2019

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Následuje fotodokumentace z místních šetření znalce.



foto 1
exteriér, uliční (západní - vlevo) fasáda a boční (jižní - vpravo) fasáda



foto 2
exteriér, uliční (západní - vpravo) fasáda a boční (severní - vlevo) fasáda



foto 3
exteriér, boční (severní - vpravo) fasáda a zadní (východní - vlevo) fasáda



foto 4
exteriér, zadní (východní) fasáda (1 - zprava)



foto 5
exteriér, zadní (východní - vlevo) fasáda



foto 6
exteriér, uliční (západní - vlevo) fasáda a boční (jižní - vpravo) fasáda

ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : 334-36/2019

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje



foto 7
interier, ubytovací buňka, pokoj



foto 8
interier, ubytovací buňka, kuchyňský kout

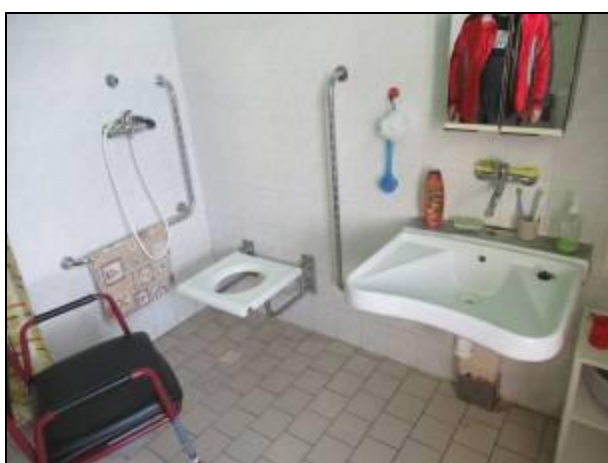


foto 9
interier, ubytovací buňka, sociální jádro (1)



foto 10
interier, ubytovací buňka, sociální jádro (2)



foto 11
interier, společné prostory, kuchyňka s jídelním výtahem



foto 12
interier, společné prostory, společenská místnost



foto 13
interier, 1. PP – výměník CZT



foto 14
interier, 1. NP - výtah



foto 15
interier, 1. PP – masážní vana

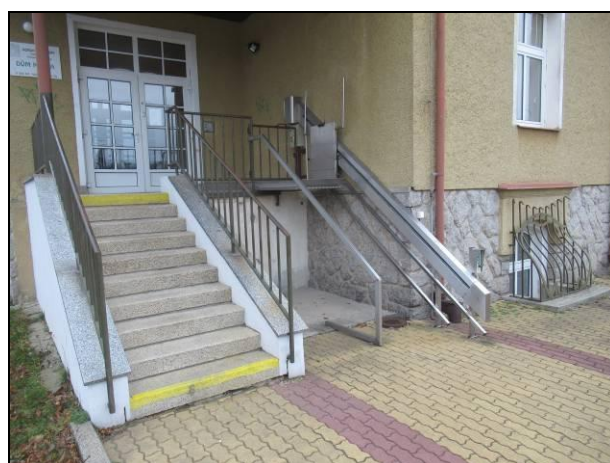


foto 16
exteriér, detail vstupní části s plošinou pro imobilní



foto 17
exteriér, detail požárního schodiště vzadu



foto 18
exteriér, detail ploché střechy nad přístavbou

A.1.1. Stavba č.p. 310 (dům Marta).

Objekt je určen pro bydlení seniorů a pro poskytování služeb souvisejících jejich bydlením (stravování, základní zdravotní péče, denní program, ...). Kapacita stavby je 19 ubytovaných osob (seniorů). Původní stavba byla zvětšena přístavbami, zejména přístavbou výtahu (u boční - severní fasády) a jednopodlažní přístavbou zázemí a rehabilitace (u zadní – východní fasády) s venkovním požárním schodištěm do horních podlaží.

Stavba vznikla přestavbou stávající vily z roku 1904. Zásahy uvnitř původní stavby byly minimalizovány. Většina prvků dlouhodobé životnosti (stěny, stropy, schodiště, krov, ...) zůstaly zachovány a bez podstatných změn. Dispozice stavby byla upravena novému účelu užívání. Na typickém podlaží stavby (v úrovních 1. NP ÷ 3. NP) tak na přístupovou chodbu navazuje hala, užívaná jako společenský prostor a z ní jsou přístupné jednotlivé ubytovací buňky a společná kuchyňka s jídelním výtahem vedoucím do 1. PP (do výdejny jídel). Spodní podlaží (1.PP) je – v podstatě podlažím technickým – a jsou v něm dále umístěny i prostory pro rehabilitaci, provozovna kadeřníka, perlínková lázeň, prostory pro obsluhu a výdejna jídel s jídelním výtahem. Stávající kamenné schodiště původní stavby bylo zachováno. Schodiště do půdního prostoru (původně dřevěné) bylo nahrazeno novým, železobetonovým, deskovým. Půda (4.NP) je provozně nevyužita. Krov původní stavby (dřevěný, tesařský) zůstal beze změn, pouze došlo jeho k propojení s novou částí (s přístavbou výtahu). Došlo také k výměně střešní krytiny, současná krytina je z asfaltového šindele. Jednopodlažní přístavba je provedena klasických materiálů (zděné stěny, železobetonový strop), má plochou, pochůznou střechu, přes kterou vede únikový koridor navazující na nové, venkovní, ocelové, točité schodiště, napojující lodžie na úrovních 2.NP a 3.NP. Propojení hlavního vchodu v 1. NP s úrovní terénu je provedeno novým venkovním, zastřešeným schodištěm lemovaným plošinou pro imobilní. Výplně otvorů v obvodovém plášti jsou plastové, s izolačními dvojskly.

Venkovní omítka je vápenná, štuková, hladká, bez zateplení. Kamenný sokl je původní.

Objekt je napojen na inženýrské sítě, provedené v rámci rekonstrukce, k dispozici není pouze plynovod. Zdrojem tepla pro ústřední vytápění objektu a pro přípravu teplé užitkové vody je CZT (teplárna). Vybavení stavby je standardní, odpovídající stáří stavby a době provedené rekonstrukce.

Stáří původní stavby je 115 let (1904), stáří stavby po rekonstrukci je 26 let (1993).

Stavebně technický stav stavby je - dle názoru znalce - velmi problematický. Stavba vyžaduje další rekonstrukci. Účinky vlhkosti v úrovni 1.PP a na zadní fasádě jsou již jednoznačně viditelné a budou se v dalším čase – výrazně zvětšovat. Viz foto (dole). Střešní plášť stavby a velká část venkovních povrchů objektu jsou zcela dožité. Pro stanovení míry opotřebení objektu použil znalec analytickou metodu (viz dále).

Provozovatelem stavby je Domov pro seniory Vratislavice nad Nisou, p.o., IČ 712 20 038, trvale na adrese U Síla 321, Liberec 30, 463 11.



foto 19
exteriér, poruchy fasády (1)



foto 20
exteriér, poruchy fasády (2)



foto 21
exteriér, poruchy fasády (3)



foto 22
exteriér, poruchy fasády (4)



foto 23
exteriér, poruchy fasády (5)



foto 24
interiér, účinky vlhkosti v 1. PP (1)



foto 25
interiér, účinky vlhkosti v 1. PP (2)



foto 26
interiér, účinky vlhkosti v 1. PP (3)

elektronická verze posudku

Výčet místností domu Marta (a jeho jednotlivých ploch):

podlaží	č.m.	účel místnosti (dle PD)	plocha místnosti (m ²)	užitná plocha (m ²)	pronajimatelná plocha (m ²)
1.PP = -3,40	OO1	chodba	16,25	16,25	
	OO2	sklad	6,02	6,02	
	OO3	lůžkový výtah	-	-	
	OO4	sklad	3,30	3,30	
	OO5	schodiště	11,10	11,10	
	OO6	sklad	6,53	6,53	
	OO7	zádveří	7,92	7,92	
	OO8	příjem a příprava jídel	8,25	8,25	
	OO9	úklidová komora	1,80	1,80	
	O10	nákladní výtah	-	-	
	O11	chodba	25,17	25,17	
	O12	sklad čistého prádla	5,42	5,42	
	O13	sklad špinavého prádla	6,55	6,55	
	O14	chodba	6,44	6,44	
	O15	masáž + solux	21,10	21,10	21,10
	O16	rehabilitační tělocvična	40,90	40,90	40,90
	O17	místnost rehab pracovníka	9,40	9,40	
	O18	umyvárna	5,56	5,56	
	O19	šatna	8,62	8,62	
	O20	WC - předsíň	3,02	3,02	
	O21	WC	1,55	1,55	
	O22	šatna - předsíň	14,82	14,82	
	O23	WC - předsíň	4,85	4,85	
	O24	WC	4,68	4,68	
	O25	rehabilitační lázeň	24,44	24,44	24,44
	O26	koupelna	16,15	16,15	16,15
	O27	pedikúra, holič	16,38	16,38	16,38
	O28	ošetřovna	15,91	15,91	15,91
	O29	chodba - předsíň	4,03	4,03	
	O30	WC pro personál	1,44	1,44	
	O31	šatna pro personál	12,65	12,65	
	O32	umyvárna	5,06	5,06	
	O33	strojovna vytápění	17,92	17,92	
	1.PP celkem		333,23	333,23	134,88
1.NP = 0,00	101	zádveří	6,20	6,20	
	102	chodba	9,90	9,90	
	103	lůžkový výtah	-	-	
	104	sklad	3,60	3,60	

ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : 334-36/2019

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

elektronická verze posudku

1. NP = ±0,00	105	schodiště	22,12	22,12		
	106	chodba	14,85	14,85		
	107	sesterna (denní místnost)	7,70	7,70		
	108	kuchyňka	8,85	8,85		
	109	úklidová komora	1,26	1,26		
	110	nákladní výtah	-	-		
	111	hala - jídelna	42,80	42,80	42,80	
	112	terasa	108,70	18,48		
	113	předsíň	7,80	7,80	7,80	
	114	pokoj (1L)	19,21	19,21	19,21	
	115	koupelna	9,60	9,60	9,60	
	116	pokoj	27,00	27,00	27,00	
	117	předsíň	8,40	8,40	8,40	
	118	koupelna	8,75	8,75	8,75	
	119	pokoj	17,50	17,50	17,50	
	120	předsíň	2,71	2,71	2,71	
	121	WC - umyvárna	2,80	2,80	2,80	
	122	pokoj (2L)	11,40	11,40	11,40	
	123	recepce + tel ústředna	10,80	10,80		
	124	kancelář	15,75	15,75		
	1.NP celkem			367,70	277,48	157,97
	2. NP = +3,40	201	chodba	9,70	9,70	
		202	lůžkový výtah	-	-	
		203	sklad	3,60	3,60	
204		schodiště	22,12	22,12		
205		chodba	14,85	14,85		
206		sesterna - denní místnost	7,96	7,96		
207		kuchyňka	9,27	9,27		
208		úklidová komora	1,26	1,26		
209		nákladní výtah	-	-		
210		hala - jídelna	43,43	43,43	43,43	
211		lodžie	10,50	2,10	2,10	
212		předsíň	7,80	7,80	7,80	
213		pokoj (1L)	20,55	20,55	20,55	
214		koupelna	10,05	10,05	10,05	
215		pokoj (2L)	28,60	28,60	28,60	
216		předsíň	5,52	5,52	5,52	
217		koupelna	6,10	6,10	6,10	
218		předsíň	5,52	5,52	5,52	
219		koupelna	6,10	6,10	6,10	
220		pokoj (1L)	17,00	17,00	17,00	
221		předsíň	5,52	5,52	5,52	
222		koupelna	6,10	6,10	6,10	

ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : 334-36/2019

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

elektronická verze posudku

	223	pokoj (2L)	28,60	28,60	28,60
	2.NP celkem		270,15	261,75	192,99
3.NP = +7,20	301	chodba	8,90	8,90	
	302	lůžkový výtah	-	-	
	303	sklad	3,60	3,60	
	304	schodiště	20,20	20,20	
	305	sklad	3,25	3,25	
	306	chodba	13,95	13,95	
	307	sesterna -denní místnost	7,96	7,96	
	308	kuchyňka	9,27	9,27	
	309	úklidová komora	1,26	1,26	
	310	nákladní výtah	-	-	
	311	hala - jídelna	43,43	43,43	43,43
	312	lodžie	10,50	2,10	2,10
	313	předsíň	7,80	7,80	7,80
	314	pokoj (1L)	17,20	17,20	17,20
	315	koupelna	10,05	10,05	10,05
	316	pokoj (1L)	20,00	20,00	20,00
	317	pokoj	10,00	10,00	10,00
	318	předsíň	5,52	5,52	5,52
	319	koupelna	6,10	6,10	6,10
	320	předsíň	5,52	5,52	5,52
	321	koupelna	6,10	6,10	6,10
	322	pokoj (1L)	17,00	17,00	17,00
	323	předsíň	5,52	5,52	5,52
	324	koupelna	6,10	6,10	6,10
	325	pokoj (1L)	24,55	24,55	24,55
	3.NP celkem		263,78	255,38	186,99
4.NP = +10,40	401	půda	259,03	-	
	402	strojovna výtahu	21,65	21,65	
	4.NP celkem		280,68	21,65	0
celkem (1.PP až 4.NP)			1515,54	1149,49	672,83

A.1.2. Pozemky p.č. 2154 a 2152/4.

Pozemek p.č. 2154 (ZPN) o výměře 485 je zastavěn stavbou č.p. 310 (domem Marta). Pozemek p.č. 2152/4 (OP – zeleň) o ploše 1573 m² na něj navazuje. Je zčásti kryt zpevněnými plochami a venkovními úpravami a zčásti je zatravněn a jsou na něm trvalé porosty. Všechny zde oceňované nemovitosti jsou součástí rozlehlějšího areálu, který je provozován jako jeden celek. Areál je rovinný a oplocený.

ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : 334-36/2019

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

A.1.3. Venkovní úpravy na p.č. 2154 a 2152/4.

Součástí zde oceňovaného souboru jsou také venkovní úpravy. Jde o přípojky inženýrských sítí domu Marta (č.p. 310), oplocení, venkovní zpevněné plochy, zídky, obruby, venkovní fontána a venkovní osvětlení. Dále viz fotodokumentace.



A.1.4. Trvalé porosty na p.č. 2152/4.

Součástí zde oceňovaného souboru tohoto ocenění jsou také trvalé porosty. Jde o řídký porost. Jeho stav je demonstrován na přiložených fotografiích.



A.2. Obecné údaje o lokalitě.

lokality	Liberec
status	statutární město
okres	Liberec
kraj	Liberecký
počet částí	33
základní sídelní jednotky	102
katastrální území	26
plocha (výměra)	106,09 km ²
počet obyvatel	103 979
nadmořská výška	374 m.n.m.
městský úřad	magistrát
poštovní adresa úřadu	náměstí Dr.E.Beneše 1, 460 59, Liberec 1
e-mail	info@magistrat.liberec.cz
internet	www.liberec.cz
primátor města	Ing. Jaroslav Zámečník, Csc
infrastruktura	ANO
pošta	ANO
MŠ	ANO
škola	ANO
střední a vysoká škola	ANO
kino a divadlo	ANO
nemocnice	ANO
stadion a bazén	ANO
MHD	ANO

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 726,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Stabilizované území.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Majetek je jednoznačně definován. Právní vady nezjištěny.	III	0,02
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : **334-36/2019**

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

elektronická verze posudku

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 S P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} S P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,049}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

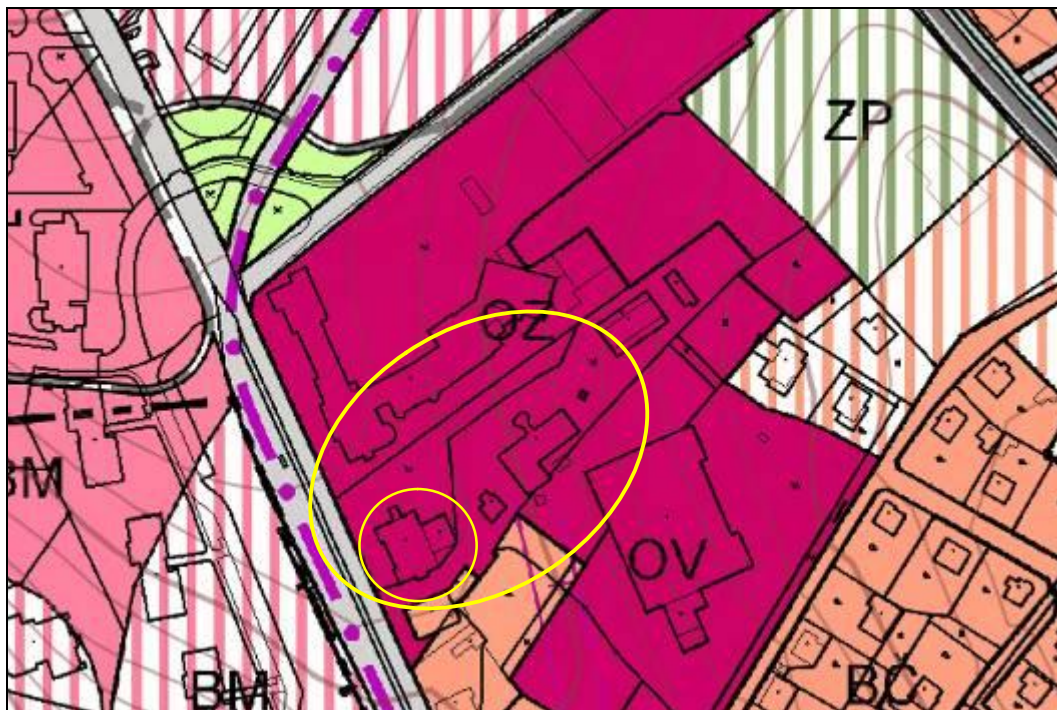
$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

A.3. Údaje o územním plánu a povodňové mapě.

A.3.1. Územní plán.

Statutární město Liberec má platný (schválený) územní plán (UPD). Ten je dostupný také na internetu (www.liberec.cz).

Náhled na oceňovanou lokalitu v hlavním výkresu územním plánu :



Detail oceňované nemovitosti v náhledu do UPD :



ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : 334-36/2019

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Oceňované pozemky p.č. 2152/4 a 2154 jsou platnou UPD zařazeny do většího celku stávajících funkčních ploch „Plochy veřejné vybavenosti zdravotní a sociální péče“, OZ, barva fuchsiová.

Hlavním využitím těchto ploch jsou :

- stavby pro bydlení sociálního charakteru (např. domy penziony, domy s pečovatelskou službou)
- mateřské školy
- stavby pro sociální účely (např. domovy důchodců, azylové domy)
- integrované prodejny
- integrované kanceláře

Regulativ č. 3.3.9 definující tyto plochy (v textové části UPD) znalec přikládá (viz přílohy). Lokalita je umístěna ve stabilizovaném území bez předpokládaných (podstatných) změn.

Znalec konstatuje, že oceňovaný soubor je užíván v souladu s platným územním plánem.

A.3.2. Povodňová mapa.

S přihlédnutím do povodňové mapy Libereckého kraje (viz níže) lze konstatovat, že oceňovaná lokalita není umístěna v povodňové zóně (aktivní zóně).

Náhled na oceňovanou lokalitu v povodňové mapě (KULK) :



A.4. Údaje o dokumentaci k oceňovanému souboru

Objednatel této úlohy ani provozovatel oceňovaného souboru znalci sdělili, že nemají k dispozici žádnou projektovou dokumentaci. Znalec tedy navštívil archiv Statutárního města Liberec a ta nahlédl do složky, která je u č. 310 k dispozici a která je označena zde, v úvodní části (viz Další podklady). Část použitých dokladů znalec přikládá – viz přílohy.

A.5. Definice znalecké úlohy.

Znalci byla jeho znalecká úloha definována v písemné objednávce a na základě jeho nabídky.

Znalec má stanovit :

1. administrativní cenu zadaného souboru (cenu zjištěnou podle platného cenového předpisu)
2. cenu obvyklou zadaného souboru porovnáním
3. cenu (obvyklou) zadaného souboru výnosovým způsobem

Ocenění je provedeno k rozhodnému dni 03.12.2019.

Definice použitých pojmů jsou uvedeny dále.

A.6. Metodika oceňování a definice pojmů.

V první části tohoto ocenění (části B. Posudku) znalec oceňuje předmětný soubor cenou (administrativní, úřední) zjištěnou podle cenového předpisu platného k rozhodnému dni tohoto znaleckého posudku. Toto ocenění je tedy provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Znalec v této části oceňuje zadaný soubor po jeho jednotlivých položkách.

Ve druhé části (části C. Posudku) znalec oceňuje předmětný soubor cenou obvyklou, určenou porovnávacím způsobem. Definicí obvyklé ceny zavádí zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v § 2, odstavci 1), dále přímá citace zákona: „obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“. Podmínkou pro stanovení obvyklé ceny je existence trhu s danou komoditou. 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.

Všechny vzorky použité do porovnávací metody jsou (dále) identifikovány a jsou i doloženy v přílohové části.

Ve třetí části (části D. Posudku) znalec oceňuje obvyklou cenou výnosovým způsobem. Tento způsob ale je – zejména z důvodu užívání souboru (domova pro seniory) – velmi problematický. Jednoznačně zde nejde o nemovitost určenou k podnikání.

V části E následuje závěrečná rekapitulace shrnující výsledky z částí B, C a D Posudku.

A.7. Analýza rizik oceňovaného souboru nemovitosti

Pro stanovení míry rizikovosti oceňovaného souboru nemovitostí předkládá znalec standardní zjišťovací protokol.

č.	riziková oblast	znalcem zjištěný stav	dílčí míra rizika
1	soulad souboru s územním plánem	bez zjištěných rozporů	0
	soulad souboru se zápisem v evidenci nemovitostí		
2	stáří souboru (*1)	značné	3
3	stav stavby č.p. 310 (*2)	vyžadující rekonstrukci	6
	způsob užívání souboru	užíván a udržován	0
4	přístup k souboru a jeho dopravní napojení	stávající, bezproblémové	0
	napojení souboru na IS		
5	možnost komerčního využití souboru	není předpokládána	0
6	možnost zaplavení staveb souboru	není předpokládána	0
7	věcná břemena souboru	nejsou	0
	jiné majetkové vady souboru	nezjištěny	0
8	projektová dokumentace ke stavbám souboru	k dispozici v archívu MML	0
	dokladová dokumentace ke stavbám souboru		
9	přímé sousedství souboru	bezproblémové, atraktivní lokalita	0
	navazující širší okolí souboru		
10	ostatní rizikové faktory	nezjištěny	0
	celkem 1 ÷ 10	-	9
CELKOVÁ MÍRA RIZIKA OCEŇOVANÉHO SOUBORU : značná			

***1). Stáří souboru.**

Dům Marta (č.p. 310) je tvořen původní stavbou a jejími přístavbami. Stáří původní stavby je 115 let (1904), stáří přístaveb je 26 let (1993). Většina prvků dlouhodobé životnosti původní části stavby (základové konstrukce, nosné konstrukce, krov...) zůstaly beze změn (v původním stavu) a tedy logicky odpovídají stavebně – technickým nárokům doby jejich vzniku. Životnost těchto konstrukcí také má podstatný vliv na životnost celé stavby.

Míra dílčího rizika : 3 = střední.

***2). Stav stavby č.p. 310.**

Stavebně technický stav stavby je - dle názoru znalce - velmi problematický. Stavba vyžaduje rekonstrukci. Účinky vlhkosti v úrovni 1.PP a na zadní fasádě (u lodžii) jsou již jednoznačně viditelné a budou se v dalším čase – výrazně zvětšovat. Střešní plášť stavby a velká část venkovních povrchů objektu jsou zcela dožité.

Míra dílčího rizika : 6 = vysoké.

Znalec považuje oceňovaný soubor za značně rizikový.

B. Posudek, část 1 – ocenění dle cenového předpisu.**B.1. Dům Marta č.p. 310**

Rozměry použité pro výpočty obestavěného prostoru stavby:

podlaží	část půdorysu	rozměry (mm)	plocha (m ³)	součet ploch (m ²)	výška (m)	kubatura (m ³)	součet kubatur (m ³)					
1.PP	A	21,75	341,26	337,07	3,50	1179,76	1733,03					
		15,69										
	B	4,44	5,86									
		1,32										
	C	10,25	-10,05									
		0,98										
	D	11,42	109,40									
		9,58										
	E	3,92	33,05									
		8,43										
1.NP	A	21,75	341,26	370,12	3,45	-	1276,91					
		15,69										
	B	4,44	5,86									
		1,32										
	C	10,25	-10,045									
		0,98										
	E	3,92	33,05									
		8,43										
	2.NP	A	21,75					341,26	370,12	3,57	-	1321,32
			15,69									
B		4,44	5,86									
		1,32										
C		10,25	-10,05									
		0,98										

ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : 334-36/2019

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

elektronická verze posudku

	E	3,92	33,05				
		8,43					
3.NP	A	21,75	341,26	370,12	9,18	1920,92	6252,18
		15,69					
	B	4,44	5,86				
		1,32					
	C	10,25	-10,05				
		0,98					
	E	3,92	33,05				
		8,43					

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

I. budovy bytové ostatní (sociální péče)

zděná

113

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	337,07+33,05	=	370,12
	109,40	=	109,40
1.NP	370,12	=	370,12
2.NP	370,12	=	370,12
3.NP	370,12	=	370,12

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.PP	370,12	3,50	3,50	1 295,42
	109,40	4,00	3,50	382,90
1.NP	370,12	3,45	3,45	1 276,91
2.NP	370,12	3,57	3,57	1 321,33
3.NP	370,12	9,18	9,18	3 397,70
Součet	1 589,88			7 674,26

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP = 7 674,26 / 1 589,88 = 4,83 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP = 1 589,88 / 4 = 397,47 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	370,12*3,50	=	1 295,42 m ³
	109,40*4,00	=	437,60 m ³
1.NP	370,12*3,45	=	1 276,91 m ³
2.NP	370,12*3,57	=	1 321,33 m ³
3.NP	(370,12*1,20)+(370,12*7,98*0,5)	=	1 920,92 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	1 295,42 m ³
	PP	437,60 m ³
1.NP	NP	1 276,91 m ³
2.NP	NP	1 321,33 m ³
3.NP	Z	1 920,92 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 252,18 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné, zděné, bez izolace	P	80
1. Základy vč. zemních prací	betonové, pasové	S	20
2. Svislé konstrukce	zděné, cihelné	S	80
2. Svislé konstrukce	zděné, tvárnice a cihelné	S	20
3. Stropy	klenebné nebo dřevěné trámové	S	80
3. Stropy	železobetonové	S	20
4. Krov, střecha	dřevěný, tesařsky vázaný	S	100
5. Krytiny střech	asfaltový šindel	S	80
5. Krytiny střech	povlaková	S	20
6. Klempířské konstrukce	standardní	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítka štuková	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítka vápenná, štuková	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické	S	100
10. Schody	kamenné, betonové	S	80
10. Schody	ocelové (požární schodiště)	S	20
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění	ústřední z CZT	S	100
16. Elektroinstalace	světelná + motorová	S	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	standardní	S	100
19. Vnitřní kanalizace	standardní	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální z CZT	S	100
22. Vybavení kuchyní	standardní	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	standardní	S	100
24. Výtahy	lůžkový + jídelní	S	100
25. Ostatní	požární hydranty, mříže, digestoře, mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,20	80	0,46	2,28
1. Základy vč. zemních prací	S	6,20	20	1,00	1,24
2. Svislé konstrukce	S	15,40	80	1,00	12,32
2. Svislé konstrukce	S	15,40	20	1,00	3,08
3. Stropy	S	8,20	80	1,00	6,56
3. Stropy	S	8,20	20	1,00	1,64
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	3,00	80	1,00	2,40
5. Krytiny střech	S	3,00	20	1,00	0,60
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Schody	S	2,80	80	1,00	2,24
10. Schody	S	2,80	20	1,00	0,56
11. Dveře	S	3,60	100	1,00	3,60
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,60	100	1,00	5,60
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	100	1,00	3,10
19. Vnitřní kanalizace	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,50	100	1,00	5,50
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,02
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9702

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílů

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,20	80,00	0,46	2,28	2,36	115	180	63,89	1,5078
1. Základy vč. zemních prací	S	6,20	20,00	1,00	1,24	1,28	26	91	28,57	0,3657
2. Svislé konstrukce	S	15,40	80,00	1,00	12,32	12,70	115	180	63,89	8,1140
2. Svislé konstrukce	S	15,40	20,00	1,00	3,08	3,17	26	91	28,57	0,9057
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	6,76	115	180	63,89	4,3190
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,69	26	91	28,57	0,4828
4. Krov, střecha	S	6,20	80,00	1,00	4,96	5,11	115	135	85,19	4,3532
4. Krov, střecha	S	6,20	20,00	1,00	1,24	1,28	26	46	56,52	0,7235
5. Krytiny střech	S	3,00	80,00	1,00	2,40	2,47	26	30	86,67	2,1407
5. Krytiny střech	S	3,00	20,00	1,00	0,60	0,62	26	30	86,67	0,5374
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,72	26	30	86,67	0,6240
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	85,00	1,00	6,03	6,22	26	50	52,00	3,2344
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	15,00	1,00	1,07	1,10	26	26	100,00	1,1000

ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : 334-36/2019

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

elektronická verze posudku

8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,50	26	40	65,00	2,2750
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,09	26	40	65,00	2,0085
10. Schody	S	2,80	80,00	1,00	2,24	2,31	115	130	88,46	2,0434
10. Schody	S	2,80	20,00	1,00	0,56	0,58	26	50	52,00	0,3016
11. Dveře	S	3,60	90,00	1,00	3,24	3,34	26	50	52,00	1,7368
11. Dveře	S	3,60	10,00	1,00	0,36	0,37	115	115	100,00	0,3700
13. Okna	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,26	26	40	65,00	3,4190
14. Povrchy podlah	S	3,10	90,00	1,00	2,79	2,88	26	50	52,00	1,4976
14. Povrchy podlah	S	3,10	10,00	1,00	0,31	0,32	115	115	100,00	0,3200
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,05	26	40	65,00	3,2825
16. Elektroinstalace	S	5,60	100,00	1,00	5,60	5,77	26	40	65,00	3,7505
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	26	40	65,00	0,2015
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,20	26	40	65,00	2,0800
19. Vnitřní kanalizace	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,09	26	50	52,00	1,6068
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,16	26	40	65,00	1,4040
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,75	26	30	86,67	1,5167
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,43	26	40	65,00	2,8795
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,44	26	40	65,00	0,9360
25. Ostatní	S	5,50	100,00	1,00	5,50	5,67	26	40	65,00	3,6855
Opotřebení:										63,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 239,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9366
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7348
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9702
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 319,98
Plná cena: 6 252,18 m ³ * 3 319,98 Kč/m ³	=	20 757 112,56 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 63,7 % /100)	*	0,363
	=	7 534 831,86 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

plošina pro imobilní 150 000,00Kč	30,00 %	+ 105 000,- Kč
Hodnota technologického zařízení celkem		= 105 000,- Kč
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)		+ 105 000,- Kč
		= 7 639 831,86 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

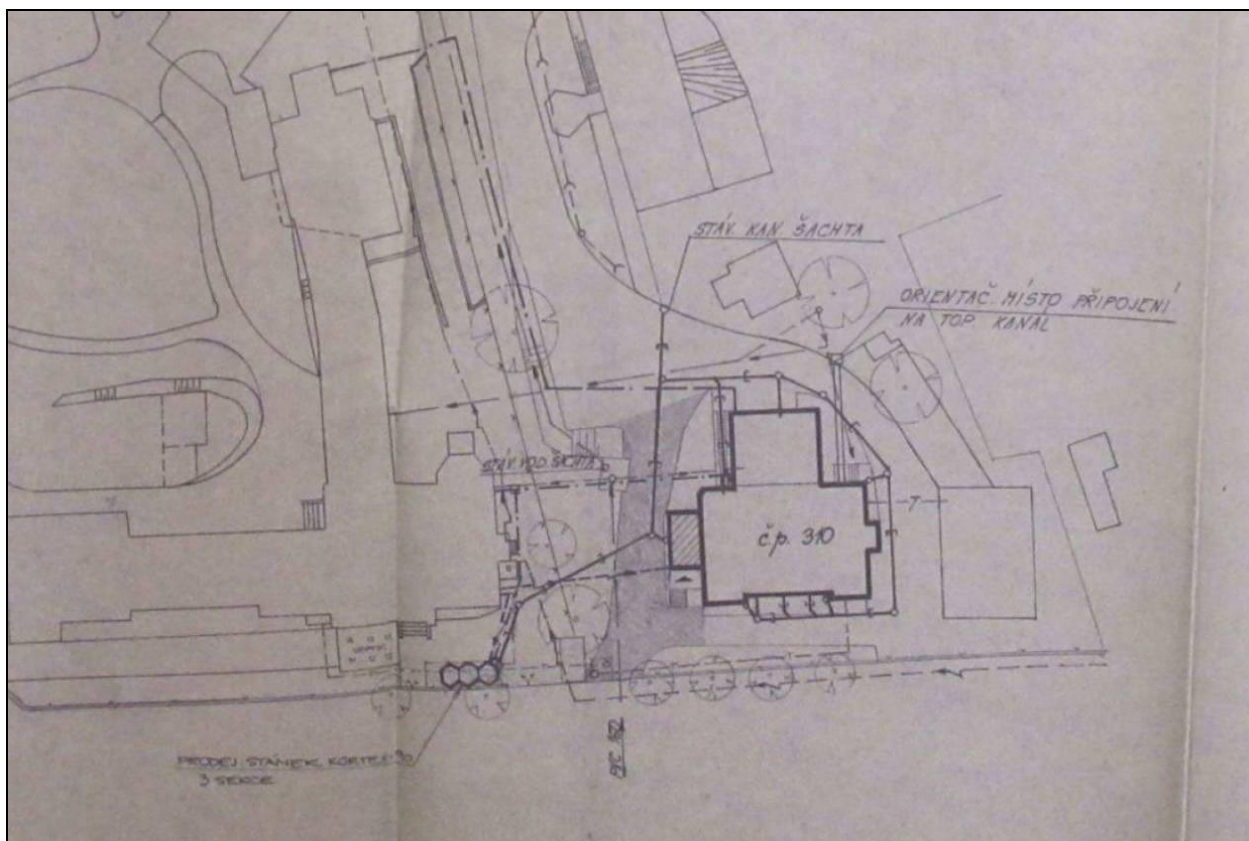
Srážka za morální opotřebení: 7 639 831,86 * 5 % =	-	381 991,59 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 257 840,27 Kč
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	7 112 683,46 Kč

Zjištěná cena položky B.1 celkem = 7 112 683,46 Kč

Zjištěná cena položky B.1 (dům Marta č.p. 310) je 7 112 683,46 Kč.

B.2. Venkovní úpravy (B.2.1 ÷ B.2.14)

Při ocenění inženýrských sítí (IS) vychází znalec z projektové dokumentace, kterou měl možnost použít (viz podklady). Situaci stavby z ní znalec přikládá (ve výřezu dole). Dimenze jednotlivých IS určil znalec odborným odhadem. Ostatní (viditelné) venkovní úpravy znalec ocenil podle údajů získaných při místním šetření.

**B.2.1. Přípojka vodovodu****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

95,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 420,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 129,59****Plná cena:** 95,00 m * 1 129,59 Kč/m= **107 311,05 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 26 roků

ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : 334-36/2019

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 26 / 50 = 52,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 52,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,480
=	51 509,30 Kč
*	0,980
=	50 479,11 Kč

Zjištěná cena položky B.2.1 celkem

= 50 479,11 Kč

Zjištěná cena položky B.2.1 (přípojka vodovodu) je 50 479,11 Kč.

B.2.2. Kanalizační přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

2223

Délka:

45+15+22+60 = 142,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 142,00 m * 3 135,97 Kč/m

=	1 180,-
*	1,1000
*	2,4160
=	3 135,97
=	445 307,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 26 / 80 = 32,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 32,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,675
=	300 582,72 Kč
*	0,980
=	294 571,07 Kč

Zjištěná cena položky B.2.2 celkem

= 294 571,07 Kč

Zjištěná cena položky B.2.2 (kanalizační přípojka) je 294 571,07 Kč.

B.2.3. Kanalizační šachty**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

2.2.2. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců -
hloubka 3 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

7,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 9 450,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4160

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **25 114,32****Plná cena:** 7,00 ks * 25 114,32 Kč/ks= **175 800,24 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 26 / 80 = 32,5 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 32,5 \% / 100)$

* 0,675

Nákladová cena stavby CS_N = **118 665,16 Kč**

Koeficient pp

* 0,980

Cena stavby CS= **116 291,86 Kč****Zjištěná cena položky B.2.3 celkem**= **116 291,86 Kč****Zjištěná cena položky B.2.3 (kanalizační šachty je 116 291,86 Kč.**

B.2.4. Elektro NN přípojka**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 52,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3070
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	545,61
Plná cena: 52,00 m * 545,61 Kč/m	=	28 371,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 26 / 60 = 43,3 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 43,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

	*	0,567
	=	16 086,77 Kč
	*	0,980
	=	15 765,03 Kč

Zjištěná cena položky B.2.4 celkem = 15 765,03 Kč

Zjištěná cena položky B.2.4 (elektro NN přípojka) je 15 765,03 Kč.

B.2.5. NN rozvodná skříň**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 3.3.4. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terémem
 rozměrů 1440 x 300 mm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,5*0,3*1,2 = 0,54 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	12 700,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3070
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	32 228,79
Plná cena: 0,54 m ³ * 32 228,79 Kč/m ³	=	17 403,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 26 / 50 = 52,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 52,0 % / 100)	*	0,480
Nákladová cena stavby CS_N	=	8 353,70 Kč
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	8 186,63 Kč
Zjištěná cena položky B.2.5 celkem	=	8 186,63 Kč

Zjištěná cena položky B.2.5 (NN rozvodná skříň) je 8 186,63 Kč.

B.2.6. Teplovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 6.2.2. Betonový prefa 95/55 cm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 17,00 m

Ocenění

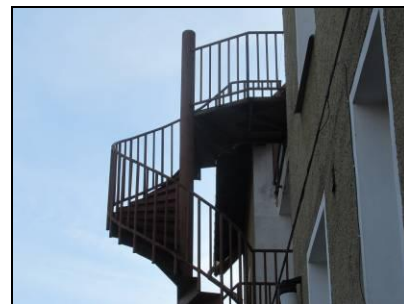
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	2 200,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	5 916,90
Plná cena: 17,00 m * 5 916,90 Kč/m	=	100 587,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 26 / 60 = 43,3 \%$
 Koeficient opotřebení: (1- 43,3 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1- 43,3 % / 100)	*	0,567
Nákladová cena stavby CS_N	=	57 033,- Kč
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	55 892,34 Kč
Zjištěná cena položky B.2.6 celkem	=	55 892,34 Kč

Zjištěná cena položky B.2.6 (teplovodní přípojka) je 55 892,34 Kč.

B.2.7. Venkovní schodiště**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet:

4,00

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/]

= 35 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/]

= 35 000,-

Plná cena: 4,00 * 35 000,- Kč/

= 140 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 26 / 40 = 65,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 65,0 \% / 100)$

* 0,350

Nákladová cena stavby CS_N

= 49 000,- Kč

Koeficient pp

* 0,980

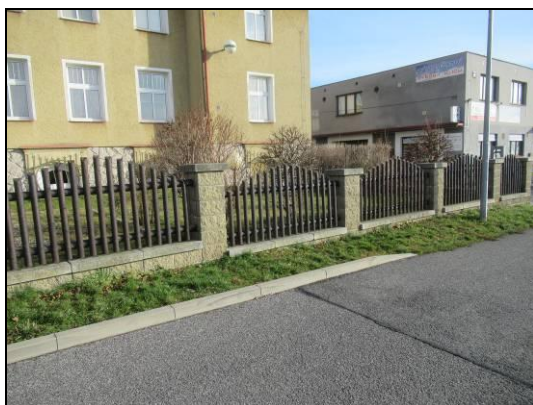
Cena stavby CS

= 48 020,- Kč

Zjištěná cena položky B.2.7 celkem

= 48 020,- Kč

Zjištěná cena položky B.2.7 (venkovní schodiště) je 48 020,- Kč.

B.2.8. Oplocení - nadzemní část**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

13.5. Plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
Nemovitá věc je součástí pozemku

242

Výměra:45,0*1,25 = 56,25 m² pohledové plochy**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 780,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4370

Základní cena upravená cena [Kč/m²]= **2 090,95****Plná cena:** 56,25 m² * 2 090,95 Kč/m²= **117 615,94 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 26 / 60 = 43,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 43,3 % / 100)

* 0,567

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

= **66 688,24 Kč****Cena stavby CS*** 0,980
= **65 354,48 Kč****Zjištěná cena položky B.2.8 celkem**= **65 354,48 Kč****Zjištěná cena položky B.2.8 (oplocení – nadzemní část) je 65 354,48 Kč.**

B.2.9. Oplocení - podezdívka**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 13.18. Podezdívka z prefa dílů tl. do 300 mm do výšky 600 mm - barevná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 45,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	845,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 265,19
Plná cena: 45,00 m * 2 265,19 Kč/m	=	101 933,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 26 / 60 = 43,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 43,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,567
=	57 796,32 Kč
*	0,980
=	56 640,39 Kč

Zjištěná cena položky B.2.9 celkem

= 56 640,39 Kč

Zjištěná cena položky B.2.9 (oplocení - podezdívka) je 56 640,39 Kč.

B.2.10. Fontánka**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 20.1. Jezírko betonové se svislými stěnami, hloubka min 50 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:
 $3,14 * 0,75 * 0,75 = 1,77 \text{ m}^2$ zastavěné plochy
Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	2 100,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	5 629,47
Plná cena:	1,77 m ² * 5 629,47 Kč/m ²	=	9 964,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 26 / 40 = 65,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 65,0 \% / 100)$

*	0,350
=	3 487,46 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

fontánové čerpadlo 10 000,00Kč 72,50 %
 vč. trysek a regulace
 Hodnota technologického zařízení celkem

+ 2 750,- Kč

= 2 750,- Kč

Upravená cena technologického zařízení (vybavení)

+ 2 750,- Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

= **6 237,46 Kč****Cena stavby CS**

* 0,980

= **6 112,71 Kč**

= 6 112,71 Kč

Zjištěná cena položky B.2.10 celkem= **6 112,71 Kč****Zjištěná cena položky B.2.10 (fontánka) je 6 112,71 Kč.****B.2.11. Zídka u zadního vchodu****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

11.3. Opěrné zdi z lomového kamene

242

Výměra:

$$11 \cdot (1,2 + 0,9) \cdot 0,5 = 11,55 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ³]	=	1 850,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]		=	4 959,30
Plná cena:	11,55 m ³ * 4 959,30 Kč/m ³	=	57 279,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 29 / 50 = 58,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 58,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

		*	0,420
		=	24 057,57 Kč
		*	0,980
		=	23 576,42 Kč
Zjištěná cena položky B.2.11 celkem		=	23 576,42 Kč

Zjištěná cena položky B.2.11 (zídka u zadního vchodu) je 23 576,42 Kč.

B.2.12. Betonová rovinanina vzadu**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

11.8. Opěrné zdi z betonových váz o průměru do 400 mm
 - šedé

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$30 \cdot 0,4 \cdot 1,2 = 14,40 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	810,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4370

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 171,37
Plná cena: 14,40 m ² * 2 171,37 Kč/m ²	=	31 267,73 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 29 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 29 / 60 = 48,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 48,3 % / 100)	*	0,517
Nákladová cena stavby CS_N	=	16 165,42 Kč
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	15 842,11 Kč
Zjištěná cena položky B.2.12 celkem	=	15 842,11 Kč

Zjištěná cena položky B.2.12 (betonová rovnanina vzadu) je 15 842,11 Kč.

B.2.13. Zpevněné plochy (1)



Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

8.3.30. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm
211

Výměra:

352,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 352,00 m² * 1 355,97 Kč/m²

=	525,-
*	1,1000
*	2,3480
=	1 355,97
=	477 301,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 26 / 50 = 52,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 52,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,480
=	229 104,69 Kč
*	0,980
=	224 522,60 Kč

Zjištěná cena položky B.2.13 celkem**= 224 522,60 Kč****Zjištěná cena položky B.2.13 (zpevněné plochy 1) je 224 522,60 Kč.****B.2.14. Zpevněné plochy (2)****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

8.3.2. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z MC 211

Výměra:22,00 m²**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 260,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3480

Základní cena upravená cena [Kč/m²]= **671,53****Plná cena:** 22,00 m² * 671,53 Kč/m²= **14 773,66 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 26 / 50 = 52,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 52,0 % / 100)

* 0,480

Nákladová cena stavby CS_N= **7 091,36 Kč**

Koeficient pp

* 0,980

Cena stavby CS= **6 949,53 Kč****Zjištěná cena položky B.2.14 celkem****= 6 949,53 Kč****Zjištěná cena položky B.2.14 (zpevněné plochy 2) je 6 949,53 Kč.**

B.2.15. Zpevněné plochy (3)**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
Nemovitá věc je součástí pozemku

211

Výměra:25,00 m²**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

=	235,-
*	1,1000
*	2,3480

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	606,96
---	---------------

Plná cena: 25,00 m² * 606,96 Kč/m²

=	15 174,- Kč
---	--------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 26 / 40 = 65,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 65,0 % / 100)

*	0,350
---	-------

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

=	5 310,90 Kč
---	--------------------

Cena stavby CS

*	0,980
---	-------

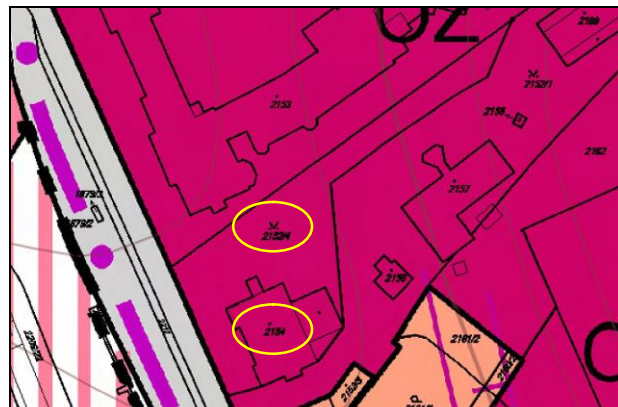
=	5 204,68 Kč
---	--------------------

Zjištěná cena položky B.2.15 celkem

=	5 204,68 Kč
---	--------------------

Zjištěná cena položky B.2.15 (zpevněné plochy 3) je 5 204,68 Kč.**Zjištěná cena skupiny B.2 (venkovní úpravy B.2.1 ÷ B.2.15) je 993 408,97 Kč.**

B.3. Pozemky



Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,060,00\text{ m}^2$

$R = (200 + 0,8 * S_{vp}) / S_{vp}$

$R = (200 + 0,8 * 2\,060,00) / 2\,060,00 = \mathbf{0,897}$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{0,980}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 726,-	0,980		1 691,48	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2154	485	1 691,48	
	Redukční koeficient R = 0,897			1 517,26	735 871,10
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2152/4	1 575	1 691,48	
	Redukční koeficient R = 0,897			1 517,26	2 389 684,50
Stavební pozemky - celkem			2 060		3 125 555,60

Zjištěná cena položky B.3 celkem = 3 125 555,60 Kč

Zjištěná cena položky B.3 (pozemky) je 3 125 555,60 Kč.

B.4. Trvalé porosty



Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	2 389 685,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 575,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:		
	$1575,000 \cdot 0,40 =$	m ² 630,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	955 874,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	62 131,81
Zjištěná cena položky B.4 celkem	=	62 131,81 Kč

Zjištěná cena položky B.4 (pozemky) je 62 131,81 Kč.

Rekapitulace ceny zjištěné dle cenového předpisu (dle části B. Posudku).

pořadové číslo	číslo skupiny	číslo položky	název oceňované položky	cena zjištěná po položkách (Kč)	cena zjištěná po skupinách (Kč)
1	B.1		dům Marta č.p. 310	7 112 683,46	7 112 683,46
2	B.2	B.2.1	přípojka vodovodu	50 479,11	993 408,97
3		B.2.2	kanalizační přípojka	294 571,07	
4		B.2.3	kanalizačné šachty	116 291,86	
5		B.2.4	elektro NN přípojka	15 765,03	
6		B.2.5	NN rozvodná skříň	8 186,63	
7		B.2.6	teplovodní přípojka	55 892,34	
8		B.2.7	venkovní schodiště	48 020,00	
9		B.2.8	oplocení - nadzemní část	65 354,48	
10		B.2.9	oplocení - podezdívka	56 640,39	
11		B.2.10	fontánka	6 112,71	
12		B.2.11	zídka u zadního vchodu	23 576,42	
13		B.2.12	betonová rovinanina vzadu	15 842,11	
14		B.2.13	zpevněné plochy (1)	224 522,60	
15		B.2.14	zpevněné plochy (2)	6 949,54	
16		B.2.15	zpevněné plochy (3)	5 204,68	
17	B.3	B.3.1	pozemek p.č. 2154	735 871,10	3 125 555,60
18		B.3.2	pozemek p.č. 2152/4	2 389 684,50	
19	B.4		trvalé porosty	62 131,81	62 131,81
1 - 19	B	celkem		11 293 779,84	
		celkem po zaokrouhlení		11 293 780,-	

Zjištěná cena oceňovaného souboru (dle B) je 11 293 780,- Kč.

C. Posudek, část 2 – ocenění cenou obvyklou.

Znalec v této kapitole oceňuje obvyklou cenou předmětný soubor, detailně definovaný v předchozích částech tohoto ocenění a oceněný zjištěnou cenou po jeho jednotlivých položkách v předchozí části tohoto posudku (části B).

Při ocenění cenou obvyklou je předmětný soubor nemovitostí posuzován jako jeden celek – areál pro bydlení seniorů.

Definice obvyklé ceny je uvedena v části A.6 tohoto ocenění.

Žádná typově shodná nemovitost, sloužící k ubytování seniorů, nebyla - v době zpracování tohoto ocenění – k dispozici. To ale není nijak překvapivé, je také nutno říci, že – v tomto případě – rozhodně nejde o běžně obchodovanou komoditu, jakou jsou např. komerční stavby nebo stavby pro bydlení nebo pro ubytování (jako jsou bytové domy, rodinné domy ubytovny, penziony). Znalec tedy použil inzeráty pro typově nejbližší nemovitosti – nájemní domy v Liberci a Jablonci nad Nisou a využil aktuální nabídku realitních kanceláří dlouhodobě přítomných na místním realitním trhu a inzerujících ve veřejném prostoru (na internetu). D porovnávací metody bylo použito 5 inzerátů, dále označovaných jako „vzorky“. Všechny použité vzorky včetně jejich zdrojů jsou dále identifikovány.

Následuje přehled (charakteristika) posuzované nemovitosti a použitých vzorků :

Charakteristika posuzované nemovitosti

Dům seniorů Marta č.p. 310 včetně pozemků p.č. 2154 a 2152/4 v Liberci, katastrálním území Vratislavice nad Nisou

fungující, užívaná (provozovaná) budova se zahradou

účel užívání nemovitosti : domov seniorů s kapacitou ubytovaných 19 osob

celková výměra pozemků : 485 + 1 573 = 2 058 m²

užitná plocha stavby : 1 149 m²

zastavěná plocha : 1 590 m²

zastavěná plocha pozemku : 480 m²

obestavěný prostor : 6 252 m³

údaje z územně plánovací dokumentace : plochy veřejné vybavenosti – zdravotní a sociální péče

údaje z evidence nemovitostí : LV č. 1, vlastník Statutární město Liberec, bez omezení vlastnických práv

Vzorek 1

Nájemní bytový dům s komerčními prostory v Liberci, Kollárově ulici – inzerát na prodej

15 bytových jednotek a komerční prostory v suterénu - nyní restaurace

5 NP + 1 PP

ústřední vytápění, plynovod, po částečné rekonstrukci

plocha pozemku : 560 m²

zastavěná plocha pozemku : 400 m²

podlahová plocha 782 m²

obestavěný prostor : neuveden

cena 19 900 000,- Kč

zdroj : www.reality.cz

ID inzerátu : K58-001786

inzerát byl uveřejněn 23.06.2015, poslední aktualizace 21.10.2019

Vzorek 2

Nájemní bytový dům v Liberci, ulici 28. října – inzerát na prodej

6 bytových jednotek

3 NP, údaje o podzemí neuvedeny

ústřední vytápění, plynovod, po částečné rekonstrukci

plocha pozemku : 573 m²
zastavěná plocha pozemku : 349 m²
podlahová plocha 400 m²
obestavěný prostor : neuveden
cena 9 900 000,- Kč
zdroj : www.reality.cz
ID inzerátu : K58-002058
inzerát byl uveřejněn 23.06.2015, poslední aktualizace 21.10.2019



vzorek 1



vzorek 2

Vzorek 3

Nájemní bytový dům v Liberci, Ruprechtické ulici – inzerát na prodej
6 bytových jednotek + ubytovací kapacita (20 pokojů) + restaurace + kancelář
3 NP + 1. PP (35 m²)
ústřední vytápění, plynovod, po rekonstrukci
plocha pozemku : 118 m²
zastavěná plocha pozemku : 325 m²
podlahová plocha 723 m²
obestavěný prostor : neuveden
cena 16 950 000,- Kč
zdroj : www.reality.cz
ID inzerátu : W81-689451
inzerát byl uveřejněn 28.04.2019, poslední aktualizace 31.10.2019

Vzorek 4

Nájemní bytový dům v Liberci, Vesecké ulici – inzerát na prodej
9 bytových jednotek
3 NP + 1. PP
ústřední vytápění, plynovod, po částečné rekonstrukci
plocha pozemku : 913 m²
zastavěná plocha pozemku : 474 m²
podlahová plocha 600 m²
obestavěný prostor : neuveden
cena 13 500 000,- Kč
zdroj : www.reality.cz
ID inzerátu : K58-002077
inzerát byl uveřejněn 28.04.2019, poslední aktualizace 31.10.2019



vzorek 3



vzorek 4

Vzorek 5

Nájemní bytový dům v Jablonci nad Nisou, Nádražní ulici – inzerát na prodej

6 bytových jednotek

6 NP + 1. PP

přímotopy + ústřední vytápění, plynovod, rekonstrukce nutná

plocha pozemku : 302 m²

zastavěná plocha pozemku : 221 m²

podlahová plocha 580 m²

obestavěný prostor : neuveden

cena 6 900 000,- Kč

zdroj : www.reality.cz

ID inzerátu : W81-709805

inzerát byl uveřejněn 10.10.2019, poslední aktualizace 04.12.2019



vzorek 5

Následují titulní strany všech použitých vzorků (na následujících pěti stranách).

Potom (na šesté následující straně) je tabulka s přehledem vstupních údajů získaných rešerší z vybraných vzorků.

Vzorek 1 :




**Kollárova, Liberec VII -
Horní Růžodol**
nájemní dům 782 m², pozemek 560 m²

ID: K58-001786

Prodej: 19.900.000 Kč

Zajistíme Vám hypoteční úvěr.

**Prodej bytového domu s komerčními prostory
v blízkosti centra Liberce**

Nabízíme k prodeji bytový dům s komerčními prostory, situovaný v ulici Kollárova v blízkosti centra Liberce. Dům obsahuje 15 bytových jednotek s tržním nájemným na dobu určitou a komerční prostory v suterénu, nyní využívané jako restaurace. Hodnotu výnosů ze všech pronájmů Vám rádi na vyžádání poskytneme. Veškeré bytové jednotky prošly rekonstrukcí zahrnující nové kuchyňské linky, koupelny a toalety, podlahové krytiny a mnohé další úpravy. Dům prošel rekonstrukcí zahrnující čelní fasády, klempířské prvky, plastová okna a veškeré rozvody plynu, elektřiny a vody. Jedná se o lokalitu v blízkosti centra města nabízející výhody kompletní občanské vybavenosti v kombinaci s klidným bydlením v obytné zástavbě. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat. Vzhledem k tomu, že před vytvořením prezentace nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu se zákonem dočasně zařazena do poslední energetické třídy G.

vloženo 23.6.2015, aktualizace 21.10.2019

Umístění v obci:	centrum obce
Pozemek celkem:	560 m ²
Zastavěná plocha:	400 m ²
Podlahová plocha:	782 m ²
Počet bytů:	15
Druh budovy:	cihlová
Počet NP:	5
Počet PP:	1
Voda:	vodovod
Plyn:	ano
Elektroinstalace:	220/380 V
Kanalizace:	ano
Topení:	ÚT plynové
Sklep:	ano
Garáž:	ano
Výtah:	ne
Parkování:	na dvoře
Stav objektu:	dobrý



ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : 334-36/2019

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Vzorek 2 :




28. října, Liberec VII - Horní Růžodol

nájemní dům 400 m², pozemek 573 m²

ID: K58-002058

Prodej: 9.900.000 Kč

Zajistíme Vám hypoteční úvěr.

Prodej bytového domu v Liberci - Horní Růžodol

Nabízíme k prodeji bytový dům o šesti bytových jednotkách v části Liberce Horní Růžodol - ul. 28. října. Dům je zděný, dvoupodlažní s obytným podkrovím. Na domě proběhla cca. před pěti lety rekonstrukce zahrnující fasádu domu, okna, okapy, kompletní rozvody elektřiny, plynu a vody. Byty jsou dispozičně řešeny jako 4x částečně rekonstruované 2+1 a 2x nové atypické podkrovní. Nájem v bytech je tržní 6.000 - 6.500,- Kč/měs. a nebyly delší dobu zvyšovány, bez neplatičů či dluhů. Nájemní smlouvy jsou na dobu určitou jednoho roku. Služby jsou hrazeny samostatně nájemníkem. Jedná se o rezidenční oblast tvořenou rodinnými a menšími činžovními domy s dobrou občanskou vybaveností včetně nedaleké zastávky tramvaje. V blízkosti se nalézá areál zimních i letních sportů, školka, škola, restaurace a obchody. Vzhledem k tomu, že před vytvořením prezentace nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu se zákonem dočasně zařazena do poslední energetické třídy G.

Pozemek celkem:	573 m ²
Zastavěná plocha:	349 m ²
Podlahová plocha:	400 m ²
Počet bytů:	6
Druh budovy:	cihlová
Voda:	vodovod
Plyn:	ano
Elektroinstalace:	220/380 V
Kanalizace:	ano
Topení:	ÚT plynové
Sklep:	ano
Stav objektu:	velmi dobrý

vloženo 20.3.2019, aktualizace 27.11.2019



ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : 334-36/2019

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Vzorek 3 :




nájemní dům

U Nisy, Liberec III - Jeřáb
 nájemní dům 723 m², pozemek 118 m²

ID: W81-689451

Prodej: 16.950.000 Kč
Prodej, nájemní dům, 841 m², Liberec, ul. Ruprechtická

Investiční příležitost! Exkluzivně nabízíme k prodeji nájemní dům ve vyhledávané části Liberce - Staré Město. Dům je třípodlažní, podsklepený, centrálně vytápěný 2 plynovými kotli, které slouží i k ohřevu teplé vody. Stavba s užitnou plochou 723 m² je napojena na veškeré instalační sítě. V přízemí objektu je dlouhodobě provozována zavedená restaurace s kapacitou až 100 míst, kancelář se zázemím. Druhé a třetí nadzemní podlaží je využíváno jako ubytovací zařízení se 100% obsazeností. Ve dvoře je malá letní zahrádka. Ve 2. NP jsou samostatné pokoje se společnou kuchyní a sociálním zařízením, ke kterým náleží terasa 40m². 3.NP je rozděleno na 6 samostatných bytů. Půdní prostory nabízím možnost rozšíření ubytovací kapacity. Objekt zajistí dobrou návratnost investice. V sousedství objektu je připravena realizace nového bytového projektu, který z atraktivní polohu a okolí nabízené nemovitosti. Bližší info u makléře.

Třída energetické náročnosti: **G**
 podle vyhlášky 148/2007 Sb.

Měrná roční spotřeba: **1 kWh/m²**

vloženo 28.4.2019, aktualizace 31.10.2019

Umístění v obci:	rušná část obce
Zastavěná plocha:	325 m ²
Zahrada:	118 m ²
Podlahová plocha:	723 m ²
Druh budovy:	Cihla
Počet NP:	3
Počet PP:	1
Počet pokojů:	20
Dostupnost pozemku:	Příjezd: Obecní, Zpevněný
Patro:	2. patro
Voda:	Veřejný vodovod
Elektroinstalace:	230 (220) V, 400 (380) V
Kanalizace:	Veřejná kanalizace
Topení:	Plynový kotel
Sociální zařízení:	WC: Tři a více
Sklep:	Ano, 35m ²
Telefon:	Ano
Zařízení nábytkem:	neuveдено
Parkování:	Parkování na ulici dobrý, Rok výstavby: 1912, Rok rekonstrukce: 1996
Stav objektu:	



ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : 334-36/2019

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Vzorek 4 :




Vesecká, Liberec XXV - Vesec

nájemní dům 600 m², pozemek 913 m²

ID: K58-002077

Prodej: 13.500.000 Kč

Zajistíme Vám hypoteční úvěr.

Prodej bytového domu v Liberci poblíž Poštovního náměstí

Nabízíme k prodeji zděný bytový dům o devíti bytových jednotkách, situovaný nedaleko Poštovního náměstí v Rochlicích - ul. Vesecká. Dispozičně je dům řešen jako 2x 2+1 a 1x 1+1 v přízemí, v 1. patře je 3+kk, 2+1 a 1+1, v podkroví jsou 2x 2+kk a 1x 2+1. Na domě proběhla částečná rekonstrukce zahrnující především novou střechu, plastová okna, rozvody elektřiny, vody a odpadů. Sedm bytových jednotek je obsazených s tržním nájemným, dva byty mají regulované nájemné. Šest bytových jednotek je po celkové rekonstrukci, jedna je po částečné rekonstrukci a dva byty jsou v původním stavu (regulované nájemné). V místě je velmi dobrá občanská vybavenost a výborná dopravní obslužnost (MHD, vlak, přípojka na dálnici). Vzhledem k tomu, že před vytvořením prezentace nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu se zákonem dočasně zařazena do poslední energetické třídy G.

vloženo 8.8.2019, aktualizace 29.10.2019

Pozemek celkem:	913 m ²
Zastavěná plocha:	474 m ²
Zahrada:	411 m ²
Podlahová plocha:	600 m ²
Počet bytů:	6
Druh budovy:	cihlová
Počet NP:	3
Počet PP:	1
Voda:	vodovod
Plyn:	ano
Elektroinstalace:	220/380 V
Kanalizace:	ano
Sklep:	ano
Garáž:	ano
Výtah:	ne
Parkování:	na dvoře
Stav objektu:	dobry



ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : 334-36/2019

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Vzorek 4 :




Vesecká, Liberec XXV - Vesec

nájemní dům 600 m², pozemek 913 m²

ID: K58-002077

Prodej: 13.500.000 Kč

Zajistíme Vám hypoteční úvěr.

Prodej bytového domu v Liberci poblíž Poštovního náměstí

Nabízíme k prodeji zděný bytový dům o devíti bytových jednotkách, situovaný nedaleko Poštovního náměstí v Rochlicích - ul. Vesecká. Dispozičně je dům řešen jako 2x 2+1 a 1x 1+1 v přízemí, v 1. patře je 3+kk, 2+1 a 1+1, v podkroví jsou 2x 2+kk a 1x 2+1. Na domě proběhla částečná rekonstrukce zahrnující především novou střechu, plastová okna, rozvody elektřiny, vody a odpadů. Sedm bytových jednotek je obsazených s tržním nájemným, dva byty mají regulované nájemné. Šest bytových jednotek je po celkové rekonstrukci, jedna je po částečné rekonstrukci a dva byty jsou v původním stavu (regulované nájemné). V místě je velmi dobrá občanská vybavenost a výborná dopravní obslužnost (MHD, vlak, přípojka na dálnici). Vzhledem k tomu, že před vytvořením prezentace nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu se zákonem dočasně zařazena do poslední energetické třídy G.

vloženo 8.8.2019, aktualizace 29.10.2019

Pozemek celkem:	913 m ²
Zastavěná plocha:	474 m ²
Zahrada:	411 m ²
Podlahová plocha:	600 m ²
Počet bytů:	6
Druh budovy:	cihlová
Počet NP:	3
Počet PP:	1
Voda:	vodovod
Plyn:	ano
Elektroinstalace:	220/380 V
Kanalizace:	ano
Sklep:	ano
Garáž:	ano
Výtah:	ne
Parkování:	na dvoře
Stav objektu:	dobry



ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : 334-36/2019

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Vzorek 5 :




bytový dům

Jablonec nad Nisou

nájemní dům 580 m², pozemek 302 m²

ID: W81-709805

Prodej: 6.900.000 Kč

- vč. provize RK a kompletního servisu

Prodej, nájemní dům, Jablonec nad Nisou, ul. Nádražní

Podsklepený bytový dům disponuje 6 BJ (akt. 4 prázdné, 2 s nájmem na dobu určitou), 2 nebytovými prostory v přízemí (prázdné), možnými předělat též na bytové jednotky a kolnou vhodnou na vybudování např. též mezonetového bytu. Menší dvorek. V domě nová plastová okna, v roce cca 1993 nová elektřina (v mědi), nové rozvody vody a topení. V roce 2005 zateplení severní strany domu. Střecha ve zhoršeném stavu, byty třeba dodělat/předělat, vlhčí sklep. Topení majoritně el. přímotopy + plyn. kotel (v 3+1 a nebyt. prostoru). Vlastní elektroměry k BJ, podružné vodoměry. Nemovitost akt. vedena jako RD. Akt. složení 2x 2+1 (52m²), 2x 1kk (30-35 m²), 1x 3+1 (77 m²), 1x atyp. cca vel. 3+1 s terasou. Plocha všech BJ cca 310 m², nebyt. prostory cca 120 (90+28m²), sklepní prostory. Lokalita s výbornou dostupností centra města i tramvaje/vlaku/busu do Liberce/Prahy. Doporučuji prohlídku.

Třída energetické náročnosti: **G**
podle vyhlášky 148/2007 Sb.

vloženo 10.10.2019, aktualizace 4.12.2019

Umístění v obci:	centrum obce
Pozemek celkem:	302 m ²
Zastavěná plocha:	221 m ²
Podlahová plocha:	580 m ²
Počet bytů:	6
Počet volných bytů:	4
Druh budovy:	Cihla
Počet NP:	4
Počet PP:	1
Počet pokojů:	30
Dostupnost pozemku:	Příjezd: Obecní, Zpevněný
Stávající stavby:	Dílna, Kůlna
Patro:	3. patro
Voda:	Veřejný vodovod
Plyn:	Zemní plyn
Elektroinstalace:	230 (220) V, 400 (380) V
Kanalizace:	Veřejná kanalizace
Topení:	Plynový kotel, Radiátory, Elektrický kotel
Sklep:	Ano, 150m ²
Zařízení nábytkem:	Ne
Parkování:	Parkování na ulici
Stav objektu:	dobrý



elektronická verze posudku

Tabulka s přehledem údajů podle jednotlivých vzorků :

číslo vzorku	vstupní údaje pro porovnání												
	lokalita	ulice	účel nemovitosti	počet podlaží (NP+PP)	počet BJ v domě	zastavěná plocha pozemku (m2)	podlahová plocha (m2)	plocha pozemků (m2)	cena vzorku (Kč)	JC1 (Kč/m2)	stav stavby	zdroj vzorku	aktuálnost vzorku
1	Liberec	Kollárova	BD+rest	5+1	15	400	782	560	19 900 000	25 447,57	po část reko	inzerát	6-15
2	Liberec	28. října	BD	3+0	6	349	400	573	9 900 000	24 750,00	po reko	inzerát	3-19
3	Liberec	Ruprechtická	BD+rest	3+1	6+ubyt	325	723	443	16 950 000	23 443,98	po reko	inzerát	4-19
4	Liberec	Vesecká	BD	3+1	6	474	600	913	13 500 000	22 500,00	po část reko	inzerát	8-19
5	Jablonec n.N	Nádražní	BD	4+1	6	221	580	302	6 900 000	11 896,55	reko nutná	inzerát	10-19

Vysvětlivky k použitým zkratkám :

BD : bytový dům

BD+rest : bytový dům s restaurací

BJ : bytová jednotka

JC1 : jednotková cena vzorku, cena za 1 m2 podlahové (užitné) plochy stavby

po reko : stavba je po rekonstrukci

po část reko : stavba je po částečné rekonstrukci

reko nutná : stavba vyžaduje rekonstrukci

aktuálnost vzorku : datum uveřejnění inzerátu (ve formátu měsíc-rok)

Znalec dále předkládá tabulku popisující jednotlivé kroky porovnávací metody.

Jejím výsledkem obsaženým v závěru tabulky je obvyklá jednotková cena posuzovaného souboru vztahená k užité (podlahové) ploše posuzované stavby (domu Matra č.p. 310). Tato veličina je dále označena jako JC.

Postup výpočtu.

Znalec posuzuje každý ze vzorků. Vychází z údajů z podkladů a z vlastní analýzy rizika oceňovaného souboru.

Při tomto postupu platí, že kladná hodnota faktoru ukazuje, že hodnocený vzorek je lepší než oceňovaný soubor a naopak (záporná hodnota faktoru ukazuje, že hodnocený vzorek je horší než oceňovaný objekt). Jednotlivé faktory jsou hodnoceny v procentech (hodnota 1,00 = 100%).

Znalec posuzuje každý ze vzorků podle kritérií soustředěných v pěti skupinách (pěti krocích, pěti kritériích).

Nejprve (v prvním kroku) znalec omezil vstupní jednotkovou cenu o vliv typu transakce a o vliv aktuálnosti použitého vzorku. Tím vzniká JC2.

Ve druhém kroku porovnávací metody hodnotí znalec stav trhu, lokalitu souboru a jeho okolí.

Ve třetím kroku jsou porovnávány stavebně – technický stav souboru, možnost napojení na inženýrské sítě, dopravní obslužnost lokality, přístup a možnosti parkování a (případná zjištěná) omezení užívání souboru.

Ve čtvrtém kroku jsou porovnávány vlivy velikosti stavby, vliv velikosti pozemků souboru a vybavení (příslušenství) stavby.

V pátém (posledním) kroku jsou porovnávány vady a zátěže, ostatní vlivy a vliv chyby použitých vzorků.

Výsledkem tohoto procesu je upravená jednotková cena každého ze vzorků (JC3).

Závěrečnou (výslednou) jednotkovou cenu (JC) stanovil znalec metodou váženého průměru.

Vzorce použité v porovnávací metodě :

$$C = JC \times A_{(užit)}$$

$$JC = (JC3i \times Vi) / (\text{suma } Vi)$$

$$JC3 = JC2 / K$$

$$K = k1 \times k2 \times k3 \times ki$$

$$JC2 = JC1 \times ku$$

Vysvětlivky k použitým vzorcům (a jejich jednotky) :

C : obvyklá cena posuzované nemovitosti (v Kč)

JC : hodnota (cena) vzorku po úpravě porovnáním (Kč/m²)

A_(užit) : užitná plocha stavby (m²)

JC3i : hodnota (cena) vzorku po úpravě porovnáním (Kč/m²)

Vi : váha vzorku pro výpočet váženého průměru (-)

JC1 : hodnota (cena) vzorku dle inzerátu (Kč/m²)

JC2 : hodnota (cena) vzorku po úpravě obvyklého navýšení ceny v inzerátu (Kč/m²)

ku : koeficient úpravy na reálnou cenu (-)

K : celkový cenotvorný koeficient (-)

ki : cenotvorný koeficient i-té části, skupiny nebo kroku (-)

Následuje porovnávací metoda popsána – po jednotlivých krocích - v následujících dvou (na sebe navazujících) tabulkách.

elektronická verze posudku

První tři kroky porovnávací metody :

číslo vzorku	vstupní údaje	porovnávací metoda po jednotlivých krocích																
		1. krok					2. krok					3. krok						
	JC1 (Kč/m2)	druh transakce (%)	aktuálnost vzorku (%)	celkem za první krok (%)	celkem ku (-)	JC2 (Kč/m2)	stav a požadavky trhu (%)	lokalita (%)	okolí (%)	celkem za druhý krok (%)	celkem k1 (-)	S-T stav souboru (%)	napojení na IS (%)	dopravní obslužnost (%)	přístup a parkování (%)	omezení užívání (%)	celkem za třetí krok (%)	celkem k2 (-)
1	25 447,57	-10	-10	-20	0,80	20 358,06	15	3	-3	15	1,15	0	1	0	3	0	4	1,04
2	24 750,00	-10	-1,5	-11,5	0,89	21 903,75	10	3	-5	8	1,08	3	1	0	3	0	7	1,07
3	23 443,98	-10	-1,5	-11,5	0,89	20 747,93	15	6	-5	16	1,16	0	1	0	0	0	1	1,01
4	22 500,00	-10	0	-10	0,90	20 250,00	10	0	-5	5	1,05	-8	1	0	0	0	-7	0,93
5	11 896,55	-10	0	-10	0,90	10 706,90	10	10	10	30	1,30	-10	1	0	-2	0	-11	0,89

Další část porovnávání následuje (v další tabulce).

elektronická verze posudku

Další dva kroky porovnávací metody a závěrečná úvaha znalce :

číslo vzorku	vstupní údaje	porovnávací metoda po jednotlivých krocích															
		4. krok							5. krok					celkem			
		poměr velikosti staveb (-)	vliv velikosti stavby (%)	poměr velikosti pozemků (-)	vliv velikost pozemků (%)	vybavení stavby (%)	celkem za čtvrtý krok (%)	celkem k3 (-)	vady a zátěže (%)	ostatní vlivy (%)	vliv chyby vzorků (%)	celkem za pátý krok (%)	celkem k4 (-)	celkem K (-)	JC3 (Kč/m2)	váha dle znalce (-)	JC (Kč/m2)
1	25 447,57	0,68	-6,39	0,27	-7,28	-10	-22,71	0,77	0	0	10	10	1,10	0,77	15 675,70	3	14 809,48
2	24 750,00	0,35	-13,04	0,28	-7,22	-10	-29,63	0,70	0	0	10	10	1,10	0,76	16 646,85	3	
3	23 443,98	0,63	-7,42	0,22	-7,85	-10	-24,42	0,76	0	0	10	10	1,10	0,73	15 145,99	2	
4	22 500,00	0,52	-9,56	0,44	-5,56	-10	-24,15	0,76	0	0	10	10	1,10	0,74	14 985,00	2	
5	11 896,55	0,50	-9,90	0,15	-8,53	-10	-27,79	0,72	-3	0	10	7	1,07	0,53	5 674,66	1	

Obvyklá jednotková cena posuzovaného souboru nemovitostí je 14 809,48 Kč/m2

ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310),
LV č. 1

Číslo posudku : **334-36/2019**

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Závěrečný odhad obvyklé ceny oceňovaného souboru (dle C)

Obvyklou jednotkovou cenu zde znalec násobí výměrou užité plochy stavby posuzovaného souboru nemovitostí.

$$C = JC \times V = 11\,809,48 \text{ (Kč/m}^2\text{)} \times 1\,149 \text{ (m}^2\text{)} = 17\,016\,092,52 \text{ Kč}$$

Výsledek zaokrouhluje znalec na celé tisíce.

C = 17 016 000,- Kč

Tuto hodnotu považuje znalec za obvyklou cenu posuzované položky stanovenou porovnáním a doloženou použitými vzorky.

Obvyklá cena posuzovaného souboru (dle C) je 17 016 000,- korun.

D. Posudek, část 3 – ocenění výnosovým způsobem.

Znalec v této kapitole oceňuje předmětný soubor výnosovým způsobem. Zásadním problémem této úlohy je (opět) typ posuzované stavby oceňovaného souboru. Jde o sociální zařízení, které také není standardní komoditou na trhu s nemovitostmi. Při jeho provozu se vychází ze zákona (č. 108/2006 Sb.) a jeho prováděcí vyhlášky (č. 505/2006 Sb.). Tyto předpisy definují, že klient tohoto zařízení (senior) na základě písemné „smlouvy o poskytnutí služby sociální péče“ hradí určitou částku za pobyt i celodenní stravu. Za tuto úhradu (pobyt) je mu poskytováno „ubytování“, které ale obsahuje i složku za energie, úklid a služby prádelny (ložního i osobního prádla). Další zásadní komplikací tohoto typu nemovitosti je fakt, že provozovatel objektu nesmí – jako příspěvková organizace kraje – vytvářet svou hlavní činnost, tedy ubytováním seniorů spojeným s dalším poskytováním péče – žádný „zisk“. Z pohledu této definice je výsledek výnosové metody již předem dán.

Znalec – pro splnění zadání – zvolil náhradní řešení a obvyklé nájemné určil s použitím nájemného za běžné bytové jednotky v Liberci, Vratislavicích nad Nisou. Jednotková cena takového nájemného je - s použitím údajů dostupných veřejně na stránkách ministerstva místního rozvoje (viz podklady) – stanovena ve výši 154 Kč/m²*rok. Jednotkovou cenu nájemného za nebytové jednotky (prostory) převzal znalec z uzavřené nájemní smlouvy provozovatele a kadeřnictví, provozovaného v 1. PP objektu Marty. Ta činí 100 Kč/m²*rok.

Plochy, které lze hypoteticky pronajmout, stanovil znalec podle účelů jednotlivých místností v objektu. Míru kapitalizace přebírá znalec z oceňovacího předpisu, hodnota činí 4,5%, která odpovídá netytovým bytovým domům.

Ostatní použité vstupy odpovídají standardnímu výpočtu výnosové metody.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájemné			míra kapitalizace [%]
				[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	
1.	provozní prostory	1.PP	135	100	1 125	13 500	4,50
2.	obytné prostory	1.NP	158	154	2 028	24 332	4,50
3.	obytné prostory	2.NP	193	154	2 477	29 722	4,50
4.	obytné prostory	3.NP	187	154	2 400	28 798	4,50
celkový výnos za rok						96 352	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	673
Reprodukční cena	RC	Kč	20 389 010

Výnosy (za rok)

Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	143
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	96 352
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	96 352

elektronická verze posudku

Náklady (za rok)

Daň z nemovitosti		Kč/rok	14 356
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	30 584
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	305 835
Správa nemovitosti	0,20 % * RC	Kč/rok	40 778
Ostatní náklady		Kč/rok	40 778
Náklady celkem	V	Kč/rok	432 331

Čisté roční nájemné	$N=Nh-V$	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta			$Cv = N / i$
Výnosová hodnota celkem	Cv	Kč	0

Výnosová hodnota oceňovaného souboru (dle D) je nulová.

E. Závěrečná rekapitulace (dle částí B,C a D Posudku).

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo ocenění souboru nemovitostí umístěných na pozemcích p.č. 2154 a p.č. 2152/4 v Liberci, části a katastru Vratislavice nad Nisou. Jedná se o dům Marta č.p 310 stojící na pozemku p.č. 2154 s příslušenstvím na pozemku p.č. 2152/4. Stavba č.p. 310 (dům Marta) je součástí pozemku p.č. 2154. Nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Vratislavice nad Nisou (785644) a obec Liberec (563889). Vlastníkem oceňovaného souboru je Statutární město Liberec, IČ 262978, Náměstí Dr.E.Beneše 1, PSČ 460 59, Liberec.

Následující tabulka shrnuje výsledky z částí B, C a D Posudku :

p.č.	název oceňované položky	cena zjištěná po položkách (Kč)	cena zjištěná dle B (Kč)	cena obvyklá dle C (Kč)	výnosová hodnota dle D (Kč)
1	dům Marta č.p. 310	7 112 683,46	11 293 780,-	17 016 000,-	0,-
2	přípojka vodovodu	50 479,11			
3	kanalizační přípojka	294 571,07			
4	kanalizační šachty	116 291,86			
5	elektro NN přípojka	15 765,03			
6	NN rozvodná skříň	8 186,63			
7	teplovodní přípojka	55 892,34			
8	venkovní schodiště	48 020,00			
9	oplocení - nadzemní část	65 354,48			
10	oplocení - podezdívka	56 640,39			
11	fontánka	6 112,71			
12	zídka u zadního vchodu	23 576,42			
13	betonová rovnanina vzadu	15 842,11			
14	zpevněné plochy (1)	224 522,60			
15	zpevněné plochy (2)	6 949,54			
16	zpevněné plochy (3)	5 204,68			
17	pozemek p.č. 2154	735 871,10			
18	pozemek p.č. 2152/4	2 389 684,50			
19	trvalé porosty	62 131,81			

Zjištěná cena oceňovaného souboru (dle B) je 11 293 780,- Kč.

To je slovy jedenáctmilionůdvěstědevadesátřítisícsetosmdesát korun.

Obvyklá cena posuzovaného souboru (dle C) je 17 016 000,- korun.

To je slovy sedmnáctmilionůšestnácttisíc korun.

Výnosová hodnota oceňovaného souboru (dle D) je nulová.

V Liberci, dne 15.12.2019

Ing. Filip Poříz



ZNALECKÝ POSUDEK - OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITOSTÍ NA POZEMCÍCH p.č. 2154 a 2152/4 PRO KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRATISLAVICE NAD NISOU (DŮM MARTA, U SILA č.p. 310), LV č. 1

Číslo posudku : 334-36/2019

Rozhodný den : 03.12.2019

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

F. 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 334-36/2019 ve znaleckém deníku znalce.

Jako autor tohoto znaleckého posudku tímto prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého podání znaleckého posudku. Dále prohlašuji, že nemám žádný prospěch, majetkovou účast ani žádný jiný zájem související s předmětem tohoto ocenění.

V Liberci, dne 15.12.2019

Ing. Filip Poříz

Schulhoffova 791/7, 149 00,
Praha - Háje
adresa pro zasílání písemností :
Tylova 214/10, 460 06, Liberec 7
e-mail : poriz.filip@volny.cz



G. Přílohy

Seznam příloh znaleckého posudku

p.č.	popis přílohy	počet stran přílohy
1	Informace o pozemku p.č. 2154 pro katastr Vratislavice nad Nisou, LV č. 1	1x strana A4
2	Informace o pozemku p.č. 2152/4 pro katastr Vratislavice nad Nisou, LV č. 1	1x strana A4
3	Lokalita v katastrální mapě, M=1:1000	1x strana A4
4	Lokalita v ortofoto mapě, M=1:1000	1x strana A4
5	Lokalita v hlavním výřezu z UPD, M=1:1000	1x strana A4
6	Regulativ č. 3.9.9. Plochy veřejné vybavenosti. Převzato z textové části UPD	1x strana A4
7	Půdorysy č.p. 310 (bez měřítka). Převzato z archívu SML	4x strana A4
8	Vzorky použité v porovnávací metodě, celkem 4 inzerátů	15x strana A4
celkem 8 příloh		celkem 25 stran

Přílohy jsou číslovány samostatně.