



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

1. zasedání zastupitelstva města dne: 30. 1. 2014

Bod pořadu jednání:

Záměr prodeje pozemků s budovami

Zpracoval: Odbor majetkové správy
odbor, oddělení: oddělení majetkové evidence a dispozic
telefon: 48 524 3312

Schválil: vedoucí oddělení Ivana Roncová
vedoucí odboru Ivana Roncová, pověř.zast.ved.odboru

Projednáno: RM dne 21. 1. 2014

Poznámka:

Předkládá: *Mgr. Martina Rosenbergová, v.r.*
primátorka Statutárního města Liberec
Mgr. Jiří Šolc, v.r. náměstek primátorky

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

usnesení dle přiloženého materiálu

a u k l á d á

Ivaně Roncové, pověř.zast.ved.odboru

zajistit provedení všech úkonů spojených se schválenou majetkoprávní operací

T: neprodleně

ZÁMĚR PRODEJE POZEMKŮ S BUDOVAMI (1 případ)

1. PRIVATIZACE NEMOVITOSTÍ PRŮVODNÍ LIST

1. OZNAČENÍ NEMOVITOSTÍ:

a) adresa budov: **Na Žižkově čp. 101, 151, Liberec 6**

b) stavební pozemky: **862, 908** o vým. celkem 1.153 m² k. ú. Rochlice u Liberce
(urbanistický obvod: 029)

Privatizace dle: Zásad postupu při privatizaci nemovitostí (Čl. 4.1.1.)

Zpracoval: M. Hozáková

Kontroloval: I. Roncová

Stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti – školství, objekt a pozemek v těsném sousedství

Stanovisko PS: dne 29. 11. 2013

dílčí stanoviska: HA: nesouhlas – pozemky jsou součástí strategické změny územního plánu č. 71/1, která má prověřit funkční využití řešených ploch a vést ke zlepšení prodejní ceny celého souboru nemovitostí. Zadání změny územního plánu č. 71/1 bylo aktuálně schváleno v ZM dne 31. 10. 2013

RP: souhlas

SM: souhlas

OS: souhlas

SK: souhlas

OD: souhlas

ZP: souhlas

2. POPIS BUDOV:

Budova byly součástí areálu bývalé Soukromé hotelové školy Hergesell, spol. s r. o.

V současné době jsou prázdné. Průměrná zastavěná plocha podlaží je u čp. 101 cca 252 m² a u čp. 151 cca 325,88 m²..

b) technický stav:

Nemovitosti se nachází při ulici na Žižkově v okrajové zástavbě. Bývalé objekty základní školy, později součástí areálu bývalé soukromé hotelové školy Hergesell, spol. s r. o.. Jsou postaveny v izolované poloze.

Budova čp. 101 je zděná, stavebním charakterem účelem využití přizpůsobena pro potřeby školství a je v ní situován služební byt o velikosti 3+1, v současné době obsazený. Jedná se o třípodlažní budovu s podkrovím a podzemním podlažím o zastavěné ploše do 1/3 celkové zastavěné plochy. Budova byla postavena v roce 1902.

Stavebně technický stav budovy: v suterénu špatné izolace, vlhkost zdiva, opadávající omítky, porušené omítky na fasádě, římsy, zatéká okny a vikýři, špatné oplechování, nátery. Byly provedeny úpravy soc. zařízení, rozvody ÚT, včetně TUV, oprava střechy včetně klempířských prací.

Budova je napojena přípojkami na elektro, vodu a kanalizaci z veřejného vodovodního řádu. Vytápění je zajištěno rozvodem ÚT, výměňková stanice je umístěna v budově čp. 151, ul. Na Žižkově, Liberec 6, v současné době není výměňková stanice funkční.

Budova čp. 151 je zděná, stavebním charakterem účelem využití přizpůsobena pro potřeby školství. Jedná se o dvoupodlažní budovu s půdním prostorem a podzemním podlažím, které je zastaveno ze 3/4 celkové zastavené plochy budovy. Byla postavena v roce 1902.

Je napojena přípojkami na elektro, vodu a kanalizaci z veřejného vodovodního řádu. Vytápění je zajištěno rozvodem ÚT, výměňková stanice je umístěna v budově a jejím prostřednictvím je vytápěna i budova čp. 101 v ul. Na Žižkově, Liberec 6, v současné době není výměňková stanice funkční.

Stavebně technicky stav budovy: v suterénu velmi špatné izolace, vlhkost zdiva v suterénu a přízemí, opadávající omítky, porušené omítky na fasádě, římsy, zatéká v podkroví – propadlý strop světlíku, v suterénu propadlý nosník klenby, v různých částech budovy viditelné praskliny v omítce. Vzhledem k tomu, že budova není již několik let užívána, dochází postupem času vlivem povětrnostních podmínek ke zhoršování kvality základních stavebních konstrukcí (posudek statika).

V průběhu užívání objektu byl vybudován výměník, rozvody ÚT a další částečné úpravy a modernizace. Celková údržba objektu byla v posledních letech nedostačující.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA:

Budovy jsou v současné době ve špatném technickém a na základě žádosti společnosti KEEN CZ, která i přes povědomí o jejich stavu projevila zájem o koupi, za účelem zřízení soukromé mateřské školky a centra pro mimoškolní aktivity, školícího centra, dále ubytovací služby pro externí pracovníky společnosti

3. FORMA PRIVATIZACE: prodej formou výběrového řízení

4. CENA

- dle znaleckých posudků č. 2903/80/2013, 2904/80/2013 ze dne 9. 12. 2013 Antonína Šíra

a) tržní hodnota (cena obvyklá) celkem	3,830.000,- Kč
b) náklady na realizaci prodeje:	188.760,- Kč

Navržená cena: 4,019.000,- Kč

5. PLATEBNÍ PODMÍNKY:

- a) jistina 402.000,- Kč
- b) celá kupní cena splatná před podpisem KS

6. DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY:

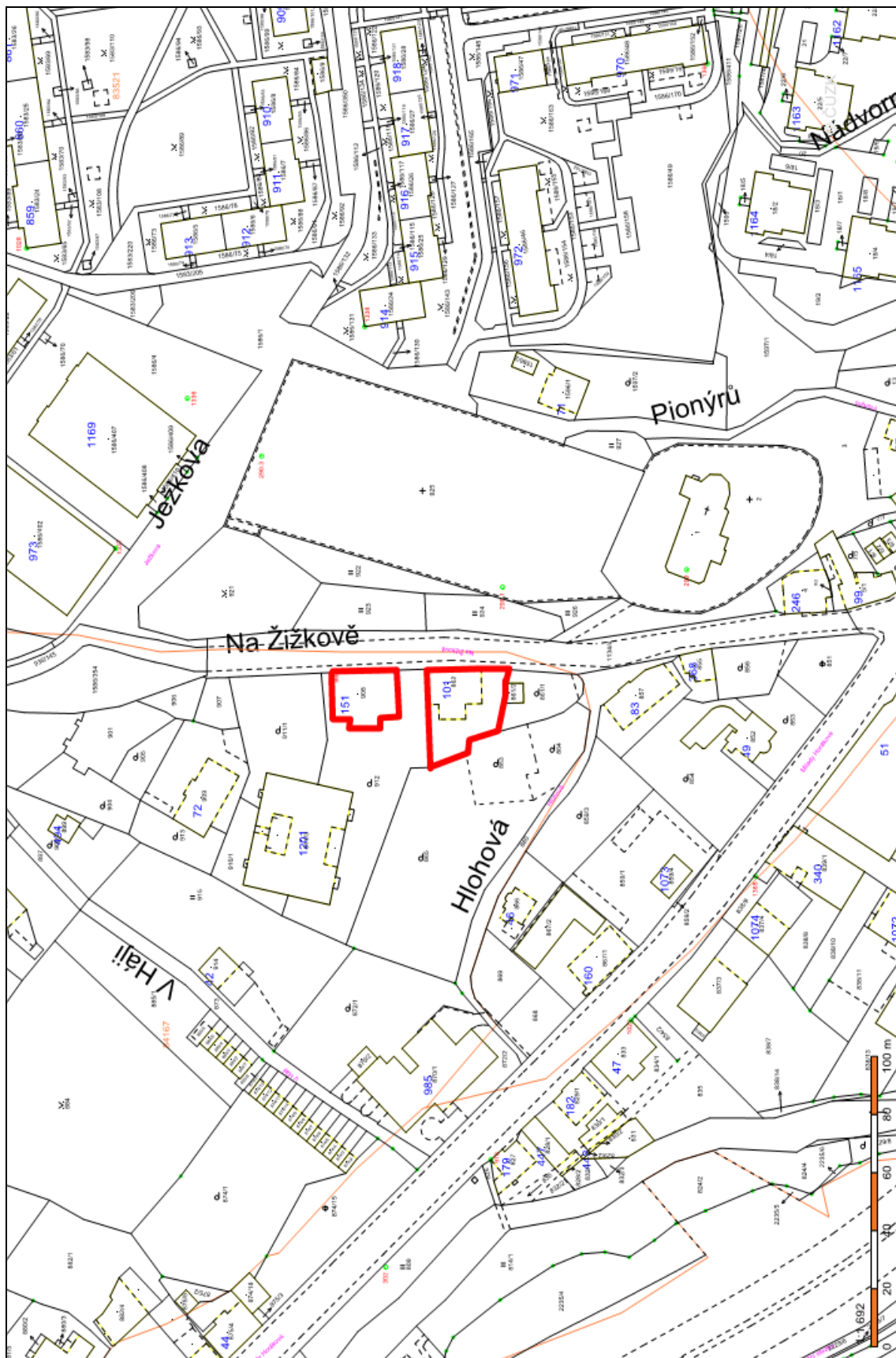
- závazek přístupu pro správce inženýrských sítí
- v budově čp. 101 je služební byt o velikosti 3+1 (nájem na dobu určitou do 31. 10. 2014)

7. DOPORUČENÍ OEMA: Oddělení majetkové evidence a dispozic **doporučuje** prodej nemovitostí formou výběrového řízení.

8. VYJÁDRĚNÍ KVŘaPN: Komise dne 13. 1. 2014 souhlasí se stanovenou cenou nemovitostí a doporučuje jejich prodej.

9. NÁVRH USNESENÍ RM: Rada města dne 21. 1. 2014 **souhlasí** se záměrem prodeje pozemků p.č. 862, 908 k. ú. Rochlice u Liberce s příslušenstvím - budovy č.p. 101, 151, ul. Na Žižkově, Liberec 6, formou výběrového řízení za cenu 4,019.000,- Kč.

10. NÁVRH USNESENÍ ZM: Zastupitelstvo města dne 30. 1. 2014 **schvaluje** záměr prodeje pozemků p.č. 862, 908 k. ú. Rochlice u Liberce s příslušenstvím - budovy č.p. 101, 151, ul. Na Žižkově, Liberec 6, formou výběrového řízení za cenu 4,019.000,- Kč.





KEEN CZ, s.r.o., business & security, IČ:25413571, DIČ CZ 25413571, sídlo : Sametová 833, 460 06 Liberec 6

KEEN CZ, s.r.o., se sídlem Sametová 833, Liberec 6, IČO : 25413571, DIČ : DIČ CZ 25413571, zapsaná v OR vedeného u Krajského soudu v Ústí nad Labem vložka č.16537, oddíl C, zastoupená jednatelem Mgr.Ladislavem Novotným

Magistrát města Liberce
odbor majetkové evidence a dispozice

V Liberci 8.11.2013

Poptávka o koupi budov v ul. Na Žižkově 101/9 a 151, Liberec

Dobrý den,

v současné době, v rámci rozšiřování portfolia činnosti naší společnosti, poptáváme koupi nemovitostí v Liberci do svého výlučného vlastnictví za účelem zřízení soukromé mateřské školky a centra pro mimoškolní aktivity, střediska pro zřízení školícího centra v oblasti výcviku a zkoušek osob pracujících v bezpečnostních agenturách (naše společnost je autorizovanou osobou MVČR), dalším záměrem jsou ubytovací služby pro externí pracovníky.

Po prohlídce výše uvedených nemovitostí dne 8.11.2013 projevujeme vážný zájem o koupi výše uvedených nemovitostí, včetně pozemků k nim náležejících.

S pozdravem

KEEN CZ, s.r.o.
SECURITY A BUSINESS
Sametová 833, Liberec 6
IČO: 25413571, DIČ: CZ25413571
Firma je zapsána v Obch. rejstříku, vedeného
soudem v Ústí n.L., oddíl C, vložky 16537

.....
Mgr.Ladislav Novotný
jednatel KEEN CZ, s.r.o.

KEEN CZ, s.r.o., zapsaná v OR vedeného Kraj. soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vl. C 16537, z Rozhodnutí MVČR, čj. MV -82640-8/VO-2011 je naše firma autorizovanou osobou pro prof. kvalifikace „strážný“ a „detektiv koncipient“









Okres: 3505 Liberec
Obec: 563889 Liberec
Kat.území:682314 Rochlice u Liberce

Znalec:
Antonín Šír
Azalková 518
Liberec 15

Znalecký posudek č.2903/80/2013 zjištění ceny obvyklé (tržní)

ve věci ocenění nemovitostí - objektu občanské vybavenosti, budovy č.p.101, včetně pozemku p.č.862 a příslušenství v obci Liberec, při ulici Na Žižkově.

Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký Kraj, KP Liberec, na listu vlastnictví č.1, pro obec a okres Liberec, k.ú.Rochlice u Liberce, dle stavu ke dni 1.10.2013.

Vlastník: Statutární město Liberec
nám.Dr.E.Beneše 1/1, Liberec I - Staré Město
identifikátor : 00262978



V Liberci dne 9.12.2013

Okres: 3505 Liberec
Obec: 563889 Liberec
Kat.území:682314 Rochlice u Liberce

Znalec:
Antonín Šír
Azalková 518
Liberec 15

Znalecký posudek č.2903/80/2013 zjištění ceny obvyklé (tržní)

ve věci ocenění nemovitostí - objektu občanské vybavenosti, budovy č.p.101, včetně pozemku p.č.862 a příslušenství v obci Liberec, při ulici Na Žižkově.

Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec, na listu vlastnictví č.1, pro obec a okres Liberec, k.ú.Rochlice u Liberce, dle stavu ke dni 1.10.2013.

Vlastník: Statutární město Liberec
nám.Dr.E.Beneše 1/1, Liberec I - Staré Město
identifikátor : 00262978

Druh ocenění: Zjištění tržní ceny nemovitostí.
a) stanovení ceny obvyklé (tržní)

Ocenění je vypracováno ke dni 20.11.2013

Oceňovací předpis:

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn prováděných zákony č.121/2000 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb. a č.350/2013 Sb.

Posudek vyžádal:

Statutární město Liberec, odbor ekonomiky a majetku
objednávkou ze dne 11.11.2013
č.452 507 1678/2013

ÚVOD :

Stanovení ceny obvyklé

Zákon č.151/1997 Sb, zákon o oceňování majetku

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, případně obdobného majetku a to 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.

Mimořádné okolnosti trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit.

Osobní 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.

Ocenění se provede :

a) nákladovým způsobem

cena porovnávací, pořízená v cenách vystihující reálný technický stav v čase hodnocení

b) hodnota nemovitostí metodou srovnávací

jedná se o vyhodnocení cen nedávno prodaných nemovitostí v dané nebo obdobné lokalitě

Pro ocenění je použita kombinace těchto dvou ocenění

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podklady pro ocenění:

1. Prohlídka a zaměření nemovitostí na místě dne 20.11.2013, za účasti zástupce objednatele, který podal potřebné informace dle požadavků znalce.
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.11.2013, list vlastnictví č.1, pro obec a okres Liberec, k.ú.Rochlice u Liberce.
3. Kopie snímku pozemkové mapy pro obec Liberec, k.ú.Rochlice u Liberce.
4. Fotodokumentace oceňovaných nemovitostí pořízené znalcem, a znalecký posudek č.2794/31/2012 ze dne 18.6.2012.
5. Objednávka Statutárního města Liberec, nám.Dr.E.Beneše. Objednávka ze dne 11.11.2013, č.obj. 452 507 1678/2013.
6. Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn prováděných zákony č.121/2000 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb. a č.350/2013 Sb.

Nález ze dne 20.11.2013

- Oceňované nemovitosti se nalézají v obci Liberec, katastrální území Rochlice u Liberce v okrajové zástavbě obce u objektů určených pro bydlení a objektů občanské vybavenosti v blízkosti sídliště Rochlice, jako součást areálu školy při ul.Na Žižkově.
- Budova č.p.101 (občanská vybavenost) bývalý objekt základní školy je postavená v izolované poloze na st.p.č.862. Budova je tradičně zděná o 3N.P. a 1 P.P.. Jedná se o klasický objekt školy postavený v počátku 20.století (v r.1902).
- Budova č.p.101 je stavebním charakterem účelem využití přizpůsobena pro potřebu školství - učebny, kabinety, soc.zařízení pro chlapce a dívky.
- V budově č.p.101 je situován služební byt o velikosti 3+1. V budově centrální schodiště spojuje jednotlivá podlaží a půdní prostor. Zdrojem tepla jsou přímotopy.
- Přístup k nemovitostem je po místní zpevněné komunikaci ulice Na Žižkově. Vzdálenost od správního centra obce cca 2,5 km, zastávka MHD do 300m.
- Pozemky LV č.1 st.parcela č.862 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 735 m2 pozemek je svažité s orientací na J, s budovou č.p.101 tvoří jeden funkční celek

- Budova je napojena přípojkou elektro o napětí 220/380V, přípojkou vody a kanalizace z veřejného vodovodního řádu. Vytápění bylo zajištěno rozvodem ÚT z VS umístěné v budově č.p.151 - není funkční. Budova je bez zdroje tepla - parovod znehodnocen.

Výčet nemovitostí k ocenění

- A/ Budova č.p.101 - obč.vybavenost
(na st.parcele č.862)
- B/ Pozemky LV č.1
(st.p.č.862)
- C/ Venkovní úpravy
nejsou předmětem ocenění
 - voda - přípojka přímo z ulice
 - kanalizace - svedena do páteřního kanalizačního sběrače pro 3 budovy
 - parovod - je odpojen - znehodnocen
 - komunikace vedoucí vedle budovy je obslužná pro další objekty škol

Posudek-ocenění:

- A/ budova č.p.101
(na st.p.č.862)

Předmětem ocenění je budova školy č.p.101, postavená v izolované poloze na stavební parcele č.862. Jedná se o klasický objekt školy postavený v počátku dvacátého století (r.1902). Budova je stavebním charakterem a účelem využívání přizpůsobena pro potřeby školství - učebny, kabinety, základní soc.zařízení pro hochy a dívky.
V budově je situován služební byt o velikosti 3+1. Centrální schodiště spojuje jednotlivá podlaží a půdní prostor. Budova je tradičně zděná o síle zdiva 90 cm v suterénu, 75 cm v přízemí a 1.patře, 45 cm ve 2.patře.

Technický popis stavebních konstrukcí:

- základy - základové pasy izolace proti zemní vlhkosti (narušená)
- střecha - krov dřevěný-valbové konstrukce, stojaté stolice, část střechy plochá s mírným sklonem rovné s podhledem, v podkroví zkosené tašková
- stropy -
- krytina -
- klempířské práce - úplné - žlaby, svody, parapety
- vnitřní omítky - vápenné štukové
- vnější omítky - fasáda vápenná dvouvrstvá, sokl - omítka cement
- schody - masivní žulové
- podlahy - převážně vlýsky, teracová dlažba, beton
- dveře - dřevěné, plné a prosklené
- okna - dřevěná zdvojená
- vytápění - rozvod ÚT z VS umístěné v domě č.p.151 (není funkční)-budova bez zdroje tepla
- elektroinstalace - světelný a motorový proud, mimo byt není funkční
- rozvod vody - studené a teplé, zdroj el.boiler
- vnitřní vybavení - 4 x WC pro chlapce, pisoáry, umyvadla, 6 x WC pro dívky
- kanalizace - z kuchyně, soc.zařízení a bytu v přízemí
- vybavení kuchyně - elektrický sporák i v bytě
- ost.vybavení - veř.telefon, požární hydranty

Dispozice budovy

I.P.P. - suterén:

Podsklepení jed do 1/3 zast.plochy. Je zde umístěna garáž, dílna, sklad, bývalá kotelna a schodiště.

I.N.P. - přízemí:

Hlavní vstup z ulice do domu do chodby, kde je vpravo situován služební byt 3+1, dále učebna, šatna. Z podesty jsou zpřístupněny soc.zařízení pro dívky a chlapce.

II.N.P. - 1.patro:

Zde jsou umístěny tři učebny a sborovna. Z podesty jsou zpřístupněny soc.zařízení pro dívky a chlapce.

III.N.P. - 2.patro:

Zde jsou situována 4 učebny.

IV.N.P. - podkroví: (nástavba)

Zde jsou tři místnosti, kuchyňka, sklad, učebna.

Výpočet obestavěného prostoru:

$$\begin{aligned} \text{I.P.P. suterén : } & V = 3,50 \text{ m} \\ & (13,25 \times 6,60) + (9,00 \times 5,20) + (3,00 \times 6,50) \text{ m} = \\ & = 153,75 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ m} = \underline{538,12 \text{ m}^3 \text{ OP}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{I.N.P. přízemí : } & V = 3,55 \\ & (19,20 \times 12,45) + (5,20 \times 8,90) \text{ m} \\ & = 285,32 \text{ m}^2 \times 3,55 \text{ m} = \underline{1.012,90 \text{ m}^3 \text{ OP}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{II.N.P. 1.patro : } & V = 4,45 \text{ m} \\ & (19,20 \times 12,45) + (5,20 \times 8,90) \text{ m} \\ & = 285,32 \text{ m}^2 \times 4,45 \text{ m} = \underline{1.269,67 \text{ m}^3 \text{ OP}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{III.N.P. 2.patro : } & V = 4,95 \text{ m} \\ & (19,20 \times 12,45) + (5,20 \times 8,90) \text{ m} \\ & = 285,32 \text{ m}^2 \times 4,95 \text{ m} = \underline{1.412,30 \text{ m}^3 \text{ OP}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{IV.N.P. podkroví + zastřešení} & \\ & (19,20 \times 12,45) + (4,80 \times 5,20) \text{ m} \times 0,70 \text{ m} = \underline{184,80 \text{ m}^3 \text{ OP}} \end{aligned}$$

$$(19,20 \times 12,45) \text{ m} \times 3,30 \text{ m} = \underline{788,83 \text{ m}^3 \text{ OP}}$$

$$(4,80 \times 5,20) \text{ m} \times 2,50 \text{ m} = \underline{62,40 \text{ m}^3 \text{ OP}}$$

$$\text{Celkem obestavěný prostor domu} = \underline{5.269,02 \text{ m}^3 \text{ OP}}$$

- 1) průměrná výška podlaží 4,19 m
- 2) průměrná zastavěná plocha podlaží 252,43 m²

Stáří a stavebně technický stav budovy

Podle dostupných dokladů z archivu města Liberec byl objekt školy postaven v roce 1902 stáří ke dni ocenění činí 111 roků. Hlavní stavební konstrukce tj. zdivo, stropy, krov, schodiště jsou původní. V průběhu životnosti byl objekt částečně modernizován a upravován.

Bylo provedeno :

úprava soc. zařízení
oprava podlah- vlýsky
rozvody ÚT včetně TUV
oprava střechy včetně klempířských prací
další drobné opravy, nátěry

závady :

v suterénu velmi špatná izolace, vlhkost zdiva, opadává omítka porušená omítka na fasádě, římsy, sokl
v jedné učebně zborcené parkety
zatéká okny, viditelné zatékání u vikýřů
špatné oplechování, nátěry.

Podle posouzení celkového stavu objektu, se stanovuje následná životnost na 20 roků. Jedná se o masivní stavbu.
Opotřebení $100/131 = 0,76 \%$ ročně.
Opotřebení celkem 111 r. $\times 0,76 \%$ = 84,36 %.

Zatřídění objektu dle příl.č.2 Vyhlášky:
 Jedná se o budovu s účelem užití jako škola
 Typ „C“ - základní cena 2.538,- Kč/m³ OP

Základní cena se upraví dle vzorce:

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

- K_1 - koeficient přepočtu zákl.ceny podle druhu konstrukce - zděné 0,939
- K_2 - koeficient přepočtu zákl.ceny podle velikosti prům.zast.plochy podlaží $K_2 = 0,92 + 6,60/252,43 \text{ m}^2$ 0,946
- K_3 - koeficient přepočtu zákl.ceny podle prům.výšky podlaží $K_3 = 2,10/4,19 + 0,30$ 0,801
- K_4 - koeficient vybavenosti stavby, typ „C“

pol.	konstrukce	vybavení	podíl		
1	základy	základové pasy - špatná izolace	0,073	P	-0,073
2	svis.konstrukce	zděné o síle 45 - 90 cm	0,192	P	-0,192
3	stropy	rovné s podhledem, polospalné	0,111	S	
4	krov-střecha	dřevěný, střecha valbová	0,021	S	
5	krytina střechy	tašková na bednění	0,021	S	
6	klemp.práce	žlaby, svody, parapety	0,006	S	
7	vnitř.povrchy	omítky vápenné štukové	0,069	S	
8	vnější povrchy	omítka dvouvrstvá	0,031	S	
9	vnitřní obklady	keramické v kuchyni, soc.zař.	0,018	S	
10	schody	masivní - žulové	0,031	S	
11	dveře	dřevěné náplňové, hladké	0,032	S	
12	vrata	neuvažují se	-----	-----	-----
13	okna	dřevěná dvojitá	0,052	P	-0,052
14	povrchy podlah	dlažba, beton, vlýsky	0,022	S	
15	vytápění	není funkční	0,041	P	-0,041
16	el.instalace	světelný a motorový proud	0,050	S	
17	bleskosvod	ano	0,003	S	
18	vnitř.vodovod	rozvody studené a teplé vody	0,022	S	
19	vnitř.kanalizace	ze soc.zařízení, z kuchyně	0,021	S	
20	vnitřní plynovod	chybí	0,003	CH	-0,003
21	ohřev tep. vody	el.boiler	0,016	S	
22	vybavení kuch.	el.sporák	0,018	S	
23	vnitř.hyg.zař.	umyvadla, pisoár, WC	0,034	P	-0,034
24	výtahy	chybí	0,010	CH	-0,010
25	ostatní vybavení	telefon, požární hydranty	0,062	S	

S - standard, podstandard, N - nadstandard, Ch - chybí

$$\begin{aligned} \text{Chybí} & 1,852 \times -0,013 = -0,024 \\ \text{podstandard} & -0,392 \\ \text{n} & -0,416 \end{aligned}$$

$K_4 = 1 + (0,54 \times - 0,416) =$	0,776
K_5 - koeficient polohový, příl.č.14	1,100
K_i - koeficient změny cen staveb, příl.č. 38, SKP 46.21.17.1.1	2,076
K_p - koeficient prodejnosti, příl.č. 39	0,744

$$ZCU = 2538,- \text{ Kč} \times 0,939 \times 0,946 \times 0,801 \times 0,776 \times 1,10 \times \\ \times 2,076 \times 0,744 = \underline{2.380,90 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}}$$

Výpočet ceny:

$1425,69 \text{ m}^3 \times 2.380,90 \text{ Kč/m}^3 =$	12 545 009,- Kč
Odpis - opotřebení 84,36 %	<u>- 10 582 970,- Kč</u>
<u>Zjištěná cena budovy ke dni ocenění</u>	<u>1 962 039,- Kč</u>

B/ Pozemky LV.č.1

Stavební pozemky
Ocenění dle §28, odst.1e

Předmětem ocenění je stavební pozemek situovaný v obci Liberec, v katastrálním území Rochlice u Liberce, při ulici Na Žižkově. Pozemek je svažitý s orientací na J, s budovou č.p.101 tvoří jeden funkční celek.

zastavěná plocha a nádvoří parcela č.862 o výměře 735 m²

Základní cena pozemku dle § 28 odst.1e činí v Liberci -
Statutární město 800,- Kč/m²

Cena pozemku se upraví dle přílohy č.21 Vyhlášky, tab.č.2

pol.	Důvod úpravy ceny pozemku	srážky, přírážky
2.8.1.	- svažitý pozemek přes 15%	- 4% /
2.11	- možnost napojení na plynovod	/ + 10%
	součet	- 4% + 10%

Základní cena stav.pozemku	800,00 Kč/m ²
úprava ceny (tab.2) + 6%	+ 48,00 Kč/m ²
upravená cena pozemku	848,00 Kč/m ²

Výpočet ceny pozemku:

dle §28 odst.1e

$$\frac{735 \text{ m}^2}{x} \times 848,40 \text{ Kč/m}^2 = 623.280,- \text{ Kč}$$

$$K_i - \text{Koefficient změny cen staveb, dle přílohy č.38, SKP-46.21.17.1} \quad 2,076 = 1.293.929,- \text{ Kč}$$

$$K_p - \text{Koefficient prodejnosti, dle přílohy č. 39 činí} \quad 0,744 = \underline{962.683,- \text{ Kč}}$$

$$\text{Zjištěná cena ke dni ocenění} \quad 962.683,- \text{ Kč}$$

REKAPITULACE

A/	budova č.p.101 (na st.p.č.862)	1.962.039,- Kč
B/	pozemky LV č.1 (st.p.č.862)	962.683,- Kč
C/	venkovní úpravy nejdou předmětem ocenění	
	Zjištěná cena nemovitostí ke dni ocenění	2.924.722,- Kč
	Zaokrouhleno	2,924.720,- Kč
	tj.slovy:dvamilionydevětsetdvacetčtyřitisísedmsetdvacetkorun českých	

stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, dle poznatků a databáze vlastní realitní kanceláře. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. objekt obč.vybavenosti včetně pozemku a příslušenství, dle zjištěného technického stavu domu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí, poptávka je výrazně nižší než nabídka.

Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu stavebnímu stavu, vybavení jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je hůře obchodovatelná.

Podle zjištění u realitních kanceláří v Liberci a na realitních serverech nelze výše uvedenou nemovitost porovnat s obdobnou nemovitostí. Na těchto realitních serverech je nabízeno velké množství různých jiných komerčních objektů různé velikosti a kvality.

Oceňovaná nemovitost - budova č.p.101

Oceňované nemovitosti jsou situovány v obci Liberec a v katastrálním území Rochlice u Liberce v okrajové zástavbě obce u objektů určených pro bydlení a objektů občanské vybavenosti v blízkosti sídliště Rochlice, jako součást areálu školy při ul.Na Žižkově. Budova č.p.101 (občanská vybavenost) bývalý objekt základní školy je postavená na st.p.č.862. Budova je tradičně zděná o 3N.P. a 1 P.P.. Jedná se o klasický objekt školy postavený v r.1902.

V budově č.p.101 je situován služební byt o velikosti 3+1. V budově centrální schodiště spojuje jednotlivá podlaží a půdní prostor.

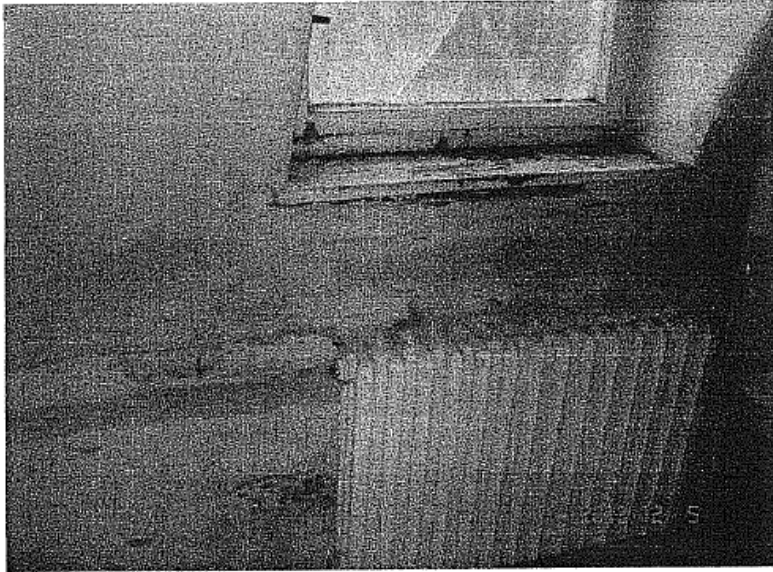
Budova je napojena přípojkou elektro o napětí 220/380V, přípojkou vody a kanalizace z veřejného vodovodního řádu. Vytápění bylo zajištěno rozvodem ÚT z VS umístěné v budově č.p.151 - není funkční. Budova je bez zdroje tepla - parovod znehodnocen.

Vzhledem k tomu, že budova čp.101 je v současné době neužívána, postupem času dochází vlivem povětrnostních podmínek ke zhoršování kvality základních stavebních konstrukcí. Pozemek, který se stavbou č.p.101 tvoří jeden funkční celek, je sice stavební, ale dále nijak komerčně nevyužitelný a proto cena činí 500,-Kč/m²

Výpočet ceny :

735 m² x 500,- Kč/m² = 367.500,- Kč





Stanovení ceny obvyklé tržní

A/	Administrativní časová cena	2,924.720,- Kč
B/	srovnávací hodnota (tržní cena)	2.330.000,- Kč

Cena v místě a čase (tržní hodnota)
Oceňované nemovitosti k 20.11.2013 činí

Celkem cena obvyklá (tržní) 2.330.000,- Kč
tj.slovy: dvamilionytřístatřicettisíckorun českých

Z n a l e c k á d o l o ž k a

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 15.12. 1982 č.j. 4938/82 pro základní obor ekonomické odvětví, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2903/80/2013 znaleckého deníku.

Posudek obsahuje 14 stran.

Ve 4 vyhotoveních: 3x objednatel
1x archiv znalce

Liberci dne 9.12.2013

Znalec: Antonín Šír
Azalková 518
Liberec 15



Okres: 3505 Liberec
Obec: 563889 Liberec
Kat.území:682314 Rochlice u Liberce

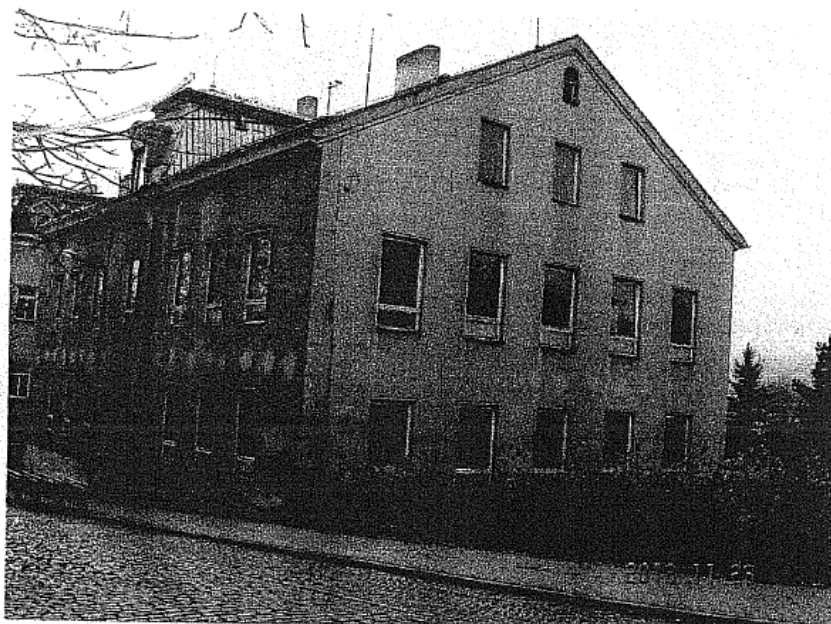
Znalec:
Antonín Šír
Azalková 518
Liberec 15

Znalecký posudek č.2904/80/2013 zjištění ceny obvyklé (tržní)

ve věci ocenění nemovitostí - objektu občanské vybavenosti, budovy č.p.151, včetně pozemku p.č.908 a příslušenství v obci Liberec, při ulici Na Žižkově.

Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec, na listu vlastnictví č.1, pro obec a okres Liberec, k.ú.Rochlice u Liberce, dle stavu ke dni 1.10.2013.

Vlastník: Statutární město Liberec
nám.Dr.E.Beneše 1/1, Liberec I - Staré Město
identifikátor : 00262978



V Liberci dne 9.12.2013

Okres: 3505 Liberec
Obec: 563889 Liberec
Kat.území:682314 Rochlice u Liberce

Znalec:
Antonín Šír
Azalková 518
Liberec 15

Znalecký posudek č.29043/810/2013
zjištění ceny obvyklé (tržní)

ve věci ocenění nemovitostí - objektu občanské vybavenosti, budovy č.p.151, včetně pozemku p.č.908 a příslušenství v obci Liberec, při ulici Na Žižkově.

Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec, na listu vlastnictví č.1, pro obec a okres Liberec, k.ú.Rochlice u Liberce, dle stavu ke dni 1.10.2013.

Vlastník: Statutární město Liberec
nám.Dr.E.Beneše 1/1, Liberec I - Staré Město
identifikátor : 00262978

Druh ocenění: Zjištění tržní ceny nemovitostí.
a) stanovení ceny obvyklé (tržní)

Ocenění je vypracováno ke dni 20.11.2013

Oceňovací předpis:

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn prováděných zákony č.121/2000 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb. a č.350/2013 Sb.

Posudek vyžádal:

Statutární město Liberec, odbor ekonomiky a majetku
objednávkou ze dne 11.11.2013
č.452 507 1678/2013

ÚVOD :

Stanovení ceny obvyklé

Zákon č.151/1997 Sb, zákon o oceňování majetku

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, případně obdobného majetku a to 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.

Mimořádné okolnosti trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit.

Osobní poměry se rozumějí 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.

Ocenění se provede :

- a) nákladovým způsobem
cena porovnávací, pořízená v cenách vystihující reálný technický stav v čase hodnocení
- b) hodnota nemovitostí metodou srovnávací
jedná se o vyhodnocení cen nedávno prodaných nemovitostí v dané nebo obdobné lokalitě

Pro ocenění je použita kombinace těchto dvou ocenění

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podklady pro ocenění:

1. Prohlídka a zaměření nemovitostí na místě dne 20.11.2013, za účasti zástupce objednatele, který podal potřebné informace dle požadavků znalce.
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.11.2013, list vlastnictví č.1, pro obec a okres Liberec, k.ú.Rochlice u Liberce.
3. Kopie snímku pozemkové mapy pro obec Liberec, k.ú.Rochlice u Liberce.
4. Fotodokumentace oceňovaných nemovitostí pořízené znalcem, a znalecký posudek č.2794/31/2012 ze dne 18.6.2012.
5. Statické posouzení budovy č.p.151, statik Ing.Jiří Žižka z května 2013.
5. Objednávka Statutárního města Liberec, nám.Dr.E.Beneše. Objednávka ze dne 11.11.2013, č.obj. 452 507 1678/2013.
7. Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn prováděných zákony č.121/2000 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb. a č.350/2013 Sb.

Nález ze dne 20.11.2013

Oceňované nemovitosti se nalézají v obci Liberec, katastrální území Rochlice u Liberce v okrajové zástavbě obce u objektů určených pro bydlení a objektů občanské vybavenosti v blízkosti sídliště Rochlice, jako součást areálu školy při ul.Na Žižkově.

Budova č.p.151 (občanská vybavenost) bývalý objekt základní školy je postavená v izolované poloze na st.p.č.908. Budova je tradičně zděná o 2 N.P. a 1 P.P.. Jedná se o klasický objekt školy s půdním prostorem. Budova byla postavena v počátku 20.století (v r.1902).

Budova č.p.151 je stavebním charakterem účelem využití přizpůsobena pro potřebu školství - učebny, kabinety, soc.zařízení pro chlapce a dívky. Ke dni ocenění není objekt funkční, již několik roků není funkční.

Přístup k nemovitostem je po místní zpevněné komunikaci ulice Na Žižkově. Vzdálenost od správního centra obce cca 2,5 km, zastávka MHD do 300m.

Pozemky LV č.1
st.parcela č.908 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 418 m²
pozemek je svažitý s orientací na J, s budovou č.p.151 tvoří jeden funkční celek

- Budova je napojena přípojkou elektro o napětí 220/380V, přípojkou vody a kanalizace z veřejného vodovodního řádu. Vytápění bylo zajištěno rozvodem ÚT z VS umístěné v budově - není funkční. Budova je bez zdroje tepla.

Výčet nemovitostí k ocenění

- A/ Budova č.p.151 - obč.vybavenost
(na st.parcele č.908)
- B/ Pozemky LV č.1
(st.p.č.908)
- C/ Venkovní úpravy
nejsou předmětem ocenění
 - voda - přípojka přímo z ulice
 - kanalizace - svedena do páteřního kanalizačního sběrače pro 3 budovy

Posudek-ocenění:

- A/ budova č.p.151
(na st.p.č.908)

Předmětem ocenění je budova školy č.p.151, postavená v izolované poloze na stavební parcele č.908. Jedná se o klasický objekt školy postavený v počátku dvacátého století (r.1902). Budova je stavebním charakterem a účelem využívání přizpůsobena pro potřeby školství - učebny, kabinety, základní soc.zařízení pro hochy a dívky.

V budově v suterénu je situována výměňková stanice, sklad a dílny. Podsklepení budovy je cca v $\frac{3}{4}$ zastavěné plochy. Budova se sestává z jednoho podzemního podlaží, dvou podlaží nadzemních a podkroví. Půdní prostor je volný bez využití. Centrální schodiště spojuje jednotlivá podlaží a půdní prostor. Budova je tradičně zděná z cihel o síle zdiva 90 cm v suterénu, 75 cm v přízemí a 1.patře, 45 cm ve 2.patře.

Technický popis stavebních konstrukcí:

- základy - základové pasy izolace proti zemní vlhkosti
- střecha - částečně poškozená, viditelná vlhkost zdiva
- stropy - krov dřevěný, stojatá stolice, část střechy sedlová, v místě poškozená
- krytina - rovné s podhledem, na schodišti a v suterénu klenuté
- klempířské práce - plechové šablony
- vnitřní omítky - žlaby, svody, parapety, oplechování atiky
- vnější omítky - vápenné štukové
- schody - fasáda břizolitová, sokl - omítka cement opadává, špatné římsy
- podlahy - masivní žulové, na půdu dřevěné
- dveře - vlýsky, PVC, keramické dlažby, teraco
- okna - hladké
- vytápění - dřevěná zdvojená - poškozená
- elektroinstalace - rozvod ÚT - VS odpojena není funkční
- rozvod vody - světelný a motorový proud
- vnitřní vybavení - studené a teplé, zdroj el.boiler
- kanalizace - sociální zařízení pro chlapce a dívky, pisoáry, umyvadla
- ost.vybavení - ze soc.zařízení
- veř.telefon, požární hydranty

Dispozice budovy

I.P.P. - suterén:

Je přístupný ze dvorní části a po schodišti. Sestává se z výměňkové stanice, skladů, dílny a keramické dílny.

I.N.P. - přízemí:

Hlavní vstup z ulice do domu do chodby, kde je vpravo 2x učebna, vlevo z chodby šatna a učebna. Jsou zde soc.zařízení pro dívky a chlapce.

II.N.P. - 1.patro:

Zde jsou umístěny čtyři učebny a soc.zařízení pro dívky a chlapce.

III.N.P. - podkroví:

Zde jsou situována sborovna, dva kabinety a učebna.

Půdní prostor je volný bez využití.

Výpočet obestavěného prostoru:

$$\begin{aligned} \text{I.P.P. suterén : } & V = 3,38 + 0,30 \text{ m} \\ & (20,37 \times 16,45) + (2,80 \times 11,00) - (12,00 \times 10,00) \text{ m} = \\ & = 245,88 \text{ m}^2 \times 3,68 \text{ m} = \underline{904,83 \text{ m}^3 \text{ OP}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{I.N.P. přízemí : } & V = 3,70 + 0,30 \text{ m} \\ & (20,37 \times 16,45) + (2,80 \times 11,00) \text{ m} \\ & = 365,88 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ m} = \underline{1.463,52 \text{ m}^3 \text{ OP}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{II.N.P. 1.patro : } & V = 3,60 + 0,30 \text{ m} \\ & (20,37 \times 16,45) + (2,80 \times 11,00) \text{ m} \\ & = 365,88 \text{ m}^2 \times 3,90 \text{ m} = \underline{1.426,93 \text{ m}^3 \text{ OP}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{III.N.P. podkroví + zastřešení} \\ & (16,80 \times 4,50) / : 2 \times 20,37 \text{ m} = \underline{769,99 \text{ m}^3 \text{ OP}} \end{aligned}$$

$$(4,00 \times 8,50) \text{ m} \times 2,60 \text{ m} = \underline{88,40 \text{ m}^3 \text{ OP}}$$

$$\text{Celkem obestavěný prostor domu} = \underline{4.653,67 \text{ m}^3 \text{ OP}}$$

- 1) průměrná výška podlaží 3,88 m
- 2) průměrná zastavěná plocha podlaží 325,88 m²

Stáří a stavebně technický stav budovy

Podle dostupných dokladů z archivu města Liberec byl objekt školy postaven v roce 1902 stáří ke dni ocenění činí 111 roků. Hlavní stavební konstrukce tj. zdivo, stropy, krov, schodiště jsou původní. V průběhu životnosti byl objekt částečně modernizován a upravován.

Bylo provedeno :

úprava soc.zařízení
oprava podlah
oprava krytiny střechy včetně oplechování
oprava omítek a fasády
výbudování výměňkové stanice
výbudování rozvodů ÚT
další drobné opravy, nátěry

závady :

v suterénu velmi špatná izolace, vlhkost zdiva v suterénu a přízemí,
částečně poškozená omítka na fasádě soklu, římsy
další závady z důvodu nedostatečné údržby
v suterénu nosník klenby je propadlý
ve dvou učebnách znehodnocené parkety
propadlý strop u světlíku v podkroví - zatékání
v různých částech budovy viditelné praskliny v omítce

Podle posouzení celkového stavu objektu, se stanovuje následná životnost na 15 roků. Jedná se o masivní stavbu.
 Opotřebenění $100/126 = 0,76 \%$ ročně.
 Opotřebenění celkem $111 \text{ r.} \times 0,793\% = \underline{88,02 \%}$.

Zatřídění objektu dle příl.č.2 Vyhlášky:
 Jedná se o budovu s účelem užití jako škola
 Typ „C“ - základní cena 2.538,- Kč/m³ OP

Základní cena se upraví dle vzorce:

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

- K_1 - koeficient přepočtu zákl.ceny podle druhu konstrukce - zděné 0,939
- K_2 - koeficient přepočtu zákl.ceny podle velikosti prům.zast.plochy podlaží $K_2 = 0,92 + 6,60/325,88 \text{ m}^2$ 0,940
- K_3 - koeficient přepočtu zákl.ceny podle prům.výšky podlaží $K_3 = 2,10/3,88 + 0,30$ 0,841
- K_4 - koeficient vybavenosti stavby, typ „C“

pol.	konstrukce	vybavení	podíl		
1	základy	Základové pasy-poškozená izolace	0,073	P	-0,073
2	svis.konstrukce	zděné o síle 45 - 90 cm	0,192	P	-0,192
3	stropy	rovné s podhledem, sut.klenuté	0,111	S	
4	krov-střecha	dřevěný-běžného provedení	0,062	P	-0,062
5	krytina střechy	Plechové šablony na bednění	0,021	S	
6	klemp.práce	žlaby, svody, parapety	0,006	S	
7	vnitř.povrchy	omítky vápenné štukové	0,069	S	
8	vnější povrchy	Fasáda - břizolitová	0,031	S	
9	vnitřní obklady	keramické v soc.zař.	0,018	S	
10	schody	masivní - žulové	0,031	S	
11	dveře	Hladké do zárubní	0,032	S	
12	vrata	neuvažují se			
13	okna	dřevěná zdvojená			
14	povrchy podlah	dlažba, beton, vlýsky	0,052	P	-0,052
15	vytápění	není funkční	0,022	S	
16	el.instalace	světelný a motorový proud	0,041	P	-0,041
17	bleskosvod	ano	0,050	S	
18	vnitř.vodovod	rozvody studené a teplé vody	0,003	S	
19	vnitř.kanalizace	ze soc.zařízení	0,022	S	
20	vnitřní plynovod	chybí	0,021	S	
21	ohřev tep. vody	el.boiler	0,003	CH	-0,003
22	vybavení kuch.	chybí	0,016	S	
23	vnitř.hyg.zař.	umyvadla, pisoár, WC	0,018	CH	-0,018
24	výtahy	chybí	0,034	S	
25	ostatní vybavení	telefon, požární hydranty	0,010	CH	-0,010
			0,062	S	

S - standard, podstandard, N - nadstandard, Ch - chybí

chybí 1,852 x -0,013 = - 0,024
podstandard - 0,347
n = - 0,371

$K_4 = 1 + (0,54 \times - 0,371) = 0,800$
 K_5 - koeficient polohový, příl.č.14 1,100
 K_i - koeficient změny cen staveb,
příl.č. 38, SKP 46.21.17.1.1 2,076
 K_p - koeficient prodejnosti, příl.č. 39 0,744

$ZCU = 2538,- \text{ Kč} \times 0,939 \times 0,940 \times 0,841 \times 0,800 \times 1,10 \times$
 $\times 2,076 \times 0,744 = \underline{2.580,70 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}}$

Výpočet ceny:

4 653,67 m³ x 2.580,70 Kč/m³ = 11 916 653,- Kč
Odpis - opotřebení 88,02 % - 10 489 038,- Kč
Zjištěná cena budovy ke dni ocenění 1 427 615,- Kč

B/ Pozemky LV.č.1

Stavební pozemky
Ocenění dle §28, odst.1e

Předmětem ocenění je stavební pozemek situovaný v obci Liberec, v katastrálním území Rochlice u Liberce, při ulici Na Žižkově. Pozemek je svažité s orientací na J, s budovou č.p.151 tvoří jeden funkční celek.

zastavěná plocha a nádvoří parcela č.908 o výměře 418 m²

Základní cena pozemku dle § 28 odst.1e činí v Liberci - Statutární město 800,- Kč/m²

Cena pozemku se upraví dle přílohy č.21 Vyhlášky, tab.č.2

pol.	Důvod úpravy ceny pozemku	srážky, přírážky
2.8.1.	- svažité pozemek přes 15%	- 4% /
2.11	- možnost napojení na plynovod	/ + 10%
	součet	- 4% + 10%

Základní cena stav.pozemku	800,00 Kč/m ²
úprava ceny (tab.2) + 6%	+ 48,00 Kč/m ²
upravená cena pozemku	<u>848,00 Kč/m²</u>

Výpočet ceny pozemku:
dle §28 odst.1e

418 m ²	x	848,00 Kč/m ²	=	354.464,- Kč
Ki - Koeficient změny cen staveb, dle přílohy č.38, SKP-46.21.17.1	2,076	=	735.867,- Kč	
Kp - Koeficient prodejnosti, dle přílohy č. 39 činí	0,744	=	<u>547.485,- Kč</u>	
Zjištěná cena ke dni ocenění				547.485,- Kč

REKAPITULACE

A/	budova č.p.151 (na st.p.č.908)	1.427.615,- Kč
B/	pozemky LV č.1 (st.p.č.908)	547.485,- Kč
C/	venkovní úpravy nejsou předmětem ocenění	
	Zjištěná cena nemovitostí ke dni ocenění	1.975.100,- Kč

tj.slovy: jeden milion devětset sedmdesát pět tisíc jedné stovky a deset korun českých

stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, dle poznatků a databáze vlastní realitní kanceláře. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. objekt obč.vybavenosti včetně pozemku a příslušenství, dle zjištěného technického stavu domu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí, poptávka je výrazně nižší než nabídka. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu stavebnímu stavu, vybavení jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je hůře obchodovatelná.

Podle zjištění u realitních kanceláří v Liberci a na realitních serverech nelze výše uvedenou nemovitost porovnat s obdobnou nemovitostí. Na těchto realitních serverech je nabízeno velké množství různých jiných komerčních objektů různé velikosti a kvality.

Oceňovaná nemovitost - budova č.p.151

Oceňované nemovitosti jsou situovány v obci Liberec a v katastrálním území Rochlice u Liberce v okrajové zástavbě obce u objektů určených pro bydlení a objektů občanské vybavenosti v blízkosti sídliště Rochlice, jako součást areálu školy při ul.Na Žižkově. Budova č.p.151 (občanská vybavenost) bývalý objekt základní školy je postavená na st.p.č.862. Budova je tradičně zděná o 3N.P. a 1 P.P.. Jedná se o klasický objekt školy postavený v r.1902.

Budova je napojena přípojkou elektro o napětí 220/380V, přípojkou vody a kanalizace z veřejného vodovodního řádu. Vytápění bylo zajištěno rozvodem ÚT z VS umístěné v budově č.p.151 - není funkční. Budova je bez zdroje tepla. Vzhledem k tomu, že budova č.p.151 je již několik let neuváděna, postupem času dochází vlivem povětrnostních podmínek ke zhoršování kvality základních stavebních konstrukcí.

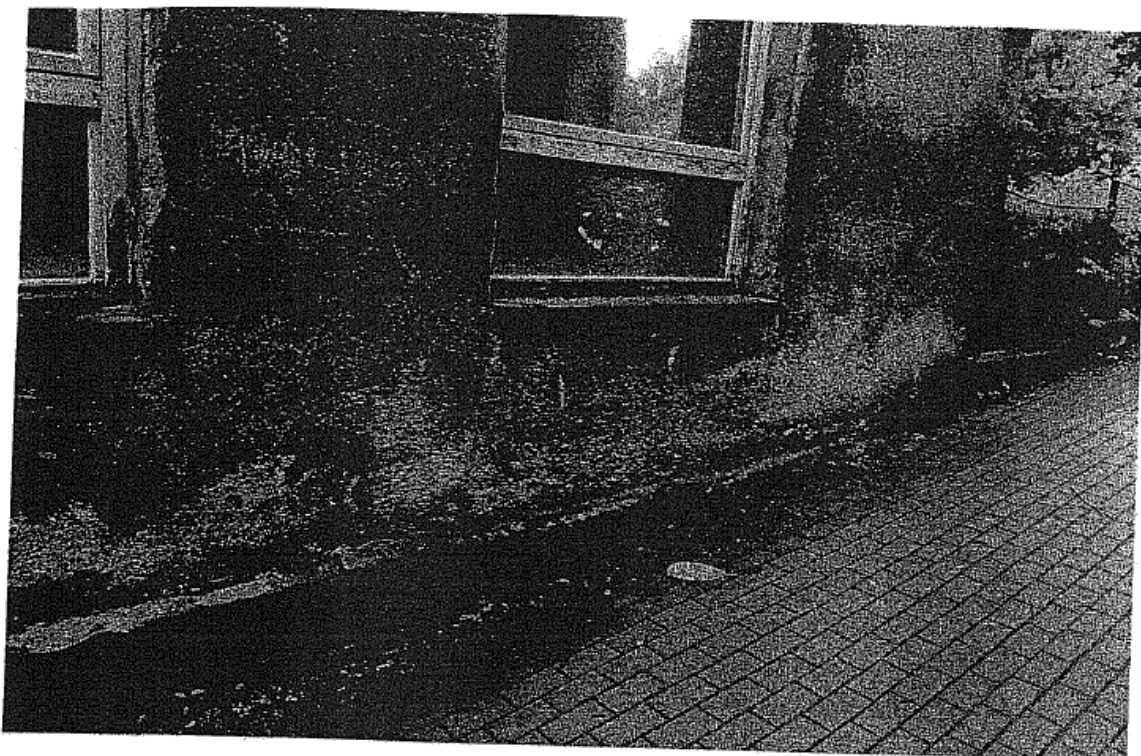
V tržní ceně budovy je zohledněn posudek statika. Posouzení vypracoval statik Ing. Jiří Žižka v květnu 2013.

Pozemek, který se stavbou č.p.151 tvoří jeden funkční celek, je sice stavební, ale dále nijak komerčně nevyužitelný a proto cena činí 500,-Kč/m²

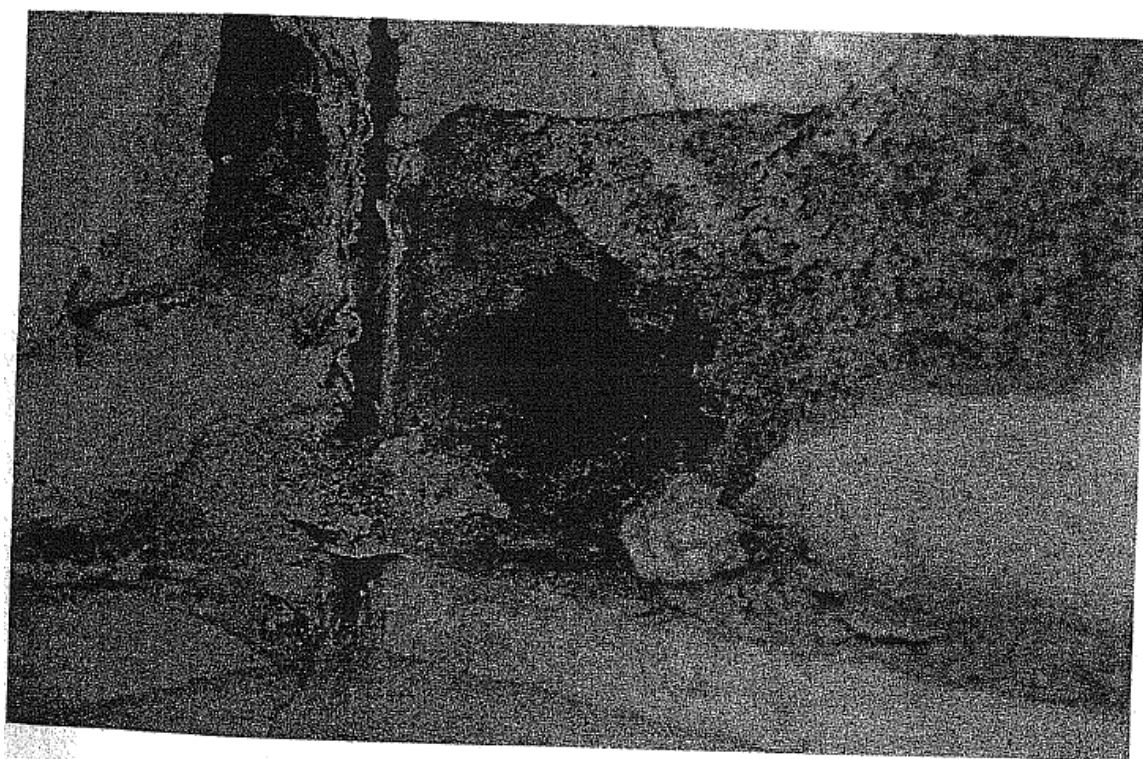
Výpočet ceny :

$$418 \text{ m}^2 \quad \times \quad 500,- \text{ Kč/m}^2 \quad = \quad 209.000,- \text{ Kč}$$





Vzlínání vody na rohu objektu, odpadávající sokl.



Degradace zdiva na vnitřní straně rohu. Cihelné zdivo okolo rohu dožilé.

Stanovení ceny obvyklé tržní

- A/ Administrativní časová cena 1,975.100,- Kč
- B/ srovnávací hodnota (tržní cena) 1.500.000,- Kč
- Cena v místě a čase (tržní hodnota)
Oceňované nemovitosti k 20.11.2013 činí

Celkem cena obvyklá (tržní) 1.500.000,- Kč
tj.slovy: jedenmilionpětsettisíckorun českých

Z n a l e c k á d o l o ž k a

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 15.12. 1982 č.j. 4938/82 pro základní obor ekonomické odvětví, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2903/80/2013 znaleckého deníku.

Posudek obsahuje 14 stran.

Ve 4 vyhotoveních: 3x objednatel
1x archiv znalce

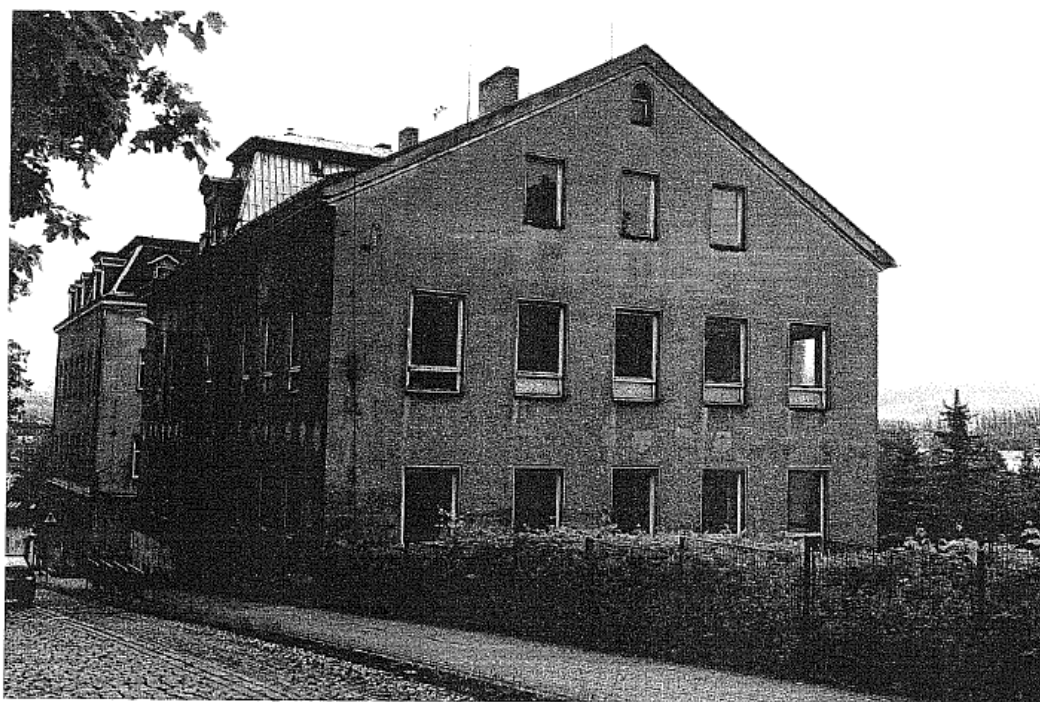
V Liberci dne 9.12.2013

Znalec: Antonín Šír
Azalková 518
Liberec 15



Ing. Jiří Žižka
Ostašovská 96
460 10 Liberec

**Statické posouzení
Na Žižkově č.p. 151
k.ú. Rochlice u Liberce**



Liberec, květen 2013

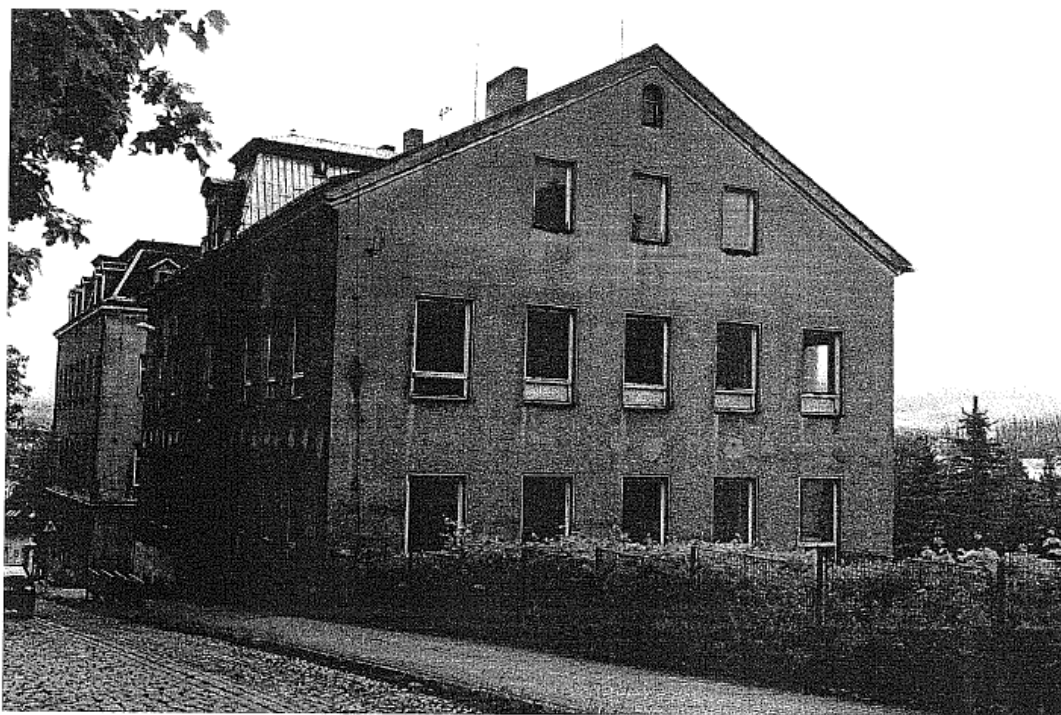
Vypracoval: Ing. Jiří Žižka

1. Úvod:

Předmětem posouzení je zděný objekt v ulici Na Žižkově, který má jedno podzemí, dvě nadzemní podlaží a podkroví. Půdorysně je objekt tvořen budovou obdélníkového tvaru. Vstup ze dvora je do suterénu, vstup z ulice do přízemí. Důvodem ke zpracování statického posudku jsou poruchy objevené majitelem v objektu.

2. Zjištění na stavbě:

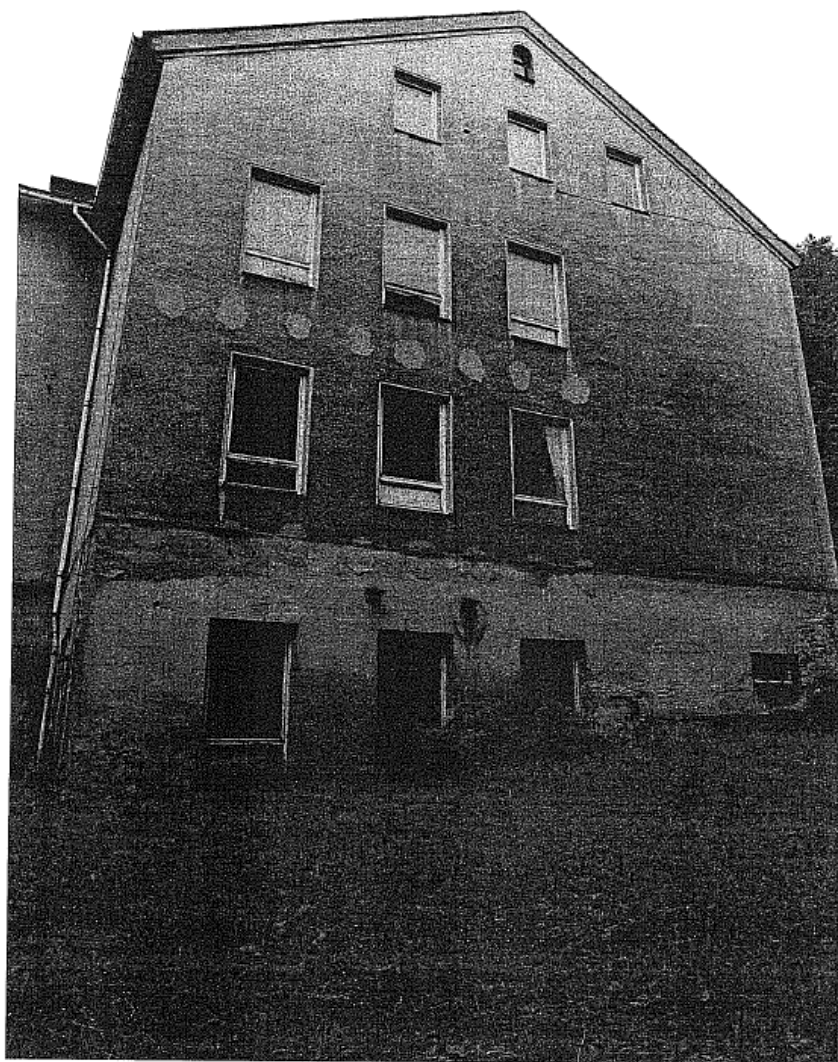
Prohlídkou bylo zjištěno, že v objektu je řada poškození. Část poškození souvisí se stářím objektu a jeho provedením, další část poruch je způsobena zanedbanou údržbou.



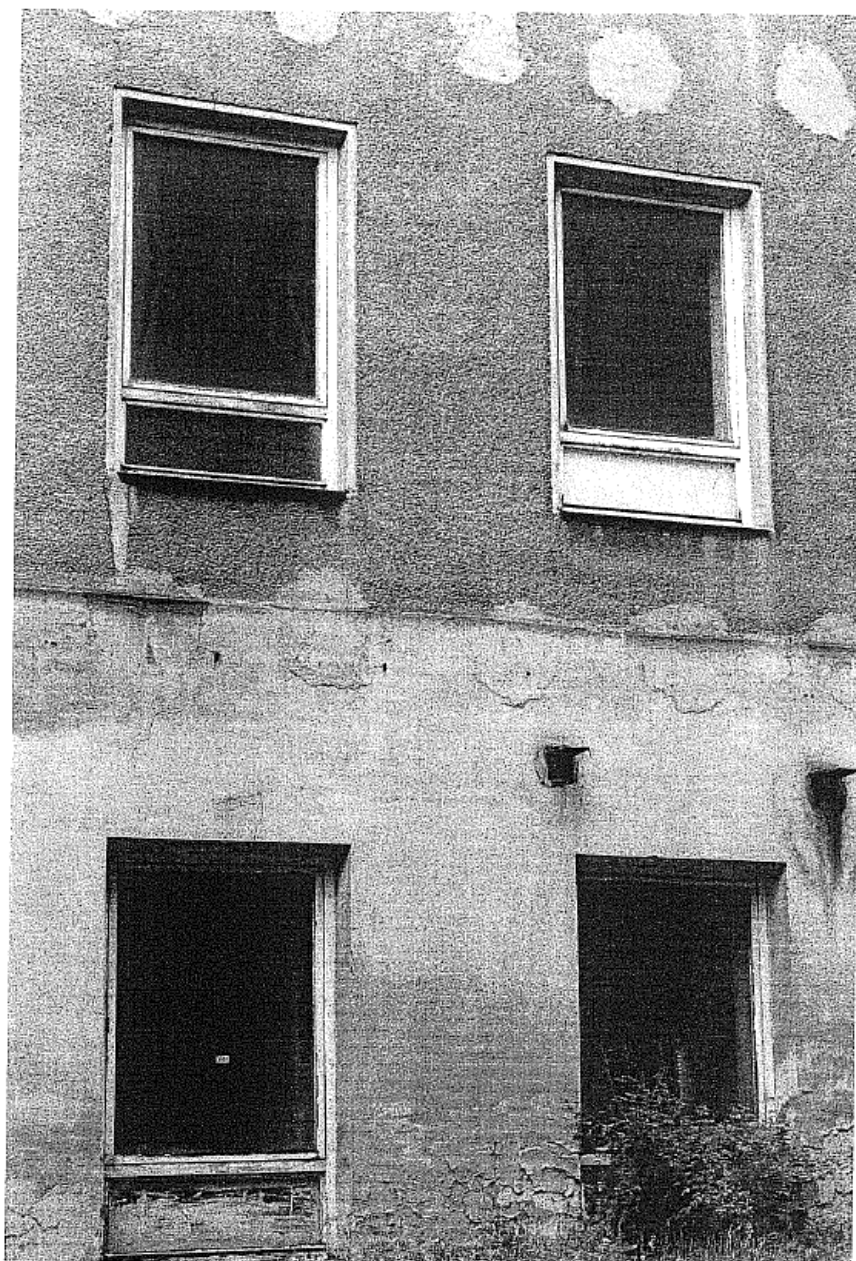
Pohled z ulice Na Žižkově, u oken na pravé straně viditelné trhliny, viz. fotografie na další straně. Na rohu objektu je viditelné vzlínání vody v důsledku nevhodného stavebního detailu a nefunkční izolace proti vodě.



Trhliny v rozích oken přízemí a v nadpraží oken 1.patra

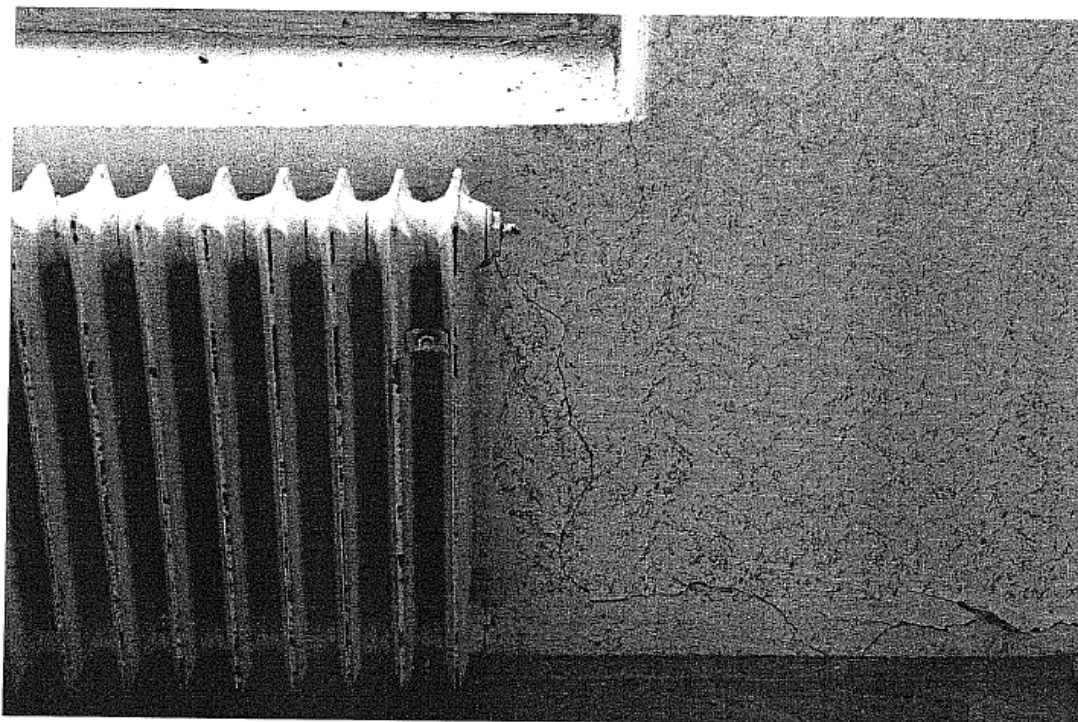


Pohled ze dvora na štítovou stěnu, ulice Na Žižkově napravo. Ve stěně řada svislých trhlin, viz fotografie dále

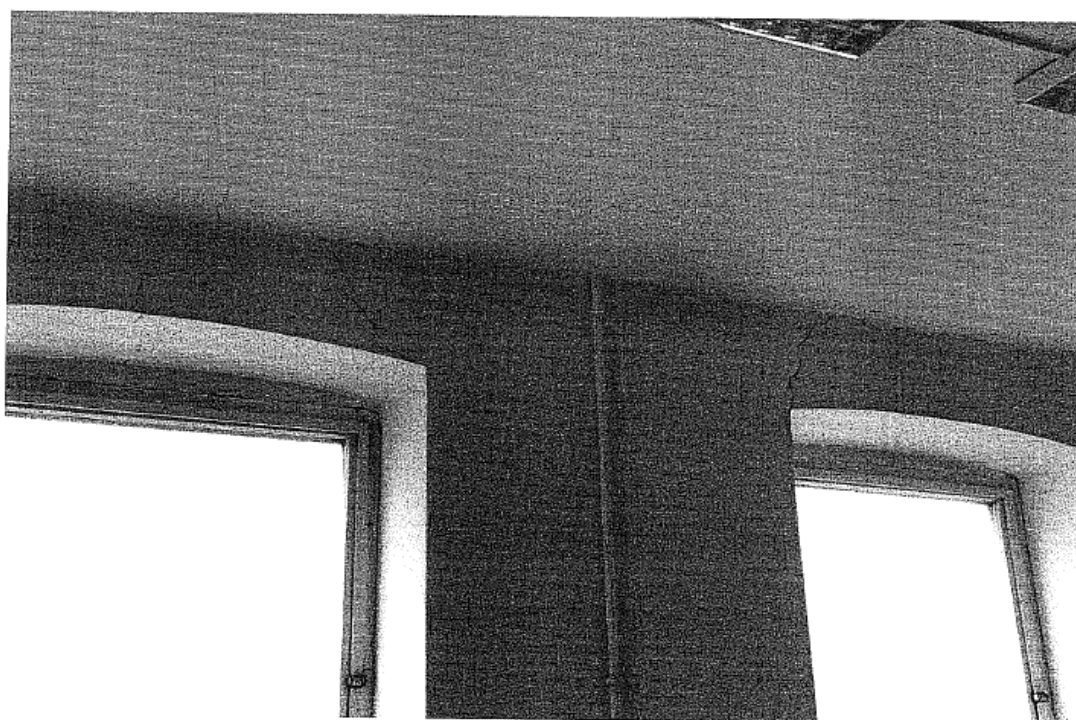


Svislá trhlina u levého ostění levého okna přes dvě podlaží, trhliny v nadpraží levého okna, svislá trhlina u dolního rohu při levém ostění pravého okna a trhlina v nadpraží okna přízemí.

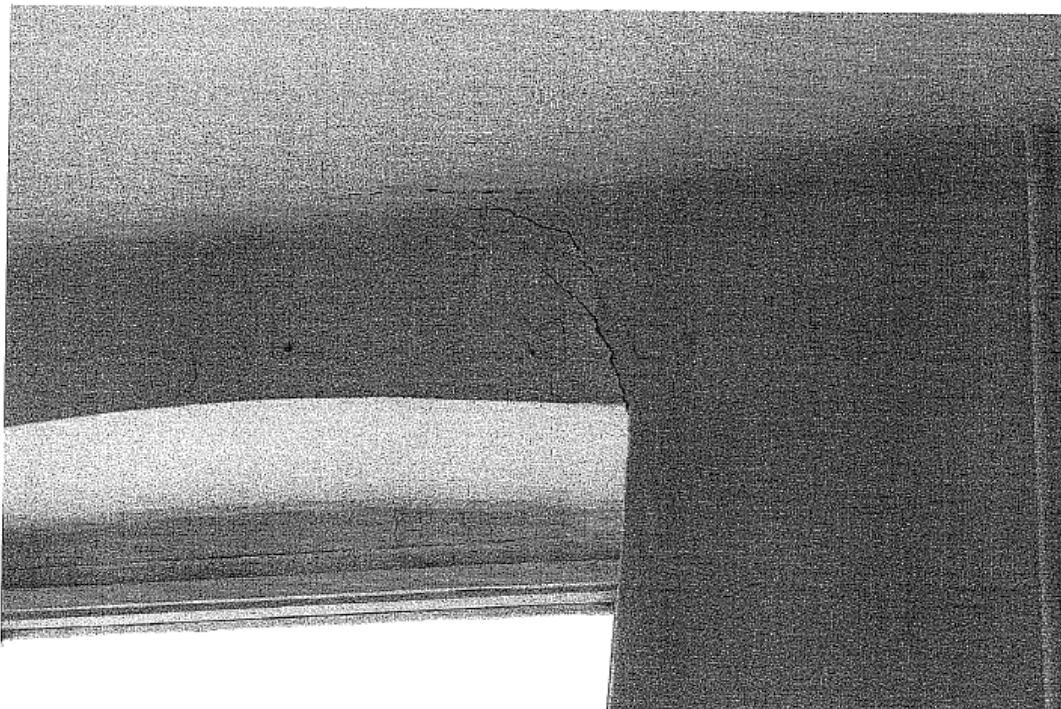
Tyto trhliny jsou na tloušťku celé stěny a jsou viditelné z interiéru, kde na ně navazuje soustava trhlín ve střední nosné stěně. Viz. fotografie dále.



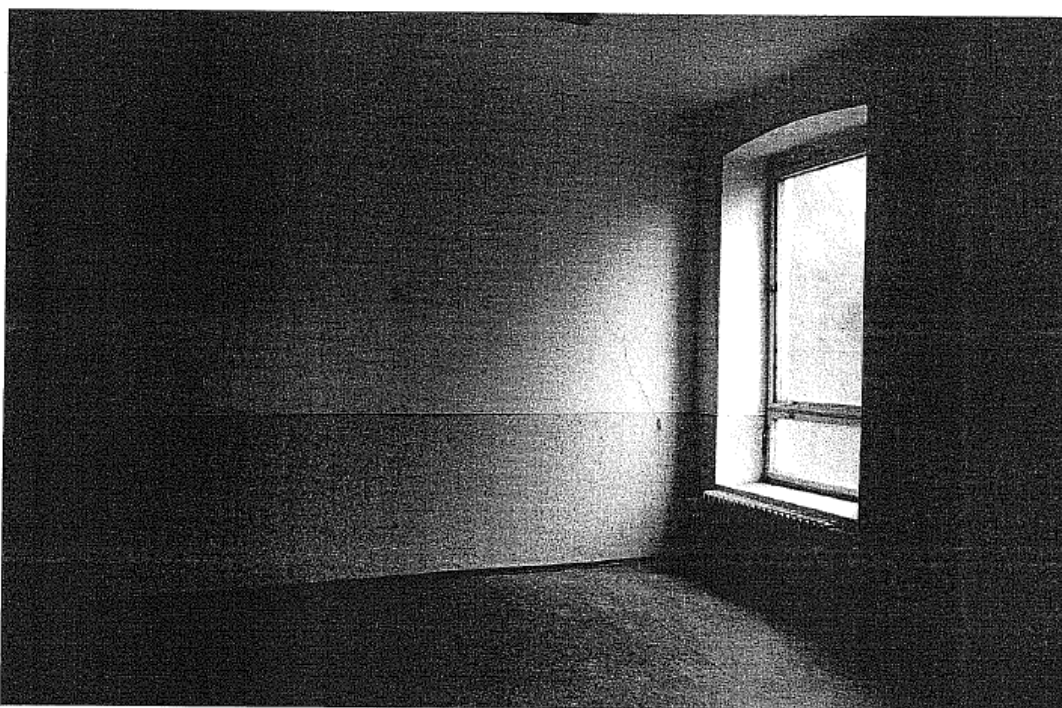
Trhlina v parapetu okna v 1. patře



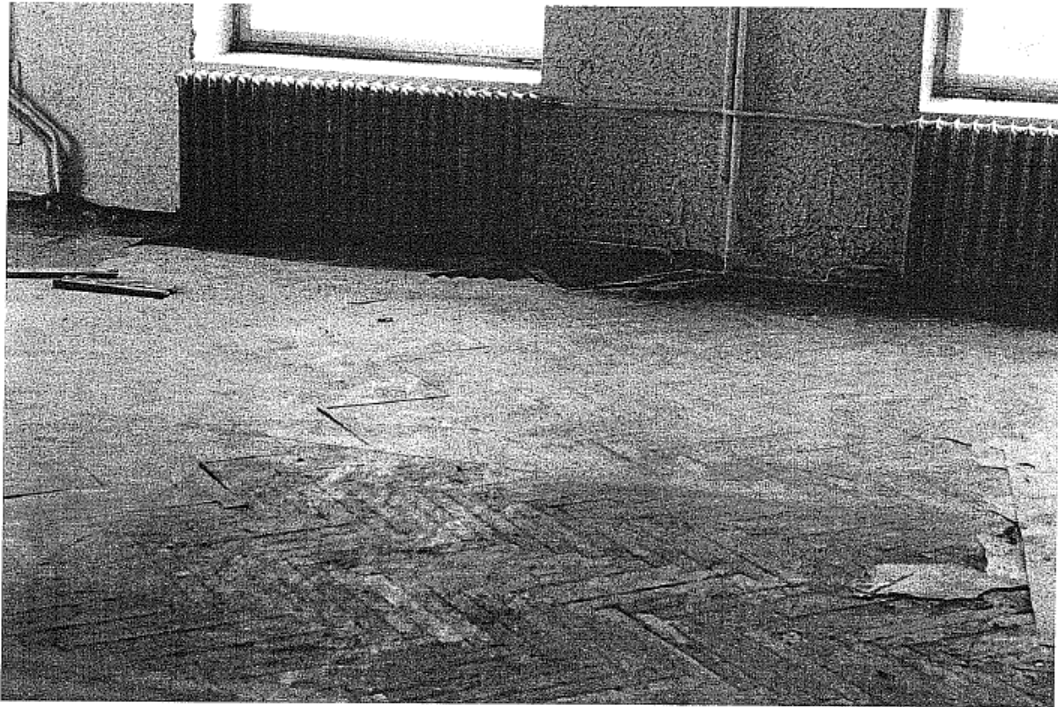
Trhliny v nadpraží oken 1. patra



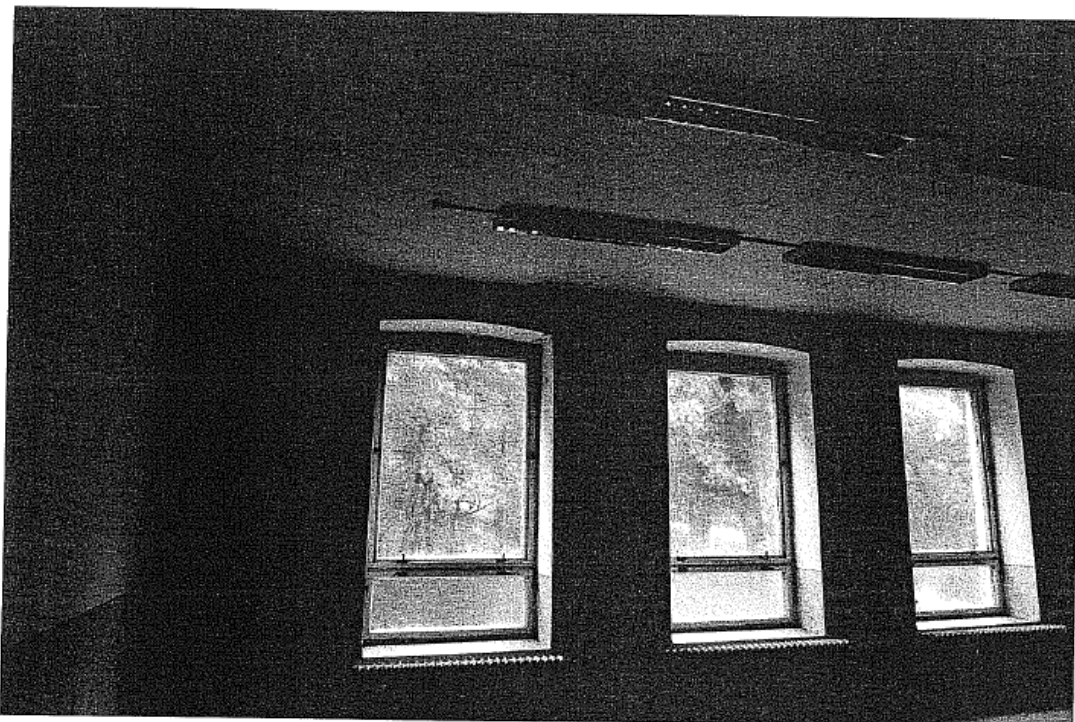
Trhliny v nadpraží oken 1. Patra, na fotografii dole v pravém horním rohu okna



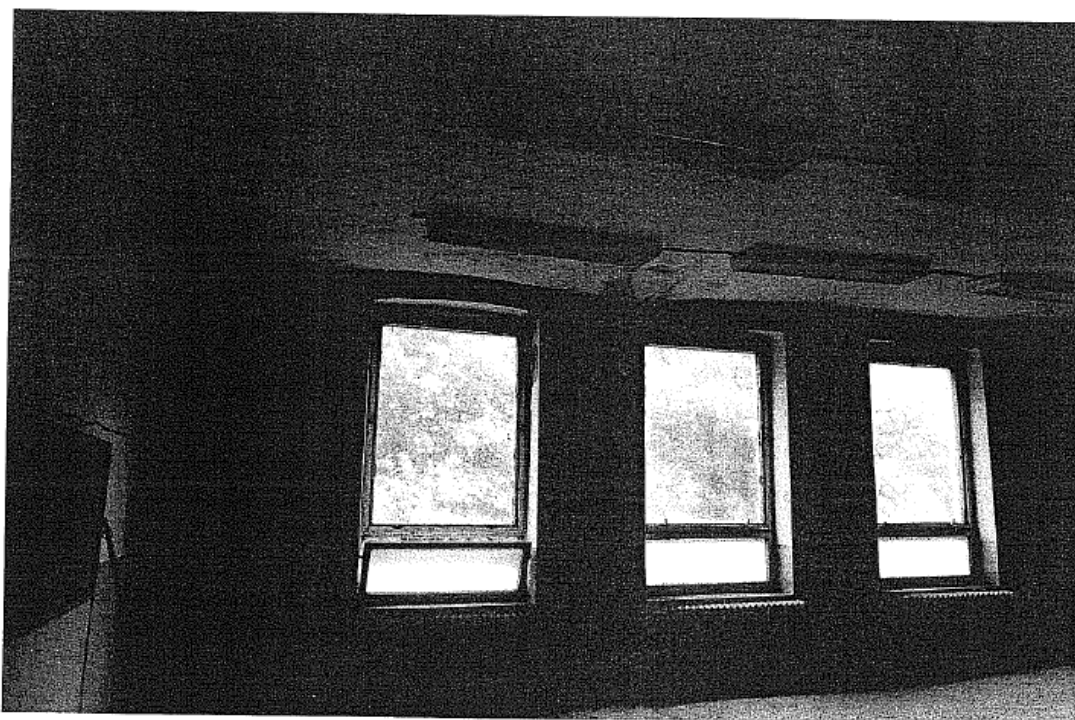
Trhliny ve střední nosné stěně, svislá uprostřed stěny v šikmé v rohu místnosti

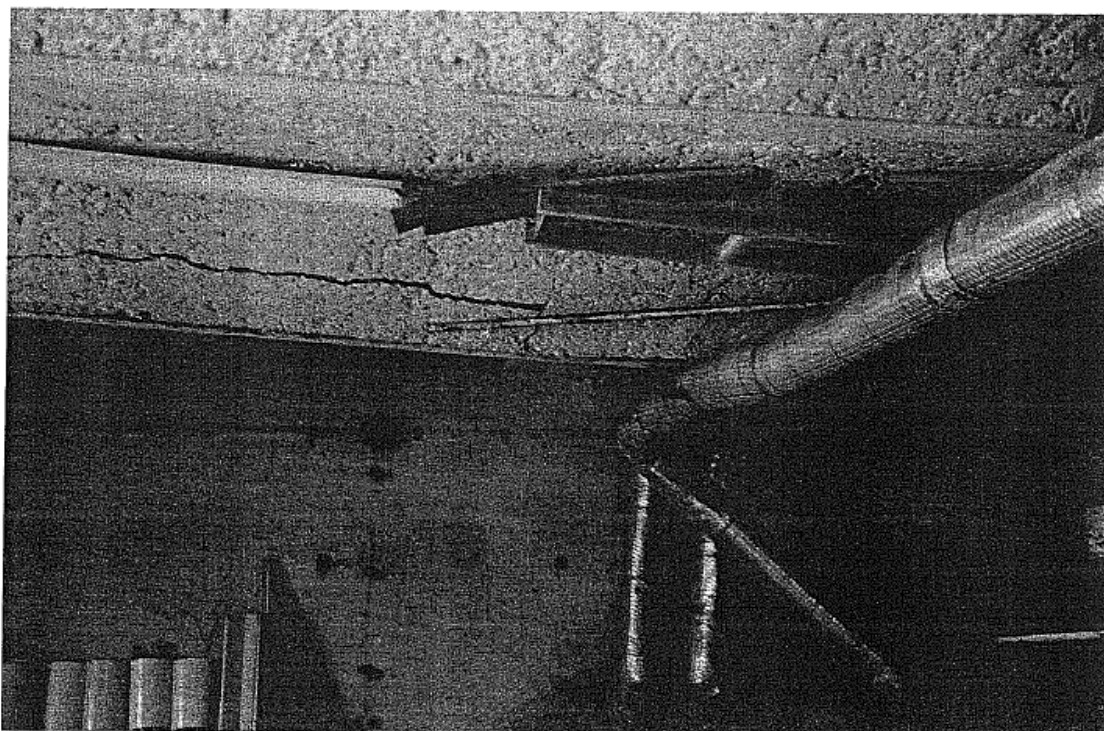


Podlaha v místnosti nad porušenou konstrukcí svědčí o dlouhodobém působení vody na konstrukce.

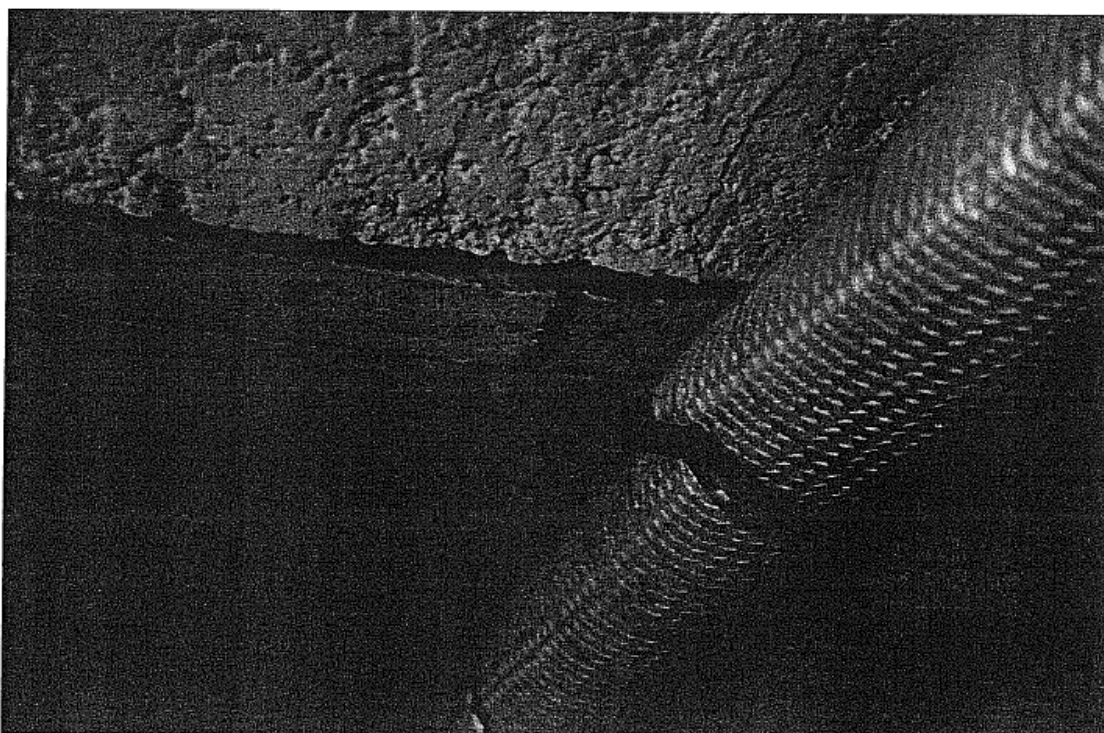


Strop v přízemí vlevo od vstupu do objektu v přízemí. Viditelné stopy po dlouhodobém zatékání. Dole strop o podlaží výše, kde je viditelné propadnutí stropu.





Suterén, místnost vlevo do vchodu do suterénu, stropní konstrukce z kleneb do ocelových válcovaných nosníků. Klenba porušená, ocelový profil přetržen a „podepřen“ vedením ÚT. Dole detail poruchy.

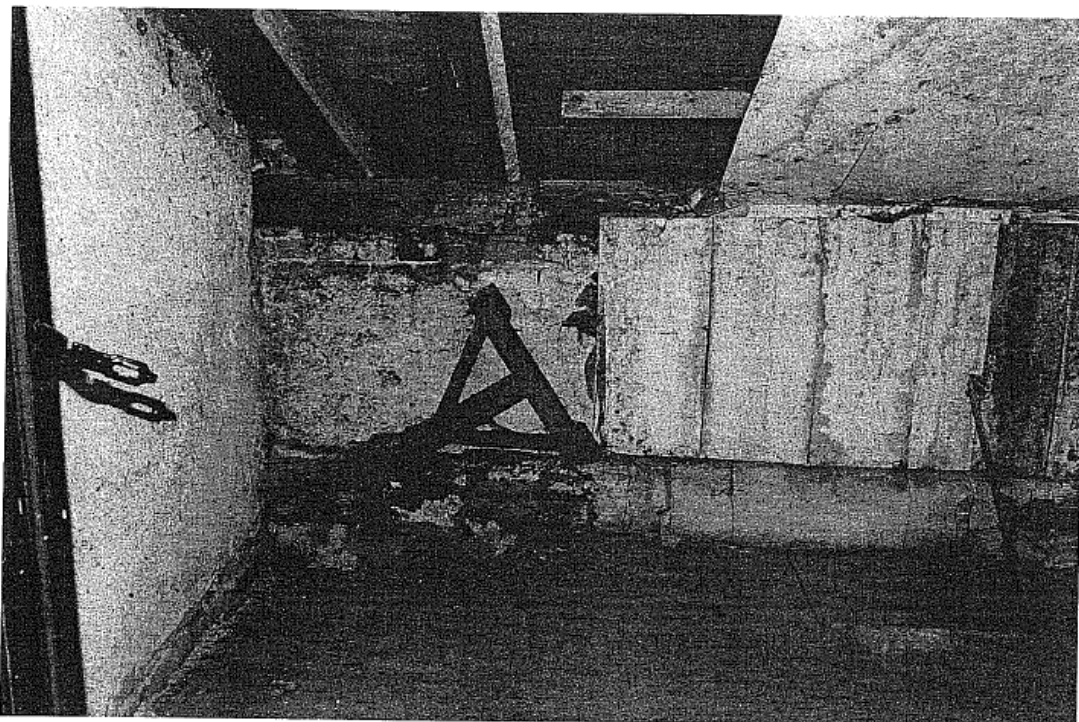




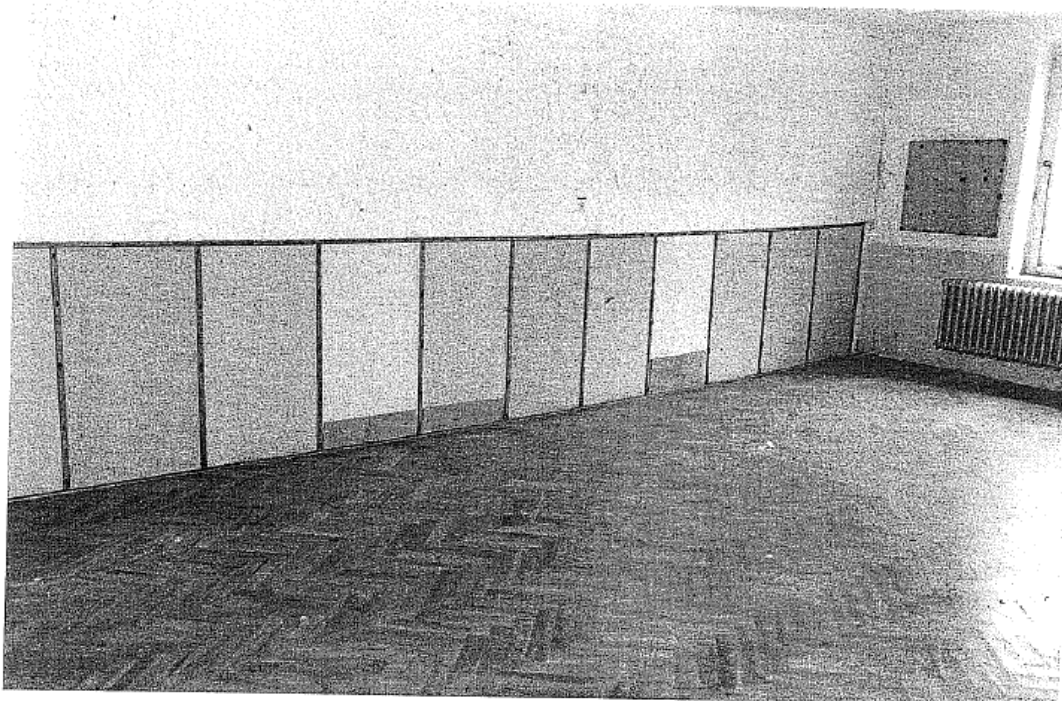
Vzlínání vody na rohu objektu, odpadávající sokl.



Degradace zdiva na vnitřní straně rohu. Cihelné zdivo okolo rohu dožilé.



Podlaha podkroví. Stropní trámy zcela degradované, celá podlaha výrazně deformována, vzhledem k přetížení příčkou v podkroví labilní a hrozící zřícením. Provedené opravy v krovu sice zabránily zatékání, ale nejsou provedeny v dostatečném rozsahu a nebylo provedeno ošetření proti dřevokazným houbám.



Deformace příčky na podlaze podkroví. Příčka uložena na dřevěném trémovém stropě, který je v této části není viditelně poškozen dřevokaznou houbou, ale vykazuje nepřípustné deformace a konstrukce podlah staticky nevyhovuje.

3. Závěr:

Další fotodokumentace je uložena u zpracovatele posudku. Dřevěné konstrukce jsou cca na 25% plochy zcela dožilé a u části hrozí bezprostřední nebezpečí zřícení. U zakrytých konstrukcí není možné stanovit jednoznačně rozsah poškození. Vzhledem k viditelným stopám po zatékání lze očekávat, že minimálně dalších 50 % konstrukcí bude napadené dřevokaznou houbou. Stropní konstrukce z dřevěných trémových stropů staticky nevyhovují pro zatížení dnes požadovaná pro původní funkci objektu. Stropní konstrukce nad suterénem hrozí na části bezprostředním zřícením. V případě zřícení nezabezpečeného přetrženého nosníku hrozí zřícení další části stropu v důsledku dominového efektu od vodorovných sil v klenbách. Nosné stěny jsou porušeny soustavami trhlin. Objekt není pravděpodobně dostatečně vodorovně ztužen. Zajištění vodorovné tuhosti objektu je v současné