

# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

7. zasedání zastupitelstva města dne: 4. 9. 2014

## Bod pořadu jednání:

### Výkup nemovitostí v k.ú. Ostašov u Liberce

**Zpracoval:** Irena Weinerová, odd. přípravy a řízení projektů  
odbor, oddělení: odbor strategického rozvoje a dotací, odd. přípravy a řízení projektů  
telefon: 485 243 510

**Schválil:** vedoucí oddělení Ing. Martin Čech  
vedoucí odboru Ing. Michal Vereščák

**Projednáno:** RM dne 26. 8.2014

**Poznámka:**

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

## Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání  
*s c h v a l u j e*

výkup pozemků p.č. 333/2, 333/3 a stavby rekreačního objektu č.e. 7, která je součástí a stojí na p.p.č. 333/3, v k.ú. Ostašov u Liberce, od manželů Jaromíra Babky a Kateřiny Babkové, za celkovou kupní cenu 1.790.000,- Kč.

***a u k l á d á***

Mgr. Martině Rosenbergové, primátorce města, po schválení majetkoprávní operace zastupitelstvem města uzavřít příslušnou majetkoprávní smlouvu.

**T: 09/2014**

## **Důvodová zpráva:**

Zastupitelstvo města na 5. zasedání dne 29.5.2014 schválilo usnesením č. 127/2014 „záměr výkupu pozemků p. č. 333/2, 333/3 a stavby rekreační chaty na pozemku p. č. 333/3 (č. e. 7), k. ú. Ostašov u Liberce, ve vlastnictví: manželé Jaromír Babka a Kateřina Babková, za cenu stanovenou dohodou obou stran a s přihlédnutím k platnému znaleckému posudku“ a uložilo Ing. Jiřímu Rutkovskému, náměstkovi primátorky, zahájit neprodleně další potřebné kroky vedoucí k realizaci výkupu pozemků.

Uvedené nemovitosti jsou dotčeny stavbou komunikace, která je součástí návrhu územního plánu.

Záměr výkupu pozemků byl v materiálu k projednání v zastupitelstvu města mimo jiné zdůvodněn následovně:

„Sběrná komunikace tvoří základní dopravní kostru v území mezi Ještědským hřebenem a koridorem silnice I/35. Bude využívána nejen pro automobily, ale zajistí také možnost vedení hromadné dopravy v území, které zatím hromadnou dopravou obslužené není. Je to území mezi železniční tratí v Ostašově a tramvajovou tratí v Ještědské ulici. Komunikace je důležitá nejen pro místní dopravu, ale také pro vedení silniční sítě na území města. Neznamená to ale výrazné zvýšení intenzity dopravy, vzhledem k malým intenzitám dopravy přes Ještědský hřeben, ale o zlepšení obsluhy.

V platném územním plánu je mezi Šimonovicemi, Hanychovem, Ostašovem a Svárovem pro vedení obchvatu Liberce rezervováno pásmo územní ochrany pro obchvatovou komunikaci, ve kterém nevzniká dlouhodobě výstavba. Při návrhu sběrné obvodové komunikace není v úseku, ve kterém je nová komunikace vedena v tomto ochranném pásmu, její umístění tak obtížné. Zásadní problém v návrhu vzniká, když tato komunikace opouští koridor pásma území ochrany. Změnou významu komunikace z obchvatové na sběrnou obvodovou, jejíž funkcí je zejména dopravní obsluha území, kterým prochází, došlo také k nutnému přetrasování a opuštění chráněného koridoru původně plánovaného obchvatu Liberce.

Jiné vedení komunikace by buď nemělo význam pro dané území (pokud bychom se drželi koridoru obchvatu) nebo by realizace vyvolala demolice v území.“

Po jednání s vlastníky město zadalo vypracování znaleckého posudku na výše uvedené nemovitosti. Znaleckým posudkem č. 174-8/2014 ze dne 28.7.2014 byla stanovena cena administrativní (dle platné vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku) ve výši 2.115.380,- Kč a cela obvyklá (tržní) ve výši 1.609.000,- Kč. Dopisem z 11.8.2014 vlastníci s přihlédnutím k tomuto znaleckému posudku navrhli cenu za výkup nemovitostí ve výši 1.790.000,- Kč.

V katastru nemovitostí je na uvedené nemovitosti zapsáno zástavní právo s právní účinky vkladu dne 31.3.2008 pro zástavního věřitele Českou spořitelnu a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha. Zástavní věřitel podle svých směrnic může rozhodnutí o výmazu zástavního práva v katastru nemovitostí vystavit, až po zaplacení zůstatku pohledávky. Tento zůstatek ale vlastník může uhradit jen z kupní ceny, kterou mu uhradí město. Zástavní věřitel potvrdil, že od zaplacení zůstatku je schopen do tří dnů vyhotovit dokumenty, které jsou potřebné k výmazu zástavního práva, který následně katastrální úřad v zákonné lhůtě provede. Celková doba by neměla přesáhnout 45 dnů. V návrhu smlouvy je stanoven postup vypořádání následovný: podpis kupní smlouvy oběma smluvními stranami, úhrada kupní ceny do 15 dnů, následně prodávající zajistí výmaz zástavního práva (do 60 dnů od podpisu, tj. 15 dnů na úhradu a 45 dnů na výmaz zástavního práva), pak teprve bude podán návrh na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Tento nestandardní postup je ošetřen v návrhu smlouvy v čl. 4.7..

Finanční prostředky na úhradu kupní ceny jsou zařazeny v návrhu rozpočtového opatření č. 6, které bude projednávat zastupitelstvo města na svém jednání dne 4.9.2014.

Návrh kupní smlouvy byl projednán s odborem právním a veřejných zakázek, odbor tento způsob majetkoprávní operace nedoporučuje, z důvodu platby kupní ceny ze strany města před nabytím vlastnického práva k předmětu převodu a možných rizik spojených se situací, pokud nebude zajištěn výmaz zástavního práva (odstoupení od smlouvy a následné vymáhání zaplacené kupní ceny).

Přílohy:

- 1/ Návrh kupní smlouvy
- 2/ Znalecký posudek
- 3/ Dopis vlastníků zastupitelům z března 2014
- 4/ Dopis vlastníků zastupitelům ze srpna 2014
- 5/ Katastrální mapa s návrhem územního plánu a vyznačením nemovitostí určených k výkupu

## Návrh kupní smlouvy

### **Kupní smlouva o převodu pozemku**

(dále jen smlouva)

č.j. CJ MML ...../14

uzavřená dle ust. § 2079 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění  
mezi těmito smluvními stranami

#### **prodávající:**

**Jaromír Babka,  
a Kateřina Babková,**

dále jen prodávající

#### **kupující:**

**STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC,**  
nám. dr. Edvarda Beneše 1, Liberec I  
zastoupené **Mgr. Martinou Rosenbergovou** – primátorkou města  
IČ 00262 978  
dále jen kupující

### **Čl. I**

#### **Úvodní ustanovení**

- 1.1. Proávající prohlašují, že mají ve společném jmění manželů níže uvedené nemovitosti v k.ú. Ostašov u Liberce, obec Liberec:  
pozemek p.č. 333/2 o výměře 1007 m<sup>2</sup>  
pozemek p.č. 333/3 o výměře 33 m<sup>2</sup>  
součástí p.p.č. 333/3 je stavba rekreačního objektu č.e. 7  
(dále jen předmět převodu)
- 1.2. Vlastnické právo k výše uvedenému předmětu převodu je zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 170 pro katastrální území Ostašov u Liberce, obec Liberec, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

### **Čl. II**

#### **Předmět smlouvy**

- 2.1. Předmětem této smlouvy je závazek prodávajících umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k předmětu převodu a odevzdat kupujícímu tento předmět převodu a závazek kupujícího převzít tento předmět převodu a zaplatit za tento předmět převodu prodávajícím dohodnutou kupní cenu.

- 2.2. Dále je předmětem této smlouvy právo kupujícího nabytí vlastnické právo od prodávajících k předmětu převodu a právo prodávajících na včasné a úplné zaplacení dohodnuté kupní ceny za tento předmět převodu ze strany kupujícího.
- 2.3. Proávající na základě této smlouvy prodávají předmět převodu kupujícímu za vzájemně dohodnutou kupní cenu uvedenou v čl. 3.1. této smlouvy a kupující tento předmět převodu od prodávajících přijímá a za smlouvenou kupní cenu kupuje.

### Čl. III

#### Kupní cena a platební podmínky

- 3.1. Kupní cena byla oběma smluvními stranami dohodnuta na částku ve výši *(1.790.000,- dle schválení v ZM)* Kč, slovy: ..... (dále jen kupní cena).
- 3.2. Kupující se zavazuje uhradit takto dohodnutou kupní cenu na účet prodávajícího u ....., č.ú. .... do 15 dnů ode dne oboustranného podpisu smlouvy.

### Čl. IV

#### Prohlášení a záruky

- 4.1. Kupující nabyde vlastnické právo k předmětu převodu, s veškerým příslušenstvím, vkladem do katastru nemovitostí, vedeného u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, a to s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva katastrálnímu úřadu doručen.
- 4.2. V katastru nemovitostí u KÚ pro Liberecký kraj, KP Liberec, pro k.ú. Ostašov u Liberce, obec Liberec je na předmětu převodu zapsáno zástavní právo pro zástavního věřitele Českou spořitelnu a.s., Olbrachtova 1929/62, 1400 00 Praha – Krč, IČ 45244782. Zástavní právo vzniklo vkladem povoleným rozhodnutím č.j. V-2684/2008-505, právní účinky vkladu dne 31.3.2008.
- 4.3. Proávající se zavazuje do 60 dnů od podpisu smlouvy zajistit na své náklady výmaz zástavního práva uvedeného v č. 4.2.
- 4.4. Návrh na vklad vlastnického práva bude podepsán prodávajícími a kupujícím současně s podpisem této smlouvy.  
Návrh na zahájení řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí podá kupující až po provedeném výmazu zástavního práva na předmětu převodu. To znamená, že na předmětu převodu nebudou váznout žádné dluhy závazky a právní ani jiné vady.  
Správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí kupující.
- 4.5. Poplatníkem z daně nabytí nemovitých věcí je prodávající.
- 4.6. Do doby provedení zápisu o vkladu vlastnického práva podle této smlouvy jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány a zavazují se nepřevést předmět převodu na třetí osobu, ani ho jakkoliv nezatížit nebo nesjednat práva na třetí osobu.

- 4.7. Pro případ, že do 60 dnů od podpisu této smlouvy nebude proveden výmaz zástavního práva na předmětu převodu, má kupující právo od kupní smlouvy odstoupit (účinky odstoupení nastávají doručením oznámení o odstoupení od smlouvy prodávajícímu) a prodávající se zavazuje na výzvu kupujícího do 10 dnů vrátit kupujícímu celou kupní cenu. Pro případ prodlení s vrácením kupní ceny bude prodávajícímu účtován úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Uvedeným ujednáním není dotčeno právo kupujícího na náhradu škody a úhradu veškerých nákladů vzniklých při přípravě smlouvy. V případě, že oznámení o odstoupení od smlouvy nebude prodávajícímu řádně doručeno (např. odepření přijetí, nezdržuje-li se na uvedené adrese, vrácení provozovatelem poštovní služby jako nedoručitelné nebo nepřevzaté apod.), sjednává se, že dnem doručení takové zásilky je den následující po dni jejího podání k poštovní přepravě s adresou prodávajícího uvedenou v záhlaví kupní smlouvy.
- 4.8. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu předmět převodu nejpozději do 3 měsíců ode dne doručení „Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí“. O předání bude sepsán předávací protokol.

## **Čl. V**

### **Platnost a účinnost smlouvy**

- 5.1. Platnost nabývá tato smlouva dnem jejího podpisu všemi jejími účastníky.

## **Čl. VI**

### **Závěrečná ustanovení**

- 6.1. Tato smlouva je vyhotovena v třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení obdrží prodávající, jedno kupující a jedno vyhotovení je určeno pro potřeby řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí.
- 6.2. Neplatnost nebo neúčinnost kteréhokoliv ustanovení smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost ostatních ustanovení. Neplatné ustanovení bude nahrazeno novým. Které bude odpovídat původnímu úmyslu smluvních stran.
- 6.3. Jakákoliv změna této smlouvy musí být provedena písemnou formou očíslovaných dodatků po odsouhlasení smluvními stranami.
- 6.4. Tato majetkoprávní operace byla schválena na ... zasedání Zastupitelstva města Liberec, konaného dne ....., usnesením č.....
- 6.5. Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na webových stránkách statutárního města Liberec ([www.liberec.cz](http://www.liberec.cz)), s výjimkou osobních údajů fyzických osob uvedených v této smlouvě.
- 6.6. Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a

srozumitelně, nikoli v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek, že obsahuje úplné ujednání o veškerých skutečnostech a náležitostech, které smluvní strany zamýšlely mezi sebou v souvislosti s prodejem předmětu převodu ujednat a navrhnou, aby byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí za podmínek zde uvedených. Na důkaz toho připojují účastníci této smlouvy své vlastnoruční podpisy.

V Liberci dne .....

Prodávající:

Kupující:

.....  
**Jaromír Babka**

.....  
**za statutární město Liberec  
Mgr. Martina Rosenbergová  
primátorka města**

.....  
**Kateřina Babková**





## Znalecký posudek č. 174-8/2014

O ceně pozemků (1.) p.č. 333/2 (zahradu o výměře 1007 m<sup>2</sup>, p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 33 m<sup>2</sup>) a stavby (3.) č.evid. 7 (stavba pro rodinnou rekreaci, na p.č. 333/3, ulice Družby), zapsaných na LV č. 170 pro katastrálním území Ostašov u Liberce.  
Statutární město Liberec, okres Liberec, kraj Liberecký.  
Cena (1.) administrativní a (2.) obvyklá.  
Vše ve stavu k rozhodnému dni 4.7.2014.

**Objednatel posudku :** Statutární město Liberec  
Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59, Liberec  
Odbor strategického rozvoje a dotací  
objednávka č. DO201401865 ze dne 25.6.2014

**Účel posudku :** zjištění aktuální ceny souboru nemovitostí

**Posudek vypracoval :** Ing. Filip Poříz, znalec.  
Adresa pro zaslání písemností :  
Tylova 214/10, PSČ 460 06, Liberec 6  
e-mail : [poriz.filip@volny.cz](mailto:poriz.filip@volny.cz)

---

Tento posudek obsahuje 44 (čtyřicetčtyři) číslované strany textu a 47 (čtyřicetsedm) nečíslovaných stran příloh a předává se objednateli ve 3 (třech) tištěných vyhotoveních, další 1 (jedno) vyhotovení zůstává uloženo v archívu znalce.

---

## Použité předpisy, vyhlášky a normy

1. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti byla znalcem provedena dne 4.7.2014 za přítomnosti p. Jaromíra Babky, spoluvlastníka a uživatele

## Další podklady

4. Knihovna VUT Brno – USI, autoři : kolektiv vedený Prof. A. Bradáčem
5. Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti, autoři Ross, Brachman a Holzner, Praha 1993.
6. SW. Lexikon obcí ČR, datum vydání 16.12.2013, platnost od 1.2.2014  
Zdroj : licence autora
7. SW. Nemcalk verze Profesionál  
Zdroj : licence autora
8. Projektová dokumentace „Přístavba rekreační chatky na pozemcích p.č. 333/2 a 333/3 v K.Ú. Ostašov u Liberce“, autor Petr Kočí, datum 05/13, stupeň dokumentace pro ohlášení stavby
9. Rozhodnutí o umístění stavby č.j. SURR/7130/100025/13-Ře, CJ MML 116455/14 ze dne 17.6.2014, vydal stavební úřad v Liberci
10. Záruční list jímky (žumpy) 3000 l, fa. Comfort line s.r.o., ze dne 16.11.2006. Součástí dokumentu je (1.) předávací protokol, (2.) prohlášení o shodě a (3.) osvědčení vodotěsnosti
11. Odhad obvyklé ceny nemovitosti č. 930/18/2008, autor Ing. Pavel Mareš, Česká spořitelna a.s., datum 02/2008
12. Fotodokumentace z místního šetření znalce
13. Údaje získané znalcem při místním šetření
14. Dálkový přístup do katastru nemovitostí : <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>
15. Mapové podklady dostupné na internetu :  
<http://mapy.cz>; <http://maps.google.cz/maps>; <http://wikipedie.cz>
16. Územní plán města Liberec. Výkresová část je dostupná na internetových stránkách Statutárního města Liberec : <http://liberec.cz>
17. Vlastní databáze znalce
18. Inzeráty s aktuální nabídkou prodeje stavebních pozemků v Liberci získané z internetových stránek realitních kanceláří
19. Inzeráty s aktuální nabídkou prodeje rekreačních chat v Liberci získané z internetových stránek realitních kanceláří

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahradu – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014  
Rozhodný den : 19.01.2014  
Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

## Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem tohoto znaleckého posudku je souboru nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 170 pro katastrální území Ostašov u Liberce. Jedná se o dva pozemky a jednu stavbu a dále o nezapsané příslušenství.

Poštovní adresa nemovitosti je Družby č.e. 7, PSČ 460 10, Liberec XX - Ostašov.

Jedná se o :

1. Pozemek p.č. 333/2  
Druh pozemku : zahrada  
Výměra pozemku : 1007 m<sup>2</sup>  
LV č. 170 pro katastrální území Ostašov u Liberce  
Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond, BPEJ 74 400 na výměře 1004 m<sup>2</sup>, BPEJ 74 310 na výměře 3 m<sup>2</sup>  
Omezení vlastnického práva : zástavní právo smluvní  
Jiné zápisy : bez zápisu
2. Pozemek p.č. 333/3 – pozemek pod stavbou č.evid. 7 (součástí pozemku je stavba)  
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří  
Výměra pozemku : 33 m<sup>2</sup>  
LV č. 170 pro katastrální území Ostašov u Liberce  
Způsob ochrany nemovitosti : bez zápisu  
Omezení vlastnického práva : zástavní právo smluvní  
Jiné zápisy : bez zápisu
3. Stavbu č.evid. 7  
Na pozemku p.č. 333/3 (stavba je součástí pozemku)  
Typ stavby : budova s číslem evidenčním  
Způsob využití stavby : stavba pro rodinnou rekreaci  
LV č. 170 pro katastrální území Ostašov u Liberce

Vlastníky (spoluvlastníky) výše uvedeného (definovaného) nemovitého majetku jsou manželé Kateřina a Jaromír Babka :

1. Babka Jaromír, datum narození 17.8.1978, trvale na adrese Družby č.e. 7, PSČ 460 10, Liberec XX - Ostašov
- a
2. Babková Kateřina, datum narození 25.2.1979, trvale na adrese Družby č.e. 7, PSČ 460 10, Liberec XX - Ostašov

Tento nemovitý majetek je zapsán na LV č. 369 pro katastrální území Kunratice u Liberce, Statutární město Liberec.

Forma spoluvlastnictví : SJM (= společné jmění manželů).

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

Toto znalecké ocenění bylo znalcem provedeno stavu předmětného nemovitého majetku k rozhodnému dni 4.7.2014 – datu místního šetření znalce na místě. Místní šetření se zúčastnil pan Jaromír Babka.

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahrada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014  
Rozhodný den : 19.01.2014  
Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

## Struktura znaleckého posudku.

### Úvod

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

### A. Nález

Všeobecně  
Údaje o lokalitě  
Údaje o projektové dokumentaci  
Zařazení posuzované lokality podle platného územního plánu  
Metodika oceňování a definice pojmů

### B. Posudek

- B.1. Cena administrativní (zjištěná dle cenového předpisu)
  - B.1.1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3
  - B.1.2. Rekreační chata č.evid. 7
  - B.1.3. Venkovní úpravy
    - B.1.3.1. Vodovodní přípojka
    - B.1.3.2. Venkovní kanalizace - přípojka
    - B.1.3.3. Přípojka NN (elektro)
    - B.1.3.4. Vodoměrná šachta
    - B.1.3.5. Vybírací jímka (žumpa)
    - B.1.3.6. Venkovní pilířek NN
    - B.1.3.7. Oplocení
    - B.1.3.8. Oplocení - brána
  - B.1.4. Zjednodušené ocenění porostu
  
- B.2. Cena obvyklá
  - B.2.1. Obvyklá cena pozemků (Liberec, Ostašov).
  - B.2.2. Obvyklá cena chaty č.evid. 7
  
- B.3. Závěrečná rekapitulace znaleckého ocenění

### C. Znalecká doložka

### D. Přílohy

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahrada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014  
Rozhodný den : 19.01.2014  
Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

## A. Nález

### Všeobecně.

Oceňovaný soubor nemovitostí je umístěn v Liberci – Ostašově a přiléhá k ulici Družby. Jde o zastavěnou část jihozápadního okraje města.

Oba pozemky tvoří se stavbou chaty jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinaté a tvoří poměrně pravidelný obdélník 32 x 34 m.

Původní chata byla postavena cca před 25 lety. Má dvě nadzemní podlaží. Není podsklepená. Měla půdorys 3,5 x 5,5 m. Zastřešení tvoří ostré sedlo. Nedávno byla k této původní části přistavěna (1.) zimní zahrada, (2.) zádveř a (3.) sklad zahradního nábytku. Všechny tyto přístavky jsou jednopodlažní. Chata je napojena na uliční řady (1.) vodovodu a elektro NN do ulice Družby. Odkanalizování vede z chaty do vlastní sklolaminátové vybírací nádrže (žumpy). Pozemek p.č. 333/2 je přímo dopravně napojen na komunikaci (ulici Družby). Je oplocen. Je zatravněn a zčásti výměry kryt trvalými porosty. Jižní hranice pozemku zasahuje ochranné pásmo VN, toto však nijak neomezuje současné užívání souboru.

Náhled na lokalitu v ortofoto mapě :



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahrada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

Fotodokumentace 1 - přední štít s přístavkem zádveří (vpředu vlevo)



Fotodokumentace 2 – přední štít s se zimní zahradou



---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahřada – 1007 m2), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m2) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014  
Rozhodný den : 19.01.2014  
Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

### Údaje o lokalitě.

Statutární město Liberec je krajským městem. Má 33 městských částí a 26 katastrálních území. Leží na výměře 10 609 ha. Má 102 113 registrovaných obyvatel. Má zavedeny inženýrské sítě. Má MHD. Má pokrytu kompletní nabídku služeb včetně kulturních a zdravotnických. Má k dispozici kompletní síť předškolních a školních zařízení.

Lokalita s předmětným souborem nemovitostí je řídce zastavěna chatami nebo rodinnými domy. Vzdálenost z předmětné lokality do centra města (radnice) je 4 km.

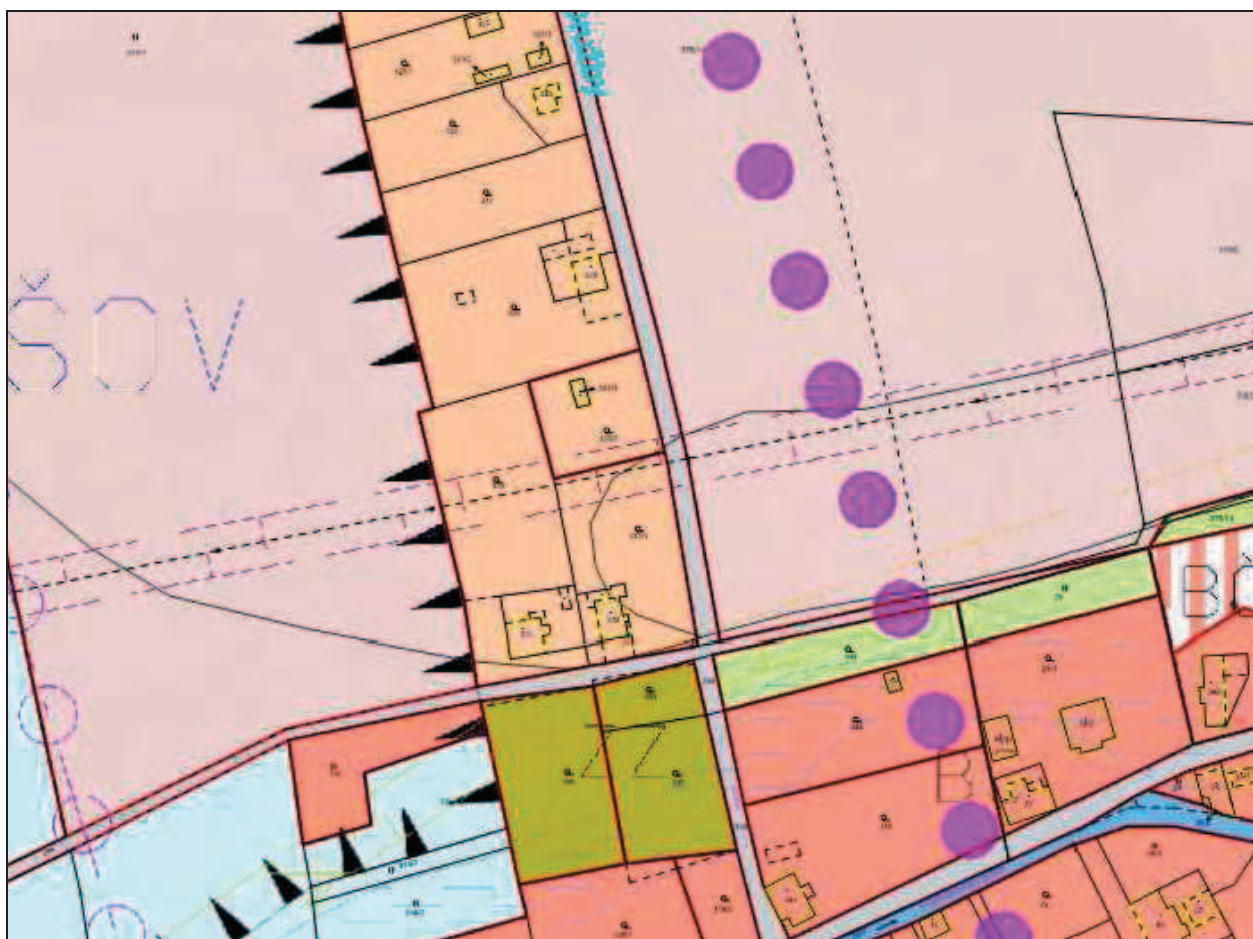
### Údaje o projektové dokumentaci.

Vlastník předmětného souboru zapůjčil při místním šetření znalci projektovou dokumentaci (viz podklady). Původní projektová dokumentace není k dispozici.

### Zařazení posuzované lokality podle platného územního plánu.

Statutární město Liberec má schválený (platný) územní plán. Podle něho je předmětný soubor nemovitostí umístěn v zastavitelných plochách bydlení venkovského typu (BV).

Náhled ve výřezu z UPD :



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahradka – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

## Metodika oceňování a definice pojmů

Znalec nejprve oceňuje předmětný soubor po jednotlivých položkách cenou administrativní (zjištěnou podle platného cenového předpisu) – oceňovací vyhlášky.

Dále viz položka B.1.

Dále znalec oceňuje předmětný soubor jako jeden celek cenou obvyklou.

Dále viz položku B.2.

Závěrečná rekapitulace je provedena pod položkou B.3.

K definici obvyklé ceny : „obvyklou cenou“ (nebo také „tržní hodnotou“) majetku - pro účely zákona o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění) - se 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Podmínkou pro stanovení obvyklé ceny je existence trhu s danou komoditou. Tato podmínka je – v případě tohoto ocenění – splněna. Trh s typově podobnými nemovitostmi (chatami zahrady) v posuzované lokalitě Liberce prokazatelně existuje - znalec ho dokládá kopiemi inzerátů dostupných - v době vypracování tohoto posouzení – na internetových stránkách realitních kanceláří.

Obvyklá cena by měla být spíše než jediným konkrétním číslem intervalem hodnot ceny předmětného majetku. Znalec ovšem zde – v rámci zadání svého znaleckého úkolu – stanovuje obvyklou hodnotu jediným údajem.



## B. Posudek

### B.1. Cena administrativní (zjištěná dle cenového předpisu)

#### B.1.1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3

Pozemek p.č. 333/2

Druh pozemku : zahrada

Výměra pozemku : 1007 m<sup>2</sup>

LV č. 170 pro katastrální území Ostašov u Liberce

Způsob ochrany nemovitosti : zemědělský půdní fond, BPEJ 74 400 na výměře 1004 m<sup>2</sup>, BPEJ 74 310 na výměře 3 m<sup>2</sup>

Omezení vlastnického práva : zástavní právo smluvní

Jiné zápisy : bez zápisu

Pozemek p.č. 333/3 – pozemek pod stavbou č.evid. 7 (součástí pozemku je stavba)

Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří

Výměra pozemku : 33 m<sup>2</sup>

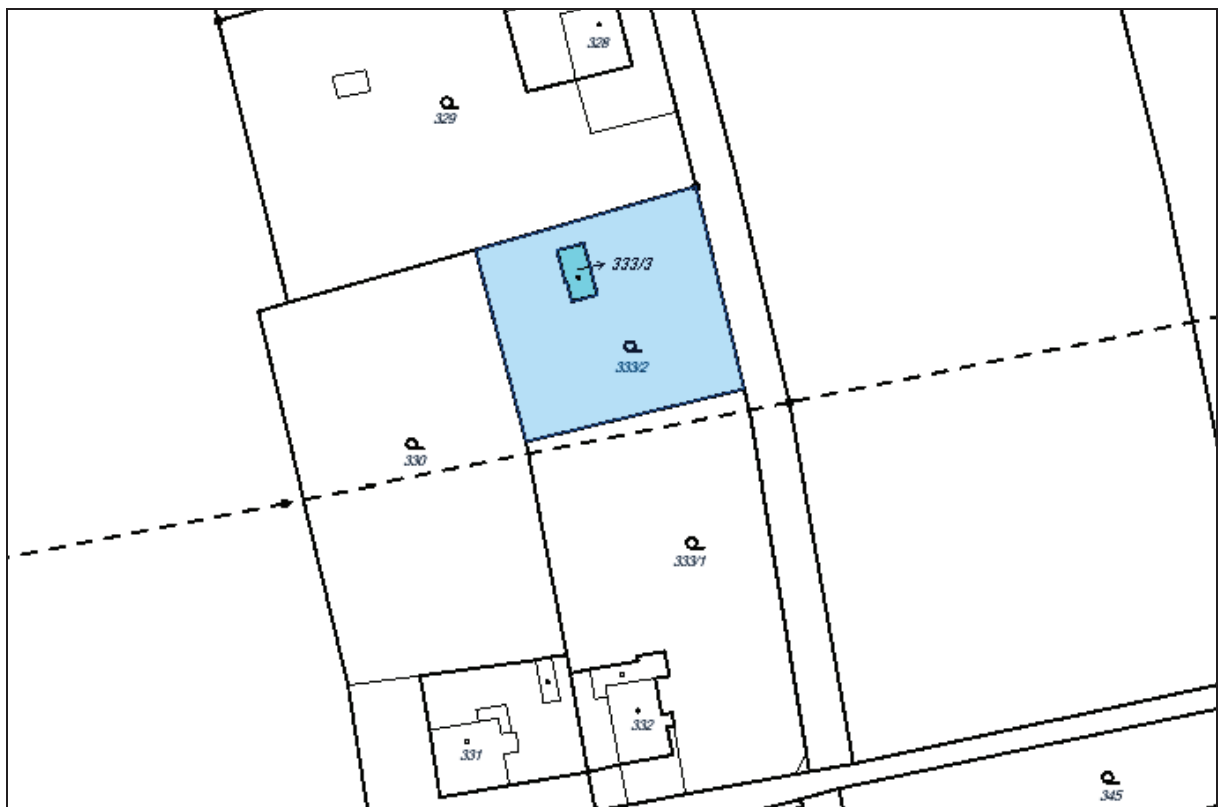
LV č. 170 pro katastrální území Ostašov u Liberce

Způsob ochrany nemovitosti : bez zápisu

Omezení vlastnického práva : zástavní právo smluvní

Jiné zápisy : bez zápisu

Náhled do katastrální mapy :



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahrada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

Popis pozemků.

Jde o soubor dvou pozemků, pozemku stavebního a zahrady ve funkčním celku s ním. Oba pozemky jsou rovinaté, oplocené, napojené na komunikaci (ulice Družby). Ulici Družby lemuje nadzemní vedení NN. Jižní hranici pozemku p.č. 333/2 lemuje nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma, které zasahuje část pozemku p.č. 333/2.

Fotodokumentace je součástí příloh.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst.

1. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce  $I = I_T \times I_O \times I_P$ ,

$I_T$  index trhu se určí podle vzorce  $I_T = P_5 \times (1 + \sum P_i)$ ,

$P_i$  hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

$I_O$  index omezujících vlivů se určí podle vzorce  $I_O = 1 + \sum P_i$ ,

$P_i$  hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

$I_P$  index polohy se určí podle vzorce  $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$ ,

$P_i$  hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

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

$$R = (200 + 0,8 \times \sum vp) / \sum vp,$$

kde

R redukční koeficient,

vp výměra pozemků ve funkčním celku.

Vyjmenovaná obec **Liberec**

ZC = 1 870,- Kč/m<sup>2</sup>

podle § 3 písm. a)

### Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu  $I_T$

příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo		$P_i$
1.	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2.	IV.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3.	III.	Bez vlivu	0,00
4.	III.*	Pozitivní, majetek je jednoznačně definován a bez majetkových vad	0,01
5.	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
$I_T = 1,00 \times (1 + 0,01)$			<b>1,01</b>

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahrada – 1007 m2), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m2) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

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

Znak číslo	kvalitativní pásmo		$P_i$
1.	IV.	Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
2.	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
3.	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
4.	I.	Bez omezení užívání, část OP VN nemá vliv na užívání pozemku	0,00
5.	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
6.	II.*	Bez dalších vlivů, žádné další vlivy nezjištěny	0,00
$I_o = 1 + 0,00$			<b>1,00</b>

Výpočet indexu polohy  $I_p$  příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásmo		$P_i$
1.		Stavby pro rodinnou rekreaci	0,85
2.	I.	Rezidenční zástavba	0,01
3.	III.	Okrajové části obce	0,05
4.	II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5.	II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6.	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7.	IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	0,00
8.	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9.	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10.	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11.	II.	Bez dalších vlivů	0,00
$I_p = 0,85 \times (1 + 0,01)$			<b>0,859</b>

$I = 1,01 \times 1,00 \times 0,859 = \mathbf{0,868}$  index cenového porovnání

$R = (200 + 0,8 \times 1\,040,00 \text{ m}^2) / 1\,040,00 \text{ m}^2 = \mathbf{0,992}$  redukční koeficient

$ZCU = 1\,870,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,868 \times 0,992 = \mathbf{1\,610,175 \text{ Kč/m}^2}$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	cena pozemku [Kč]
1.1.	stavební pozemek p.č. 333/3	33	<b>53 135,78</b>
1.2.	zahradka p.č. 333/2 ve fčním celku s p.č. 333/3	1 007	<b>1 621 446,23</b>
Celkem		1 040	<b>1 674 582,01</b>

**Administrativní cena položky B.1.1 (pozemky p.č. 333/2 a 333/3) je 1 674 582,01 Kč**

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahradka – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

## **B.1.2. Rekreační chata č.evid. 7**

Stavba pro rodinnou rekreaci č.evid. 7  
Na pozemku p.č. 333/3 (stavba je součástí pozemku)  
Typ stavby : budova s číslem evidenčním  
LV č. 170 pro katastrální území Ostašov u Liberce

Fotodokumentace stavby je uvedena (1.) v předchozí části posudku (část A – Nález) a dále v příloze.

Popis stavby.

Částečně přestavěná chata je dvoupodlažní, nepodsklepená. Původní část je dvoupodlažní, přístavky jsou jednopodlažní.

Dispozice stavby.

V 1. NP na (přístavek) zádveří navazuje (přístavek) zimní zahrada. Z ní dále stávající světnice s kuchyňským koutem a koupelna s WC. Po žebříkovém schodišti navazuje ložnice v podkroví. Zezadu je přístavek skladu zahradního nábytku.

Užitná plocha stavby : 1.NP + 2.NP = (11,00+2,60+8,00+8,20+6,30) + 14,00 = 50,10 m<sup>2</sup>.

Popis materiálového a konstrukčního řešení stavby.

Základy a spodní stavba jsou betonové, pasové.

Vrchní stavba je zděná nebo smíšená.

Komínové tělesa je zděné, jednovrstvé.

Stropy jsou dřevěné, trémové.

Krov je dřevěný, tesařský. Střešní krytina je z eternitových šablon. Oplechování (včetně okapových žlabů a svodů) je z pozinkovaného plechu.

Omítka venkovní štuková hladká (dvouvrstvá). Bez soklu.

Přístavky jsou dřevěné. Střechy nad přístavky jsou ploché, pultové.

Výplně otvorů jsou dřevěné, okna zdvojená.

Zimní zahrada je plastová, prosklená.

Vybavení kuchyní : vařič, digestoř, dřez, teplá užitková voda.

Vybavení koupelny : sprchový kout, umyvadlo, teplá užitková voda.

Vybavení WC (součást koupelny) : WC mísa

Technické vybavení stavby.

Chata je napojena na městské řady vodovodu a elektro rozvod NN.

Je odkanalizován do vlastní žumpy.

Není vybaven ústředním topením. Je vytápěn krbovými kamny a alternativně přímotopnými tělesy.

Příprava teplé užitkové vody je zajištěna akumulacním zásobníkovým ohříváčem NN (bojlerem v koupelně).

RD má zavedenu pevnou linku telefonu a má k dispozici vlastní rozvod TV a satelitní TV.

Stáří a stav stavby.

Původní objekt byl postaven cca před 25 lety.

Přístavky jsou nové (cca 1 rok). Tyto nemají vliv na životnost původní části stavby.

Doklad o původním stavu objektu, o jeho původní kolaudaci, ... nebyly k dispozici, původní stáří znalec stanovil odborným odhadem. Údaje o úpravách (prováděných posledními – nynějšími vlastníky stavby) byly znalci sděleny v rámci jeho znalecké činnosti.

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahrada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

Užívání stavby.

Stavba je užívána rodinou Babkových jako rodinný dům.

V plánu je další přístavba chaty dle právě vydaného povolení – viz podklady.

V době místního šetření znalce byla stavba obydlena a užívána.

Zadní přístavek skladu zahradního nábytku není dokončen.

Cena stavby se podle § 10 a 11 určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS cena stavby,

CS<sub>N</sub> cena stavby určená nákladovým způsobem podle vzorce  $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$ ,

ZCU základní cena upravená stavby,

P<sub>mj</sub> počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby,

pp koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce  $pp = I_T \times I_P$ ,

I<sub>T</sub> index trhu podle § 4 odst. 1,

I<sub>P</sub> index polohy podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená chaty se podle § 14 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K<sub>4</sub> koeficient vybavení stavby,

K<sub>5</sub> koeficient polohový,

K<sub>i</sub> koeficient změny cen.

### Charakteristika chaty

CZ-CC	<b>111</b>
SKP	<b>46.21.11.4</b>
Stavba	<b>nepodsklepená</b>
Konstrukce	<b>zděná v tloušťce nad 15 cm</b>
Střecha	<b>umožňuje zřízení podkroví</b>

ZC = **1 750,- Kč/m<sup>3</sup>**

základní cena podle přílohy č. 12

Podkroví **do 1/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží**

$$ZC = 1\,750,- \text{ Kč/m}^3 \times 1,05^*) = \mathbf{1\,837,50 \text{ Kč/m}^3}$$

\*) koeficient vyjadřující náklady na účelové využití podkroví

### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> se vypočte podle vzorce

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

kde

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

Dále platí, že

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

Popis provedení konstrukcí a vybavení		
1.	Základy vč. zemních prací	betonové, pasové
2.	Podezdívka	NE
3.	Svislé konstrukce	zděné
4.	Stropy	trámové
5.	Zastřešení mimo krytinu	tesařský vázaný krov
6.	Krytiny střech	eternit, živice, sklo
7.	Klempířské konstrukce	pozink. plech
8.	Úprava povrchů	omítka, obklad, nátěr
9.	Schodiště	žebříkové, dřevěné
10.	Dveře	dřevěné
11.	Okna	dřevěné, plastové
12.	Podlahy	dřevěné
13.	Vytápění	lokální
14.	Elektroinstalace	ANO, oba rozvody
15.	Rozvod vody	ANO ano
16.	Zdroj teplé vody	ANO, bojler
17.	Rozvod propan-butanu	NE
18.	Kanalizace	ANO, do žumpy
19.	Záchod	ANO
20.	Okenice	NE
21.	Vnitřní hyg. vybavení	ANO
22.	Ostatní	NE

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
2.	Podezdívka	chybějící	-0,036 x 1,852
9.	Schodiště	podstandard	-0,021
17.	Rozvod propan-butanu	chybějící	-0,002 x 1,852
20.	Okenice	chybějící	-0,019 x 1,852
n *) =			-0,12656

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahradka – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014  
Rozhodný den : 19.01.2014  
Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

<sup>7)</sup> neuvedené konstrukce a vybavení jsou standardní a na výši koef.  $K_4$  nemají vliv

$$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,12656) = \mathbf{0,93166} \quad \text{koeficient vybavení}$$

$$K_5 = \mathbf{1,10} \quad \text{koeficient polohový}$$

$$K_i = \mathbf{2,126} \quad \text{koeficient změny cen}$$

$$ZCU = 1\,837,50 \text{ Kč/m}^3 \times 0,93166 \times 1,10 \times 2,126 = \mathbf{4\,003,508 \text{ Kč/m}^3}$$

### Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
1. NP	(4,0 x 5,0 x 2,8) + (3,5 x 1,8 x 2,7) + (2,5 x 3,2 x 2,7) + (2,8 - 3,1 x 2,25)	<b>90,44</b>
2.NP = podkroví	(4,00 x 5,00) x (0,55 + (0,5 x (4,2 - 0,55) ) )	<b>47,50</b>
Obestavěný prostor celkem		<b>137,94</b>

$$\text{Výchozí cena stavby} \quad 4\,003,508 \text{ Kč/m}^3 \times 137,94 \text{ m}^3 = \mathbf{552\,243,89 \text{ Kč}}$$

### Výpočet opotřebení

Výše opotřebení v procentech se zjistí lineární metodou podle vzorce

$$B / C \times 100,$$

kde

B skutečné stáří stavby,

C celková předpokládaná životnost stavby.

Stáří stavby **25** let

Životnost **100** let

Opotřebení  $25 / 100 \times 100 \% = \mathbf{25,00 \%}$

$$\text{Cena stavby po odpočtu opotřebení} \quad 552\,243,89 \text{ Kč} \times (100 \% - 25,00 \%) = \mathbf{414\,182,92 \text{ Kč}}$$

### Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = \mathbf{1,01}$  index trhu položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

$I_P = \mathbf{0,859}$  index polohy položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

$pp = 1,01 \times 0,859 = \mathbf{0,868}$  koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

$$\text{Cena stavby} \quad 414\,182,92 \text{ Kč} \times 0,868 = \mathbf{359\,510,77 \text{ Kč}}$$

### Administrativní cena položky B.1.2 (rekreační chata č.evid. 7) je 359 510,77 Kč

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahradka – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

### B.1.3. Venkovní úpravy

#### B.1.3.1. Vodovodní přípojka

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

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

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

$K_5$  koeficient polohový,

$K_i$  koeficient změny cen.

#### **Charakteristika venkovní úpravy**

CZ-CC **2222**

SKP

Typ úpravy **1.1.6.1 přípojka vody DN 25 mm - potrubí plastické**

ZC = **355,- Kč/m**

$K_5 = 1,10$  koeficient polohový

$K_i = 2,302$  koeficient změny cen

ZCU = 355,- Kč/m x 1,10 x 2,302 = **898,931 Kč/m**

$P_{mj} = 20,00$  m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

898,931 Kč/m x 20,00 m = **17 978,62 Kč**

#### **Výpočet opotřebení**

Stáří stavby **25** let

Životnost **45** let

Opotřebení  $25 / 45 \times 100 \% = 55,556 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení

17 978,62 Kč x (100 % - 55,556 %) = **7 990,42 Kč**

#### **Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu**

$I_T = 1,01$

index trhu položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

$I_P = 0,859$

index polohy položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

$pp = 1,01 \times 0,859 = 0,868$

koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

7 990,42 Kč x 0,868 = **6 935,68 Kč**

#### **Administrativní cena položky B.1.3.1 (vodovodní přípojka) je 6 935,68 Kč**

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahrada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací



### B.1.3.2. Venkovní kanalizace - přípojka

#### Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**

SKP

Typ úpravy **2.1.4.1 přípojka kanalizace DN 150 mm - potrubí plastikové**

ZC = **1 240,- Kč/m**

$K_5 = 1,10$  koeficient polohový

$K_i = 2,296$  koeficient změny cen

ZCU = 1 240,- Kč/m x 1,10 x 2,296 = **3 131,744 Kč/m**

$P_{mj} = 5,00 \text{ m}$  počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 3 131,744 Kč/m x 5,00 m = **15 658,72 Kč**

#### Výpočet opotřebení

Stáří stavby **25** let

Životnost **80** let

Opotřebení  $25 / 80 \times 100 \% = 31,25 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení 15 658,72 Kč x (100 % - 31,25 %) = **10 765,37 Kč**

#### Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 1,01$  index trhu položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

$I_P = 0,859$  index polohy položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

$pp = 1,01 \times 0,859 = 0,868$  koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 10 765,37 Kč x 0,868 = **9 344,34 Kč**

**Administrativní cena položky B.1.3.2 (venkovní kanalizace – přípojka) je 9 344,34 Kč**

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahrada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

### B.1.3.3. Přípojka NN (elektro)

#### Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2224**

SKP

Typ úpravy **3.1.1 elektropřípojka 3 fázová, přípojka NN pro rodinné domky kabel AI 16 mm<sup>2</sup> v zemi**

ZC = **140,- Kč/m**

K<sub>5</sub> = **1,10** koeficient polohový

K<sub>i</sub> = **2,217** koeficient změny cen

ZCU = 140,- Kč/m x 1,10 x 2,217 = **341,418 Kč/m**

P<sub>mj</sub> = **25,00 m** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

341,418 Kč/m x 25,00 m = **8 535,45 Kč**

#### Výpočet opotřebení

Stáří stavby **25** let

Životnost **50** let

Opotřebení 25 / 50 x 100 % = **50,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení

8 535,45 Kč x (100 % - 50,00 %) = **4 267,73 Kč**

#### Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I<sub>T</sub> = **1,01**

index trhu položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

I<sub>P</sub> = **0,859**

index polohy položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

pp = 1,01 x 0,859 = **0,868**

koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

4 267,73 Kč x 0,868 = **3 704,39 Kč**

#### Administrativní cena položky B.1.3.3 (přípojka NN elektro) je 3 704,39 Kč

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahradka – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

#### B.1.3.4. Vodoměrná šachta

##### Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2222**

SKP

Typ úpravy **1.2 vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem**

ZC = **3 500,- Kč/m<sup>3</sup> OP**

K<sub>5</sub> = **1,10** koeficient polohový

K<sub>i</sub> = **2,302** koeficient změny cen

ZCU = 3 500,- Kč/m<sup>3</sup> OP x 1,10 x 2,302 = **8 862,70 Kč/m<sup>3</sup> OP**

P<sub>mj</sub> = 1,2 x 1,2 x 1,5 = **2,16 m<sup>3</sup> OP** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 8 862,70 Kč/m<sup>3</sup> OP x 2,16 m<sup>3</sup> OP = **19 143,43 Kč**

##### Výpočet opotřebení

Stáří stavby **25** let

Životnost **40** let

Opotřebení 25 / 40 x 100 % = **62,50 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 19 143,43 Kč x (100 % - 62,50 %) = **7 178,79 Kč**

##### Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I<sub>T</sub> = **1,01** index trhu položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

I<sub>P</sub> = **0,859** index polohy položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

pp = 1,01 x 0,859 = **0,868** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 7 178,79 Kč x 0,868 = **6 231,19 Kč**

#### Administrativní cena položky B.1.3.4 (vodoměrná šachta) 6 231,19 Kč

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahřada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

### B.1.3.5. Vybírací jímka (žumpa)

#### Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2223**

SKP

Typ úpravy **2.3.3 žumpa celoplastová osazená na betonovou desku s obetonováním**

ZC = **3 620,- Kč/m<sup>3</sup> OP**

K<sub>5</sub> = **1,10** koeficient polohový

K<sub>i</sub> = **2,296** koeficient změny cen

ZCU = 3 620,- Kč/m<sup>3</sup> OP x 1,10 x 2,296 = **9 142,672 Kč/m<sup>3</sup> OP**

P<sub>mj</sub> = 3 x 1 x 1 = **3,00 m<sup>3</sup> OP**

počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

9 142,672 Kč/m<sup>3</sup> OP x 3,00 m<sup>3</sup> OP = **27 428,02 Kč**

#### Výpočet opotřebení

Stáří stavby **8 let**

Životnost **70 let**

Opotřebení 8 / 70 x 100 % = **11,429 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení

27 428,02 Kč x (100 % - 11,429 %) = **24 293,27 Kč**

#### Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I<sub>T</sub> = **1,01**

index trhu položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

I<sub>P</sub> = **0,859**

index polohy položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

pp = 1,01 x 0,859 = **0,868**

koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

24 293,27 Kč x 0,868 = **21 086,56 Kč**

**Administrativní cena položky B.1.3.5 (vybírací jímka - žumpa) je 21 086,56 Kč**

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahřada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

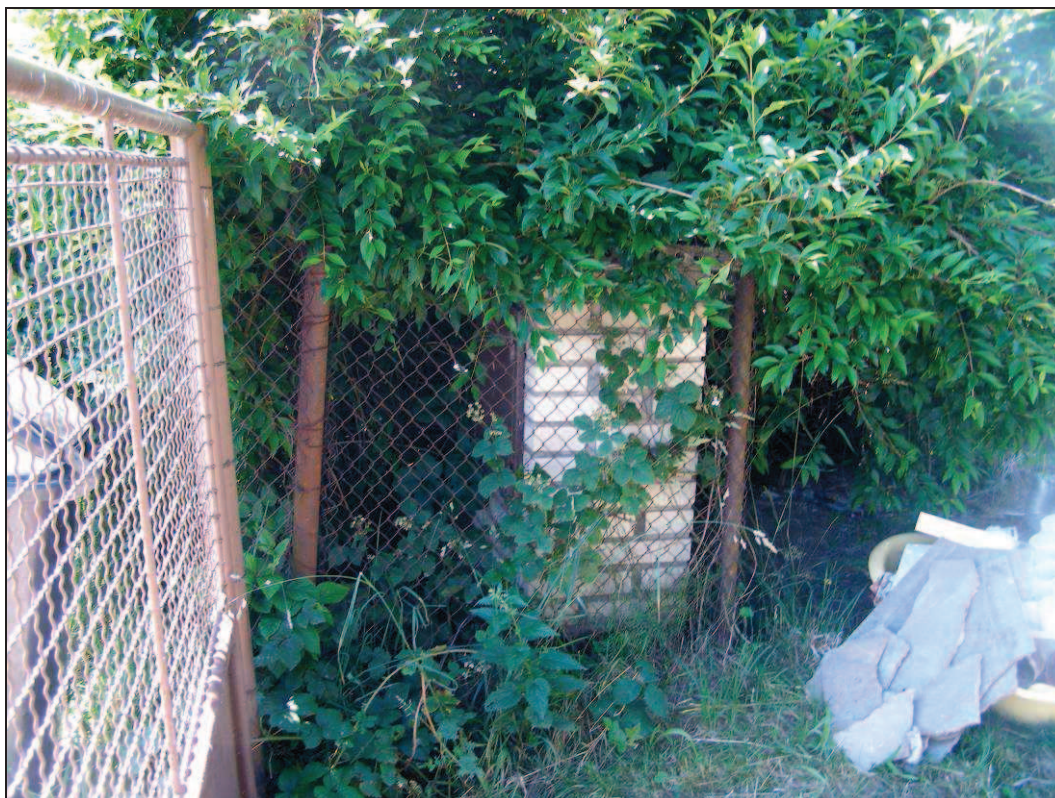
Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

### B.1.3.6. Venkovní pilířek NN



#### Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC **2224**

SKP

Typ úpravy **3.3.2 pilíř pro elektroměr zděný z vápenopískových cihel**

ZC = **5 470,- Kč/m<sup>3</sup>**

$K_5 = 1,10$  koeficient polohový  
 $K_i = 2,217$  koeficient změny cen

ZCU =  $5\,470,- \text{ Kč/m}^3 \times 1,10 \times 2,217 = \mathbf{13\,339,689 \text{ Kč/m}^3}$

$P_{mj} = 0,9 \times 0,6 \times 1,5 = \mathbf{0,81 \text{ m}^3}$  počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby  $13\,339,689 \text{ Kč/m}^3 \times 0,81 \text{ m}^3 = \mathbf{10\,805,15 \text{ Kč}}$

#### Výpočet opotřebení

Stáří stavby **25 let**

Životnost **60 let**

Opotřebení  $25 / 60 \times 100 \% = \mathbf{41,667 \%}$

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahradka – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

Cena stavby po odpočtu opotřebení  $10\,805,15 \text{ Kč} \times (100\% - 41,667\%) = \mathbf{6\,302,97 \text{ Kč}}$

#### **Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu**

$I_T = \mathbf{1,01}$  index trhu položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

$I_P = \mathbf{0,859}$  index polohy položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

$pp = 1,01 \times 0,859 = \mathbf{0,868}$  koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby  $6\,302,97 \text{ Kč} \times 0,868 = \mathbf{5\,470,98 \text{ Kč}}$

**Administrativní cena položky B.1.3.6 (venkovní pilířek NN) je 5 470,98 Kč**

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahřada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

### B.1.3.7. Oplocení



### **Charakteristika venkovní úpravy**

**CZ-CC 242091**

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahradka – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014  
Rozhodný den : 19.01.2014  
Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

SKP **46.21.64.4**  
Typ úpravy **13.1 plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr**

ZC = **240,- Kč/m<sup>2</sup> pohl. pl.**

K<sub>5</sub> = **1,10** koeficient polohový  
K<sub>i</sub> = **2,291** koeficient změny cen

ZCU = 240,- Kč/m<sup>2</sup> pohl. pl. x 1,10 x 2,291 = **604,824 Kč/m<sup>2</sup> pohl. pl.**

P<sub>mj</sub> = (34 x 2 + 30 x 2) x 1,5 = **192,00 m<sup>2</sup> pohl. pl.** počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 604,824 Kč/m<sup>2</sup> pohl. pl. x 192,00 m<sup>2</sup> pohl. pl. = **116 126,21 Kč**

#### Výpočet opotřebení

Stáří stavby **25** let  
Životnost **30** let  
Opotřebení 25 / 30 x 100 % = **83,333 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 116 126,21 Kč x (100 % - 83,333 %) = **19 354,76 Kč**

#### Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I<sub>T</sub> = **1,01** index trhu položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

I<sub>P</sub> = **0,859** index polohy položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

pp = 1,01 x 0,859 = **0,868** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 19 354,76 Kč x 0,868 = **16 799,93 Kč**

**Administrativní cena položky B.1.3.7 (oplocení) je 16 799,93 Kč**



### B.1.3.8. Oplocení - brána



#### **Charakteristika venkovní úpravy**

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

ZC = **3 420,- Kč/kus**

$K_5 = 1,10$  koeficient polohový  
 $K_i = 2,291$  koeficient změny cen

ZCU = 3 420,- Kč/kus x 1,10 x 2,291 = **8 618,742 Kč/kus**

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

Výchozí cena stavby 8 618,742 Kč/kus x 1,00 kus = **8 618,74 Kč**

#### **Výpočet opotřebení**

Stáří stavby **25** let  
Životnost **30** let  
Opotřebení  $25 / 30 \times 100 \% = 83,333 \%$

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahradka – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014  
Rozhodný den : 19.01.2014  
Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

Cena stavby po odpočtu opotřebení

8 618,74 Kč x (100 % - 83,333 %) = **1 436,49 Kč**

#### **Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu**

$I_T = 1,01$

index trhu položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

$I_P = 0,859$

index polohy položky "1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3"

$pp = 1,01 \times 0,859 = 0,868$

koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

1 436,49 Kč x 0,868 = **1 246,87 Kč**

**Administrativní cena položky B.1.3.8 (oplocení – brána) je 1 246,87 Kč**

**Souhrnná administrativní cena položky B.1.3 (venkovní úpravy) je 70 819,94 Kč**

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahřada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

#### B.1.4. Zjednodušené ocenění porostu



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

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahrada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

ZCU pozemku s porostem **1 610,175 Kč/m<sup>2</sup>**  
Výměra pozemku **1 040 m<sup>2</sup>**

Pol. číslo	popis	výměry	pokryvná plocha [m <sup>2</sup> ]
		100	<b>100,00</b>
Pokryvná plocha celkem			<b>100,00</b>

Výchozí cena  $1\,610,175\text{ Kč/m}^2 \times 100,00\text{ m}^2 \times 0,065 = \mathbf{10\,466,14\text{ Kč}}$

**Administrativní cena položky B.1.4 (zjednodušené ocenění porostu) je 10 466,14 Kč**

Celková administrativní cena je uvedena dále v rekapitulaci.

### **B.1. Rekapitulace administrativní ceny (zjištěné dle cenového předpisu)**

B.1.1. Pozemky p.č. 333/2 a 333/3	1 674 582,01 Kč
B.1.2. Rekreační chata č.evid. 7	359 510,77 Kč
B.1.3. Venkovní úpravy	70 819,94 Kč
B.1.3.1. Vodovodní přípojka	6 935,68 Kč
B.1.3.2. Venkovní kanalizace - přípojka	9 344,34 Kč
B.1.3.3. Přípojka NN (elektro)	3 704,39 Kč
B.1.3.4. Vodoměrná šachta	6 231,19 Kč
B.1.3.5. Vybírací jímka (žumpa)	21 086,56 Kč
B.1.3.6. Venkovní pilířek NN	5 470,98 Kč
B.1.3.7. Oplocení	16 799,93 Kč
B.1.3.8. Oplocení - brána	1 246,87 Kč
B.1.4. Zjednodušené ocenění porostu	10 466,14 Kč
<b>Celkem</b>	<b>2 115 378,86 Kč</b>
<b>Celková administrativní cena (dle B.1) je</b>	<b>2 115 380,- Kč</b>

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahřada – 1007 m2), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m2) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

## **B.2. Cena obvyklá.**

Znalec zde oceňuje předmětný nemovitý soubor (definovaný v předchozích částech tohoto posudku) jako jeden celek cenou obvyklou.

Definice obvyklé ceny (tržní hodnoty) je uvedena v předchozí části tohoto ocenění (kapitole A. Nález – metodika oceňování).

Znalec nejprve stanovuje obvyklou cenu stavebních pozemků v Liberci – Ostašově.

### **B.2.1. Obvyklá cena pozemků (Liberec, Ostašov).**

Znalec dále předkládá inzeráty skutečných nabídek prodeje stavebních pozemků v Liberci. Všechny inzeráty jsou uvedeny včetně zdroje a jsou k dispozici v plném rozsahu v přílohové části tohoto znaleckého posudku.

Znalec použil 7 inzerátů na prodej stavebních pozemků.  
Přehled nabídek následuje.

#### **Inzerát č. 1**

Stavební pozemek v Liberci – Ostašově

Výměra 1603 m<sup>2</sup>

Rovinatý

Vodovod, NN

Přístup z komunikace

Cena z inzerátu 890.000,- Kč

Zdroj : <http://www.mmreality.cz>

Identifikace inzerátu : 402594

Datum stažení inzerátu znalcem : 18.7.2014

#### **Inzerát č. 2**

Stavební pozemek v Liberci – Vesci

Výměra 2069 m<sup>2</sup>

Rovinatý

Studna, NN, ČOV

Přístup z komunikace

Cena z inzerátu 1.140,- Kč/m<sup>2</sup>

Zdroj : <http://www.mmreality.cz>

Identifikace inzerátu : 395339

Datum stažení inzerátu znalcem : 18.7.2014

#### **Inzerát č. 3**

Stavební pozemek v Liberci – Horním Hanychově

Výměra 1100 m<sup>2</sup>

Rovinatost neuvedená

Vodovod, NN, plynovod, kanalizace

Přístup z komunikace

Cena z inzerátu 1.489.000,- Kč

Zdroj : <http://www.mmreality.cz>

Identifikace inzerátu : 391198

Datum stažení inzerátu znalcem : 18.7.2014

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahradka – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

**Inzerát č. 4**

Pozemek v Liberci – Karlínkách  
Výměra 1200 m<sup>2</sup>  
Rovinatost neuvedena  
2x studna, NN  
Přístup neuveden  
Cena z inzerátu 849.000,- Kč  
Zdroj : <http://www.mmreality.cz>  
Identifikace inzerátu : 386039  
Datum stažení inzerátu znalcem : 18.7.2014

**Inzerát č. 5**

Pozemek v Liberci – Starém Harcově  
Výměra 989 m<sup>2</sup>  
Mírně svažité  
Bez inženýrských sítí  
Přístup neuveden  
Cena z inzerátu 1.090.000,- Kč  
Zdroj : <http://www.mmreality.cz>  
Identifikace inzerátu : 372750  
Datum stažení inzerátu znalcem : 18.7.2014

**Inzerát č. 6**

Pozemek v Liberci – Staré Pavlovice  
Výměra 804 m<sup>2</sup>  
Rovinatost neuvedena  
Inženýrské sítě na hranici pozemku  
Přístup neuveden  
Cena z inzerátu 1.336.400,- Kč  
Zdroj : <http://www.mmreality.cz>  
Identifikace inzerátu : 387637  
Datum stažení inzerátu znalcem : 18.7.2014

**Inzerát č. 7**

Pozemek v Liberci – Puškinova  
Výměra 1165 m<sup>2</sup>  
Mírně svažité  
Inženýrské sítě mimo kanalizace na hranici pozemku  
Přístup neuveden  
Cena z inzerátu 1.400,- Kč/m<sup>2</sup>  
Zdroj : <http://www.mmreality.cz>  
Identifikace inzerátu : 380283  
Datum stažení inzerátu znalcem : 18.7.2014

Tyto inzeráty znalec použil pro stanovení obvyklé ceny pozemků hodnoceného souboru. Znalec dále předkládá posuzované inzeráty výše uvedených stavebních pozemků v datech ve dvou následujících tabulkách (viz dále).

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahrada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014  
Rozhodný den : 19.01.2014  
Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

(1.)

č.	město	lokality	druh pozemku	výměra (m <sup>2</sup> )	rovinatost	přístup	IS	UP	cena z inzerátu (Kč)	JC (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Liberec	Ostašov	(ne)stavební	1603	rovinatý	A	č	zástavba	890 000	555
2	Liberec	Vesec	stavební	2069	rovinatý	A	č	RD	2 358 660	1 140
3	Liberec	H Hanychov	stavební	1100	n	n	A	RD	1 489 000	1 354
4	Liberec	Karlinky	n	1200	rovinatý	n	č	N (!!!)	849 000	708
5	Liberec	St Harcov	stavební	989	MS	n	N	n	1 090 000	1 102
6	Liberec	St Pavlovice	stavební	804	rovinatý	A	A	zástavba	1 336 400	1 662
7	Liberec	Puškinova	stavební	1165	rovinatý	A	č	RD	1 631 000	1 400

Vysvětlivky : A = ano, N = ne, n = není uvedeno (ani nelze odhadnout), č = částečně, MS = mírně svažité terén, IS = inženýrské sítě, JC = jednotková cena pozemků z nabídky v Kč/m<sup>2</sup>.

Nabídky pozemků dle výše uvedených inzerátů znalec omezil vyškrtnutím nabídek s nejvyšší a nejnižší nabízenou jednotkovou cenou JC. Byly vyškrtnuty nabídky č. 1 (Ostašov) a č. 6 (Staré Pavlovice). Dalším důvodem pro vyškrtnutí nabídky č.1 bylo, že nabízený pozemek v podstatě není stavební (je limitován změnou platného územního plánu).

Další tabulka uvádí přehled inzerátů po vyškrtnutí nabídek č. 1 a č. 6 (viz výše).

(2.)

č.1	č.2	město	lokality	druh pozemku	výměra (m <sup>2</sup> )	rovinatost	přístup	IS	UP	cena z inzerátu (Kč)	JC (Kč/m <sup>2</sup> )
2	1	Liberec	Vesec	stavební	2069	rovinatý	A	č	RD	2 358 660	1 140
3	2	Liberec	H Hanychov	stavební	1100	n	n	A	RD	1 489 000	1 354
4	3	Liberec	Karlinky	n	1200	rovinatý	n	č	N (!!!)	849 000	708
5	4	Liberec	St Harcov	stavební	989	m svažité	n	N	n	1 090 000	1 102
7	5	Liberec	Puškinova	stavební	1165	rovinatý	A	č	RD	1 631 000	1 400

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahrada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014  
Rozhodný den : 19.01.2014  
Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

Výše uvedené inzeráty znalec pokládá za dále vzájemně porovnatelné.

Znalec dále snížil cenu z inzerátů o obvyklou hodnotu navýšení, které realitní kanceláře běžně používají. Znalec použil obvyklou hodnotu -10%.

Upravenou hodnotu jednotkové ceny ukazuje sloupec hodnot JC2.

Dále viz tabulka.

č.2	lokality	výměra (m2)	cena z inzerátu (Kč)	JC (Kč/m2)	snížení ceny (%)	JC(2) (Kč/m2)
1	Vesec	2069	2 358 660	1 140	-10	1 026,00
2	H Hanychov	1100	1 489 000	1 354	-10	1 218,27
3	Karlinky	1200	849 000	708	-10	636,75
4	St Harcov	989	1 090 000	1 102	-10	991,91
5	Puškinova	1165	1 631 000	1 400	-10	1 260,00

Znalec dále výše uvedené pozemky posuzuje podle 5 porovnávacích kritérií (jejich podobnost vůči pozemku tímto posudkem oceňovaného). Znaménkem minus je hodnocena nabídka (v hodnoceném kritériu) horší než referenční (posuzovaná) nemovitost (pozemek), nulou je hodnocena nabídka stejná, znaménkem plus je hodnocena nabídka (v hodnoceném kritériu) lepší než referenční (posuzovaná) nemovitost.

Prvním kritériem hodnocení je lokality.

Pozemek referenční je umístěn v Liberci – Ostašově, tedy na okraji Statutárního města Liberce.

Další hodnocení (hodnocení jednotlivých nabídek) obsahuje následující tabulka.

č.2	město	lokality	dle lokality
1	Liberec	Vesec	0
2	Liberec	H Hanychov	20
3	Liberec	Karlinky	0
4	Liberec	St Harcov	20
5	Liberec	Puškinova	0

Druhým kritériem je rovinatost pozemku.

Pozemek referenční je rovinatý.

Další hodnocení (hodnocení jednotlivých nabídek) obsahuje následující tabulka.

č.2	město	lokality	dle rovinatosti
1	Liberec	Vesec	0
2	Liberec	H Hanychov	-10
3	Liberec	Karlinky	0
4	Liberec	St Harcov	-5
5	Liberec	Puškinova	0

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahrada – 1007 m2), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m2) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací



Třetím kritériem je přístup k pozemku (jeho napojení na veřejnou komunikaci). Pozemek referenční je přímo napojen na zpevněnou komunikaci na ulici Družby. Další hodnocení (hodnocení jednotlivých nabídek) obsahuje následující tabulka.

č.2	město	lokalita	dle přístupu
1	Liberec	Vesec	0
2	Liberec	H Hanychov	-5
3	Liberec	Karlinky	-5
4	Liberec	St Harcov	-5
5	Liberec	Puškinova	0

Čtvrtým kritériem je připravenost pozemku pro výstavbu, tedy stav (připravenost) inženýrských sítí. Za připravené pro výstavbu má znalec pozemky alespoň s napojením na elektro NN a na zdroj vody. Pozemek referenční je napojen na městské řady (1.) vodovodu a (2.) rozvod elektro NN. Další hodnocení (hodnocení jednotlivých nabídek) obsahuje následující tabulka.

č.2	město	lokalita	dle IS
1	Liberec	Vesec	0
2	Liberec	H Hanychov	10
3	Liberec	Karlinky	0
4	Liberec	St Harcov	-10
5	Liberec	Puškinova	0

Pátým kritériem je připravenost pozemku pro výstavbu, tedy soulad budoucí výstavby s platným územním plánem.

Pozemek referenční leží v zastavitelných plochách bydlení venkovského BV.

Další hodnocení (hodnocení jednotlivých nabídek) obsahuje následující tabulka.

č.2	město	lokalita	dle souladu s platným UP
1	Liberec	Vesec	0
2	Liberec	H Hanychov	0
3	Liberec	Karlinky	-20
4	Liberec	St Harcov	-5
5	Liberec	Puškinova	0

Výsledné hodnocení shrnuje další tabulka.

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahrada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

č.2	lokality	kriteria posouzení					
		1	2	3	4	5	1÷5
		dle lokality	dle rovinatosti	dle přístupu	dle IS	dle UP	celkem
1	Vesec	0	0	0	0	0	0
2	H Hanychov	20	-10	-5	10	0	15
3	Karlinky	0	0	-5	0	-20	-20
4	St Harcov	20	-5	-5	-10	-5	-5
5	Puškinova	0	0	0	0	0	0

Následující tabulka ukazuje závěrečnou úpravu JC v jednotlivých řádcích.

č.2	lokality	hodnocení dle 1÷5 celkem	JC(3) (Kč/m2)
1	Vesec	0	1 026,00
2	H Hanychov	15	1 401,01
3	Karlinky	-20	509,40
4	St Harcov	-5	942,32
5	Puškinova	0	1 260,00

Výsledná jednotková cena posuzovaných pozemků je dána prostým průměrem JC(3)i.

$JC(3) = 1026,00 + 1401,01 + 509,40 + 942,32 + 1260,00 / 5 = 1027,75 \text{ Kč/m}^2$ .

Tuto částku zaokrouhlil znalec na celé koruny.

Celková jednotková cena posuzovaných pozemků potom je 1 028,- Kč/m<sup>2</sup>.

Tuto hodnotu považuje znalec za jednotkovou cenu obvyklou.

S jejím použitím znalec vyčíslil obvyklou cenu posuzovaných pozemků s výměrou 1040 m<sup>2</sup>.

Ta je  $C = 1028 * 1040 = 1\,069\,120,- \text{ Kč}$ .

**Obvyklá cena položky B.2.1 (pozemky v Liberci, Ostašově - 1040 m<sup>2</sup>) je 1 069 120 Kč.**

## **B.2.2. Obvyklá cena chaty č.evid. 7**

Znalec nyní oceňuje obvyklou cenou stavbu chaty č.evid. 7 na pozemku p.č. 333/3.

Znalec dále předkládá inzeráty skutečných nabídek prodeje typově podobných nemovitostí (chat) v lokalitě Liberce. Všechny inzeráty jsou uvedeny včetně zdroje a jsou k dispozici v plném rozsahu v přílohové části tohoto znaleckého posudku.

Znalec použil 7 inzerátů na prodej typově podobných nemovitostí. Dva inzeráty jsou shodné (nabízejí stejnou nemovitost – viz v inzerátech uvedené zdroje - zdroj 1, zdroj 2).

Přehled nabídek následuje.

### **Inzerát č. 1**

Prodej chaty v Liberci – Ostašově

2 nadzemní podlaží

Zastavěná plocha neuvedena

Užitná plocha 32 m<sup>2</sup>

Pozemek 386 m<sup>2</sup>

Cena z inzerátu 425.000- Kč

Zdroj : <http://www.mmreality.cz>

Identifikace inzerátu : 384312

Datum stažení inzerátu znalcem : 18.7.2014

### **Inzerát č. 2**

Prodej chaty v Liberci – Kateřinky, Horská

Chata v zahrádkářské kolonii

Velikost neuvedena

Zastavěná plocha 14 m<sup>2</sup>

Užitná plocha neuvedena

Pozemek 283 m<sup>2</sup>

Cena z inzerátu 429,900- Kč

Zdroj (1) : <http://www.hyperreality.cz>

Identifikace inzerátu : 5647912

Datum stažení inzerátu znalcem : 18.7.2014

Zdroj (2) : <http://www.mmreality.cz>

Identifikace inzerátu : 400449

Datum stažení inzerátu znalcem : 18.7.2014

### **Inzerát č. 3**

Prodej chaty v Liberci – Horní Suché, Křížanská

2 nadzemní podlaží

Zastavěná plocha 35 m<sup>2</sup>

Užitná plocha 35 m<sup>2</sup>

Pozemek 635 m<sup>2</sup>

Cena z inzerátu 825.000- Kč

Zdroj (1) : <http://www.mmreality.cz>

Identifikace inzerátu : 386132

Datum stažení inzerátu znalcem : 18.7.2014

Zdroj (2) : <http://www.hyperreality.cz>

Identifikace inzerátu : 5542620

Datum stažení inzerátu znalcem : 18.7.2014

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahradka – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

**Inzerát č. 4**

Prodej chaty v Liberci – Vratislavicích nad Nisou  
Chata v zahrádkářské kolonii  
2 nadzemní podlaží  
Zastavěná plocha 13 m<sup>2</sup>  
Užitná plocha 20 m<sup>2</sup>  
Pozemek 425 m<sup>2</sup>  
Cena z inzerátu 376.000- Kč  
Zdroj (1) : <http://www.lbcreality.cz>  
Identifikace inzerátu : N00651  
Datum stažení inzerátu znalcem : 18.7.2014

**Inzerát č. 5**

Prodej chaty v Liberci – Radčicích  
2 nadzemní podlaží  
Zastavěná plocha 18 m<sup>2</sup>  
Užitná plocha 50 m<sup>2</sup>  
Pozemek 400 m<sup>2</sup>  
Cena z inzerátu 845.000- Kč  
Zdroj (1) : <http://www.lbcreality.cz>  
Identifikace inzerátu : N00703  
Datum stažení inzerátu znalcem : 18.7.2014

Tyto inzeráty znalec použil pro stanovení obvyklé ceny stavby hodnoceného souboru. Znalec dále předkládá posuzované inzeráty výše uvedených staveb v datech ve dvou následujících tabulkách (viz dále).

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahřada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014  
Rozhodný den : 19.01.2014  
Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

(1.)

č.	město	lokality	typ stavby	počet NP	zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	elektro	kanalizace	vodovod	topení	cena z inzerátu (Kč)
1	Liberec	Ostašov	chata	2	n	32	398	A	n	n	A	425 000
2	Liberec	Kateřinky (Horská)	chata v kolonii	1	14	14	283	A	n	n	n	429 900
3	Liberec	H Suchá (Křížanská)	chata	2	n	35	635	A	n	A	n	825 000
4	Liberec	Vratislavice n N	chata v kolonii	2	13	20	425	A	č	č	n	376 000
5	Liberec	Radčice	chata	2	18	50	400	A	A	A	A	845 000

Vysvětlivky : A = ano, N = ne, n = není uvedeno (ani nelze odhadnout), č = částečně.

Nabídky staveb pozemků dle výše uvedených inzerátů znalec omezil vyškrtnutím nabídek chat v zahrádkářských koloniích. tyto stavby typově neodpovídají posuzovanému souboru. Byly vyškrtnuty nabídky č. 2 (Kateřinky, Horská) a č. 4 (Vratislavice nad Nisou).

Další tabulka uvádí přehled inzerátů po vyškrtnutí nabídek č. 2 a č. 4 (viz výše).

(2.)

č.1	č.2	město	lokality	typ stavby	počet NP	zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	elektro	kanalizace	vodovod	topení	cena z inzerátu (Kč)
1	1	Liberec	Ostašov	chata	2	16	32	398	A	n	n	A	425 000
3	2	Liberec	H Suchá	chata	2	18	35	635	A	n	A	n	825 000
5	3	Liberec	Radčice	chata	2	18	50	400	A	A	A	A	845 000

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahrada – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014  
Rozhodný den : 19.01.2014  
Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

Výše uvedené inzeráty znalec pokládá za dále vzájemně porovnatelné.

Znalec dále snížil cenu stavby z inzerátů o obvyklou hodnotu navýšení, které realitní kanceláře běžně používají. Znalec zde použil snížení -5%. Toto snížení je nižší než obvykle používaná hodnota (10%). Znalec si to uvědomuje, navazuje však na cenu pozemků, která již byla snížena v položce předchozí (právě o 10%). Dále viz tabulka.

č.2	lokalita	zastavěná plocha (m2)	výměra pozemku (m2)	cena z inzerátu (Kč)	snížení ceny (%)	cena snižená (Kč)
1	Ostašov	16	398	425 000	-5	403 750
2	H Suchá	18	635	825 000	-5	783 750
3	Radčice	18	400	845 000	-5	802 750

V další tabulce jsou uvedeny ceny nabízených pozemků určené podle předchozí položky tohoto posudku (viz B.2.1). Pro jejich stanovení využil znalec stanovenou obvyklou jednotkovou cenu 1 028,- Kč/m2. Zbývající část ceny (rozdíl ceny celkové a ceny za pozemek) potom připadá ceně nabízené stavby.

Dále viz tabulka.

č.2	lokalita	zastavěná plocha (m2)	výměra pozemku (m2)	cena snižená (Kč)	JC pozemku (Kč/m2)	cena pozemku (Kč)	cena stavby (Kč)
1	Ostašov	16	398	403 750	1 028	409 144	15 856
2	H Suchá	18	635	783 750		652 780	172 220
3	Radčice	18	400	802 750		411 200	433 800

V další tabulce je výše stanovená cena stavby přiřčena k jednotkové ceně stavby, tedy k ceně za 1 m2 zastavěné plochy stavby.

Dále viz tabulka.

č.2	lokalita	zastavěná plocha (m2)	výměra pozemku (m2)	cena snižená (Kč)	cena pozemku (Kč)	cena stavby (Kč)	JC stavby (Kč)
1	Ostašov	16	398	403 750	409 144	15 856	991,00
2	H Suchá	18	635	783 750	652 780	172 220	9 567,78
3	Radčice	18	400	802 750	411 200	433 800	24 100,00

Znalec dále výše uvedené stavby posuzuje podle 5 porovnávacích kritérií (jejich podobnost vůči stavbě tímto posudkem oceňované). Metodika posuzování je shodná s předchozí položkou (viz B.2.1). Znaménkem minus je hodnocena nabídka (v hodnoceném kritériu) horší než referenční (posuzovaná) nemovitost, nulou je hodnocena nabídka stejná, znaménkem plus je hodnocena nabídka (v hodnoceném kritériu) lepší než referenční (posuzovaná) nemovitost.

Prvním kritériem hodnocení je lokalita s posuzovanou stavbou.

Referenční stavba je umístěna v Liberci – Ostašově.

Další hodnocení (hodnocení jednotlivých nabídek) obsahuje následující tabulka.

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahradka – 1007 m2), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m2) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

č.2	město	lokality	dle lokality
1	Liberec	Ostašov	0
2	Liberec	H Suchá	5
3	Liberec	Radčice	5

Druhým kritériem hodnocení je stavebně technický stav stavby (S-T stav).

Referenční stavba je v poměrně dobrém stavebně – technickém stavu. Nedostavěný přístavek skladu zahradního nábytku nemá – na toto hodnocení – žádný vliv.

Další hodnocení (hodnocení jednotlivých nabídek) obsahuje následující tabulka.

č.2	město	lokality	dle S-T stavu
1	Liberec	Ostašov	0
2	Liberec	H Suchá	0
3	Liberec	Radčice	5

Třetím kritériem hodnocení je možnost velikost stavby. Velikostí je zde míněna zastavěná plocha stavby nebo užitná plocha stavby.

Referenční stavby má zastavěnou plochu 43 m<sup>2</sup> a užitnou plochu stavby 50 m<sup>2</sup>.

Další hodnocení (hodnocení jednotlivých nabídek) obsahuje následující tabulka.

č.2	město	lokality	zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	dle velikostí
1	Liberec	Ostašov	16	32	-10
2	Liberec	H Suchá	18	35	-10
3	Liberec	Radčice	18	50	-5

Čtvrtým kritériem hodnocení je technické vybavení stavby. Technickým vybavením je zde míněno zejména vybavení zdravotně technické, hygienické, sociální včetně možnosti vytápění stavby.

Referenční stavba je napojena (1.) na řad vodovodu, (2.) na řad elektro NN, (3.) je odkanalizována vlastní kanalizací (do vlastní žumpy). Má kuchyňský kout, sociální zařízení. Má krbová kamna a možnost lokálního vytápění přímotopy. Má centrální přípravu TUV.

Další hodnocení (hodnocení jednotlivých nabídek) obsahuje následující tabulka.

č.2	město	lokality	elektro	kanalizace	vodovod	dle vybavení
1	Liberec	Ostašov	A	n	n	-5
2	Liberec	H Suchá	A	n	A	-5
3	Liberec	Radčice	A	A	A	5

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahradka – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

Pátým (posledním) kritériem je dokončenost stavby.  
Referenční stavba není dokončena. Nejde o podstatnou vadu, nicméně znalec tento fakt hodnotí.  
Další hodnocení (hodnocení jednotlivých nabídek) obsahuje následující tabulka.

č.2	město	lokality	dle % dokončení
1	Liberec	Ostašov	5
2	Liberec	H Suchá	5
3	Liberec	Radčice	5

Výsledné hodnocení shrnuje další tabulka.

č.2	lokality	kritéria posouzení					
		1	2	3	4	5	1÷5
		dle lokality	dle S-T stavu	dle velikostí	dle vybavení	dle % dokončení	celkem
1	Ostašov	0	0	-10	-10	5	-15
2	H Suchá	5	0	-10	-5	5	-5
3	Radčice	5	5	-5	5	5	15

Následující tabulka ukazuje závěrečnou úpravu JC v jednotlivých řádcích.

č.2	lokality	hodnocení dle 1÷5 celkem	JC(2) (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Ostašov	-15	842,35
2	H Suchá	-5	9 089,39
3	Radčice	15	27 715,00

Výsledná jednotková cena posuzovaných staveb je dána prostým průměrem JC(2)i.

$JC(2) = (842,35 + 9089,39 + 27715,00) / 3 = 12\,548,91$  Kč/m<sup>2</sup>.

Tuto částku zaokrouhlil znalec na celé koruny.

Celková jednotková cena posuzovaných pozemků potom je 12 549,- Kč/m<sup>2</sup>.

Tuto hodnotu považuje znalec za jednotkovou cenu obvyklou.

S jejím použitím znalec vyčíslil obvyklou cenu posuzované stavby se zastavěnou plochou 43 m<sup>2</sup>.

Ta je  $C = 12\,549 \cdot 43 = 539\,607,-$  Kč.

**Obvyklá cena položky B.2.2 (chata č.evid. 7) je 539 607 Kč.**

Celková obvyklá cena je uvedena dále v rekapitulaci.

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahradka – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací



---

## **B.2. Rekapitulace obvyklé ceny**

B.2.1.	Pozemky v Liberci, Ostašově - 1040 m2	1 069 120,- Kč
B.2.2.	Chata č.evid. 7	539 607,- Kč
	Celkem	1 608 727,- Kč
	<b>Celková obvyklá cena (dle B.2) je</b>	<b>1 609 000,- Kč</b>

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahřada – 1007 m2), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m2) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014  
Rozhodný den : 19.01.2014  
Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

### B.3. Závěrečná rekapitulace znaleckého ocenění

**Celková administrativní cena (dle položky B.1) je 2 115 380,- Kč**

Celková administrativní cena oceňovaného souboru definovaného předchozích částech tohoto posudku zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je **2 115 380,- Kč**.  
To je slovy dvamiliónystopatnáctisíctřistaosmdesát korun.

**Celková obvyklá cena (dle položky B.2) je 1 609 000,- Kč**

Celková obvyklá cena oceňovaného souboru je **1 609 000,- Kč**.  
To je slovy jedenmiliónšestsetdevětisíc korun.

V Liberci dne 28.07.2014

Ing. Filip Poříz, znalec

e-mail : [poriz.filip@volny.cz](mailto:poriz.filip@volny.cz)

adresa pro zasílání písemnosti :  
Tylova 214/10, 460 06, Liberec 6

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahřada – 1007 m2), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m2) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

## C. Znalecká doložka

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 ekonomika a stavebnictví.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 174-8/2014 v mém znaleckém deníku.

**Jako autor tohoto znaleckého posudku tímto čestně prohlašuji, že jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.**

V Liberci dne 28.07.2014

Ing. Filip Poříz, znalec

e-mail : [poriz.filip@volny.cz](mailto:poriz.filip@volny.cz)

adresa pro zasílání písemnosti :  
Tylova 214/10, 460 06, Liberec 6

---

---

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahřada – 1007 m2), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m2) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

## D. Přílohy

Seznam příloh znaleckého posudku.		
č.	popis přílohy	počet stran přílohy
1	Fotodokumentace – 12 snímků 150/100	6x strana A4
2	Informace o parcele p.č. 333/2, K.Ú. Ostašov u Liberce, LV č. 170	1x strana A4
3	Informace o parcele p.č. 333/3, K.Ú. Ostašov u Liberce, LV č. 170	1x strana A4
4	Výřez z katastrální mapy, M = 1 : 1000	1x strana A4
5	Výřez z ortofoto mapy, M = 1 : 1000	1x strana A4
6	Výřez z územního plánu, M = 1 : 2000	1x strana A4
7	Inzeráty s nabídkou prodeje stavebních pozemků v Liberci – 7 ks	7x strana A4
8	Inzeráty s nabídkou prodeje chat včetně pozemků v Liberci – 7 ks	29x strana A4
<b>Celkem 8 příloh</b>		<b>Celkem 47 stran A4</b>

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ POZEMKŮ (1.) p.č. 333/2 (zahradka – 1007 m<sup>2</sup>), (2.) p.č. 333/3 (zastavěná plocha a nádvoří – 33 m<sup>2</sup>) a STAVBY (3.) č.evid. 7 na p.č. 333/3 ZAPSANÝCH NA LV č. 170 pro K.Ú. OSTAŠOV U LIBERCE

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 174-8/2014

Rozhodný den : 19.01.2014

Objednatel posudku : MML odbor rozvoje a dotací

Jaromír Babka

14.3.2014

Majetkoprávní odbor města  
Ivana Roncová  
Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

Vážený Zastupitelé města,

píši Vám ve věci zdůvodnění záměru výkupu nemovitosti ještě před schválením Územního plánu. Rád bych Vám tímto způsobem lépe a podrobněji popsal naši situaci a několik důvodů, proč vám znovu předkládáme záměr výkupu našeho majetku ke schválení v souvislosti s Územním plánem města Liberec.

V roce 2008 jsme jako mladá rodina s jedním dítětem koupili stavební parcelu v rozloze 1040 m<sup>2</sup>, na které je rekreační domek s novou zimní zahradou a terasou, jedná se o zahradu s vzrostlými okrasnými stromy a keři. Naším plánem bylo realizovat stavební projekt a zvětšit stávající objekt na rodinný dům pro čtyřčlennou rodinu. Nechali jsme zpracovat projektovou dokumentaci a následně zahájili stavební řízení. Podle znaleckého posudku, který byl vypracován pro schválení hypotéky, je hodnota nemovitosti 1.7 mil. Kč. Za tuto částku jsme koupili nemovitost formou stoprocentní hypotéky od České spořitelny, kterou stále splácíme.

V roce 2011 jsme se účastnili prvního zasedání Nového územního plánu Liberce pro veřejnost v Ostašově a byli jsme velmi znepokojeni zprávou o plánu města vést přes celou část našeho pozemku sběrnou komunikací. Podali jsme oficiální námitku o nesouhlasu s tímto záměrem. Naše motivy byly čisté, hájili jsme své plány a majetek, kterým ručíme bance. Naše námitka byla zamítnuta. V roce 2013 proběhlo druhé zasedání pro veřejnost a reagovali jsme podruhé. Primátorka města spolu s náměstkou nás přizvali k osobnímu projednání našeho specifického případu a hledání řešení. V první fázi jsme jednali o možnosti směny pozemku a nemovitosti, ale v nabídce města nic pro směnu nebylo, proto jsme v další fázi přistoupili k žádosti záměru výkupu. Návrh byl schválen Radou města a v dobré víře jsme doufali, že na zastupitelstvu v lednu 2014 se záměr schválí a to se nestalo. Byl jsem osobně přítomen a velmi zklamán. Rozhodl jsem se dostatečně vysvětlit věcné dotazy zastupitelů, které zazněly k naší věci.

#### Zdůvodnění záměru výkupu nemovitosti.

1. Poté, co byl v minulém roce schválen návrh ÚP, jsme usoudili, že není moudré investovat do nejistého osudu pozemku a stavět na něm rodinný dům. Jsme jediní v Ostašově, (i mezi sousedy), kteří jsou takto výrazně postiženi zásahem plánované komunikace na ploše celého pozemku a znemožnění využít do budoucna pozemek k realizaci plánované stavby.
2. Pochopili jsme, že není možné vést silnici tak, aby bylo vyhověno všem. Reagovali jsme na nabídku paní primátorky a náměstků přistoupit ke společnému hledání řešení naší patové situace. Naším postojem od této chvíle bylo, že nebudeme stát městu Liberec v cestě jeho plánům a vstoupíme do jednání.
3. Nic se nemění na tom, že musíme akutně řešit otázku přestěhování ze současného bydlení. Prostor 44 m<sup>2</sup>, ve kterém bydlíme již několik let, je pro potřeby dvou dospělých a dvou dětí velmi náročný a nevyhovující a jsme nuceni tuto situaci neodkladně řešit.

4. Jsme v patové situaci, protože návrh komunikace nám znemožňuje situaci řešit prodejem pozemku a pokud ano, tak za velmi nevýhodnou cenu, která je nabídkou spíše spekulantů.
5. Nemůžeme si z důvodů příjmů dovolit, odstěhovat se do pronájmu většího prostoru, protože naším současným bydlením ručíme bance a měsíčně splácíme jistinu s úroky.
6. Vlastníme klíčový pozemek pro trasu komunikace, který je pro nás znehodnocený.
7. Nespekulujeme s vámi o možnosti jak dobře zhodnotit svou nemovitost, ale jak se udržet na rovině bezdlužnosti bance a možnosti začít na jiném místě a důstojně bydlet.
8. Ohledně ceny výkupu nemovitosti jsme otevřeni vzájemné dohodě a hledání možností města jak výkup realizovat.

1.700.000,- Kč - pořizovací kupní cena, která byla řešena 100% hypotékou od banky.

85.000,- Kč - daň z prodeje nemovitosti

30.000,- Kč - sankce za předčasné splacení hypotečního úvěru bance České spořitelny k únoru 2014.

celkem: 1.815.000,- Kč

#### Další reálné náklady investované do nemovitosti

Tyto náklady nejsou počítány do navrhované ceny výkupu, ale jsou doložitelnými náklady.

500.000,- Kč. Jsou zaplacené úroky bance po 5leté fixaci hypotéky. Tento náklad je doložen bankou.

Další náklady použité pro rekonstrukci koupeného objektu pro úpravu k trvalému bydlení není nutné uvádět.

#### Závěr dopisu

Připomínky a dotazy zastupitelů z lednového zastupitelstva v nás umocňují pocit, že tento dopis je poslední co můžeme udělat pro pochopení naší specifické situace. Nemůžeme na svém pozemku realizovat své plány a zároveň nejsme schopni pozemek prodat. Proto se obracíme na Vás jako zastupitele města a žádáme Vás jako zodpovědné osoby města za podporu při schvalování záměru výkupu a možnost nového začátku pro naši rodinu.

Se srdečným pozdravem

Jaromír a Kateřina Babkovi

Jaromír Babka

11.8.2014

Odbor strategického rozvoje a dotací  
Irena Weinerová  
Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

Vážení zastupitelé města,

píší Vám ve věci **schváleného záměru výkupu pozemků včetně stavby rekreačního objektu, Usnesení č. 127/2014.**

**Navrhovaná cena výkupu pozemků a nemovitosti:**

Na základě znaleckého posudku, který byl zpracován pro Město, jsme k tomuto posudku přihlédli a navrhuje cenu výkupu **1.790.000 Kč.**

Rádi bychom zdůvodnili navrhovanou cenu takto:

- 1.700.000 Kč původní pořizovací kupní cena v roce 2008, která byla zajištěna hypotečním úvěrem od České spořitelny,
- 90.000 Kč nutné náklady spojené v výkupem (sankce za předčasné splacení hyp. úvěru, daň z prodeje FÚ).

**Děkujeme za Vaší podporu při schvalování záměru výkupu na květnovém zastupitelstvu. Věříme, že jste vážnosti naší situaci porozuměli. Rádi bychom Vás požádali o Vaší podporu při schvalování ceny výkupu na zastupitelstvu v září.**

Se srdečným pozdravem

**Jaromír a Kateřina Babkovi**

