



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

3. zasedání zastupitelstva města dne: 27. 3. 2014

Bod pořadu jednání:

Úprava ceny pozemku s budovou, včetně pozemku souvisejícího -výběrové řízení

Zpracoval: Odbor majetkové správy
odbor, oddělení: Marie Hozáková - 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

z r u š u j e

usnesení zastupitelstva města č. 47/2013, bod č. 2, ze dne 28. 3. 2013

s c h v a l u j e

prodej budovy č.p.318, ul. Věkova, Liberec 14 včetně pozemků p.č. 1242/1, 1242/2 a 1243/5, k.ú. Ruprechtice, za sníženou kupní cenu ve výši 5,960.000,- Kč a jejich prodej opakovaným výběrovým řízením

a u k l á d á

Ivaně Roncové, pověř.zast.ved.odboru
zajistit vyhlášení výběrového řízení.

T: neprodleně

Důvodová zpráva

Na budovu čp. 318, ul. Věkova, Liberec 14, která je součástí pozemku p.č.1242/1, k.ú. Ruprechtice a na pozemky p.č. 1242/1, 1242/2 a 1243/5, k.ú. Ruprechtice byla vypsána na základě schválení záměrů prodeje v radě a zastupitelstvu města výběrová řízení s opakovaným zveřejněním, a to následovně:

Zveřejnění za schválenou cenu ve výši 9,311.000,- Kč:

10.07.2012 až 10.09.2012

14.09.2012 až 15.10.2012

17.10.2012 až 12.11.2012

23.01.2013 až 07.03.2013

Zveřejnění za cenu sníženou o 20 % ve výši 7,449.000,- Kč (schváleno ZM 28.3.2013):

14.04.2013 až 03.06.2013

20.06.2013 až 02.09.2013

02.10.2013 až 04.11.2013

11.11.2013 až 06.01.2014

05.02.2014 až 03.03.2014

Do žádného výběrového řízení se i přes velké úsilí nepřihlásil žádný zájemce, a to ani, když jsme při opakovaném zveřejnění využívali nabídky prostřednictvím realitních kanceláří. I přes projevený zájem byla cena nemovitostí pro případné zájemce nadále vysoká.

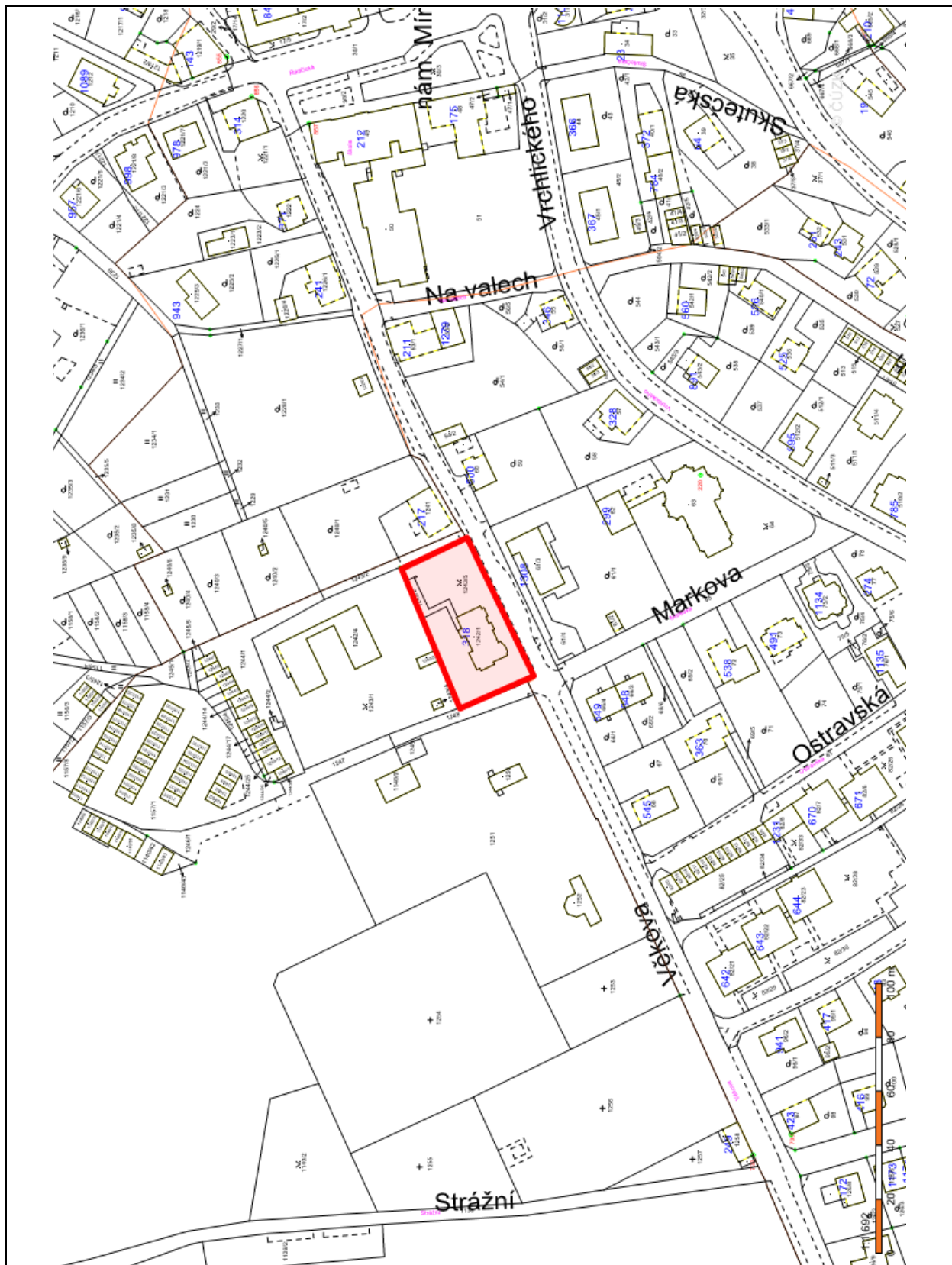
Vždy se snažíme prodávat za nejvyšší cenu a první „nasazení“ bývá na úrovni, kdy kupec by nekupoval dle racionální úvahy, ale dle emocí. Poté, když je tato šance nenaplněna, snižujeme cenu až na úroveň, kdy se potká nabídka s poptávkou. Město nemá pro nemovitost žádné využití a náklady jsou popsány v důvodové zprávě. Tímto snížením se dostáváme na cenu věcnou dle znaleckého posudku.

V souvislosti s neprodejností této budovy vznikají SML nemalé náklady na její temperování, které činí 69.500,- Kč ročně a vzhledem k tomu, že se již několikrát pokusil budovu kdosi vykrást (1x odcizeny spouštěcí mechanismy plynového kotle, vodovodní baterie, odřezáno část topení – škoda ve výši 27.420,- Kč nahlášena policii, nebyla pojišťovnou uznána), další 2 pokusy byly v minimální výši (rozbití oken, zámků) – musíme budovu zabezpečit na PCO, což představuje částku investice ve výši 11.000,- Kč.

Ze všech výše uvedených důvodů, a to dlouhodobého nezájmu a vysokých provozních nákladů na tuto budovu opětně žádáme o snížení ceny o 20 % (Čl.VI, odst.6.9. Zásad postupu při privatizaci nemovitostí), a to na částku **5,960.000,-Kč**

Odbor majetkové správy, oddělení majetkové evidence a dispozic z výše uvedených důvodů **doporučuje** opakovanou úpravu (snížení) ceny předmětných nemovitostí a jejich prodej opakovaným výběrovým řízením.

Rada města dne 21. 1. 2014 **souhlasila** s prodejem budovy č.p.318, ul. Věkova, Liberec 14 včetně pozemků p.č. 1242/1, 1242/2 a 1243/5, k.ú. Ruprechtice, za sníženou kupní cenu ve výši 5,960.000,- Kč a jejich prodejem opakovaným výběrovým řízením.



Kraj: Liberecký
Obec: Liberec
Kat.území: Ruprechtice

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 1519/13

Zjištění administrativní ceny a odhad tržní hodnoty nemovitosti - budovy v Liberci XIV - Ruprechticích, Věkova ulice č.p. 318 včetně příslušenství, stavební parcely č. 1242/1, pozemků parc. č. 1242/2 a 1243/5 a trvalých porostů. Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Ruprechtice, obec Liberec.

Objednavatel posudku:	Magistrát města Liberce odbor ekonomiky a majetku nám. Dr.E.Beneše 1 460 59 Liberec I
Vlastník nemovitosti:	Statutární město Liberec IČ: 262978
Účel posudku:	Zjištění administrativní ceny nemovitosti a odhad tržní hodnoty nemovitosti pro potřeby konání výběrového řízení
Oceňovací předpis pro zjištění administr. ceny:	Ocenění je provedeno dle vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb., č.387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb. s účinností od 1.1.2013.
Oceněno ke dni:	3.února 2013

Tento posudek obsahuje 36 číslovaných stran textu a 7 stran příloh.
Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel
a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

V Liberci dne 3.února 2013

A. PODKLADY

1. Podklady pro vypracování posudku:

- 1.1 Objednávka znaleckého posudku, vydaná odborem ekonomiky a majetku Magistrátu statutárního města Liberce dne 8.1.2013 pod číslem 4525071505/2013.
- 1.2 Dokumentace k budově čp. 318/XIV, uložená v archivu města Liberce, která obsahuje mimo jiné projekt "**Zaměření stávajícího stavu - MŠ Liberec, ul. F.L.Věka**", vypracovaný v roce 1985 Stavebně montážním družstvem DRUŽBA Liberec.
- 1.3 Vlastní znalecký posudek č. 1493/12 o ceně nemovitostí, vypracovaný dne 4.5.2012 podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a 387/2011 Sb.
- 1.4 Kopie katastrální mapy v měř. 1:500, získaná z internetu, ze serveru ČÚZK, z webové stránky "nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka" dne 28.ledna 2013.
- 1.5 Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec dne 30.ledna 2013, řízení PÚ 877/2013-505.

2. Předpisy a literatura:

- 2.1 Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ze dne 17.6.1997.
- 2.2 Vyhláška MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb., č.387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb. s účinností od 1.1.2013.
- 2.3 Ostatní zákonné a oceňovací předpisy.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Oceněná nemovitost byla prohlédnuta a zaměřena znalcem osobně ve dnech 21.března a 27.března 2012 za přítomnosti paní Neumannové. Kontrolní prohlídka byla provedena dne 31.ledna 2013.

C. NÁLEZ A OCENĚNÍ

1 Budova v Ruprechticích č.p. 318/XIV (bývalá MŠ)

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

1.1 Popis

Budova byla postavena pravděpodobně v roce 1912 jako rodinná vila. Ve 2. polovině 20. stol. se využívala jako mateřská škola a užívala se tak až do roku 2012. Od loňského roku se objekt nevyužívá. Budova má dvě nadzemní podlaží. Přízemí a přibližně jedna polovina 2. nadzemního podlaží mají charakter běžných podlaží, druhá polovina 2. podlaží má už charakter podkroví. Nad druhým podlažím jsou ještě půdy. Přibližně 2/3 půdorysu přízemí jsou podsklepené.

Půdorysné rozměry budovy jsou přibližně 21,0 x 10,0m.

Nosné a obvodové stěny jsou vyzděné převážně z plných cihel. Vnější část suterénního zdiva je vyzděna ze žulových kvádrů. Tloušťka zdiva v suterénu je 65cm, tloušťka zdiva v nadzemních podlažích je 45cm. Stropy nadzemních podlaží jsou pravděpodobně dřevěné trámové. Podhledy jsou rovné, omítnuté. Strop nad suterénem je železobetonový, podhled má rovněž rovný omítnutý. Střecha je sedlová, velmi členitá. Hlavní hřeben má dvě různé výšky a střech je navíc doplněna dalšími dvěma vedlejšími hřebeny, mansardami, různými valbami, střešními nadstavbami, vikýři a také nízkou věžičkou, která se svým tvarem blíží spíše kupoli. Nosnou konstrukci střechy tvoří dřevěný vaznicový krov. Krytina je provedena z živichých šindelů. Oplechování střechy a krytina na věžičce (kupoli) jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Generální oprava střechy byla provedena přibližně v r. 1987. Na pozinkovaném plechu se už několik let vyskytují poruchy, takže dochází k zatékání - zejména kolem věžičky - dřevěný krov v těchto místech je už viditelně narušený.

Fasádní omítku tvoří původní škrábaný břizolit, který je na některých místech na straně do ulice mírně zdobený plastickými ornamenty. Převážná část fasády je dosud ve vyhovujícím stavu. Sokl tvoří režné zdivo ze žulových kvádrů.

V přízemí budovy - v hale je zachovalé původní dřevěné schodiště, původní sezení (stůl + lavice kolem stolu s půdorysem ve tvaru "U"), dřevěné obklady a také krb obložený dřevem. Původní dřevěné obklady jsou navíc ještě v jedné bývalé obytné místnosti (nyní herna).



C. NÁLEZ A OCENĚNÍ

1 Budova v Ruprechticích č.p. 318/XIV (bývalá MŠ)

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

1.1 Popis

Budova byla postavena pravděpodobně v roce 1912 jako rodinná vila. Ve 2. polovině 20. stol. se využívala jako mateřská škola a užívala se tak až do roku 2012. Od loňského roku se objekt nevyužívá. Budova má dvě nadzemní podlaží. Přízemí a přibližně jedna polovina 2. nadzemního podlaží mají charakter běžných podlaží, druhá polovina 2. podlaží má už charakter podkroví. Nad druhým podlažím jsou ještě půdy. Přibližně 2/3 půdorysu přízemí jsou podsklepené.

Půdorysné rozměry budovy jsou přibližně 21,0 x 10,0m.

Nosné a obvodové stěny jsou vyzděné převážně z plných cihel. Vnější část suterénního zdiva je vyzděna ze žulových kvádrů. Tloušťka zdiva v suterénu je 65cm, tloušťka zdiva v nadzemních podlažích je 45cm. Stropy nadzemních podlaží jsou pravděpodobně dřevěné trámové. Podhledy jsou rovné, omítnuté. Strop nad suterénem je železobetonový, podhled má rovněž rovný omítnutý. Střecha je sedlová, velmi členitá. Hlavní hřeben má dvě různé výšky a střech je navíc doplněna dalšími dvěma vedlejšími hřebeny, mansardami, různými valbami, střešními nadstavbami, vikýři a také nízkou věžičkou, která se svým tvarem blíží spíše kupoli. Nosnou konstrukci střechy tvoří dřevěný vaznicový krov. Krytina je provedena z živichých šindelů. Oplechování střechy a krytina na věžičce (kupoli) jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Generální oprava střechy byla provedena přibližně v r. 1987. Na pozinkovaném plechu se už několik let vyskytují poruchy, takže dochází k zatékání - zejména kolem věžičky - dřevěný krov v těchto místech je už viditelně narušený.

Fasádní omítku tvoří původní škrábaný břizolit, který je na některých místech na straně do ulice mírně zdobený plastickými ornamenty. Převážná část fasády je dosud ve vyhovujícím stavu. Sokl tvoří režné zdivo ze žulových kvádrů.

V přízemí budovy - v hale je zachovalé původní dřevěné schodiště, původní sezení (stůl + lavice kolem stolu s půdorysem ve tvaru "U"), dřevěné obklady a také krb obložený dřevem. Původní dřevěné obklady jsou navíc ještě v jedné bývalé obytné místnosti (nyní herna).



C. NÁLEZ A OCENĚNÍ

1 Budova v Ruprechticích č.p. 318/XIV (bývalá MŠ)

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

1.1 Popis

Budova byla postavena pravděpodobně v roce 1912 jako rodinná vila. Ve 2. polovině 20. stol. se využívala jako mateřská škola a užívala se tak až do roku 2012. Od loňského roku se objekt nevyužívá. Budova má dvě nadzemní podlaží. Přízemí a přibližně jedna polovina 2. nadzemního podlaží mají charakter běžných podlaží, druhá polovina 2. podlaží má už charakter podkrovní. Nad druhým podlažím jsou ještě půdy. Přibližně 2/3 půdorysu přízemí jsou podsklepené.

Půdorysné rozměry budovy jsou přibližně 21,0 x 10,0m.

Nosné a obvodové stěny jsou vyzděné převážně z plných cihel. Vnější část suterénního zdiva je vyzděna ze žulových kvádrů. Tloušťka zdiva v suterénu je 65cm, tloušťka zdiva v nadzemních podlažích je 45cm. Stropy nadzemních podlaží jsou pravděpodobně dřevěné trámové. Podhledy jsou rovné, omítnuté. Strop nad suterénem je železobetonový, podhled má rovněž rovný omítnutý. Střecha je sedlová, velmi členitá. Hlavní hřeben má dvě různé výšky a střech je navíc doplněna dalšími dvěma vedlejšími hřebeny, mansardami, různými valbami, střešními nadstavbami, vikýři a také nízkou věžičkou, která se svým tvarem blíží spíše kupoli. Nosnou konstrukci střechy tvoří dřevěný vaznicový krov. Krytina je provedena z živichých šindelů. Oplechování střechy a krytina na věžičce (kupoli) jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Generální oprava střechy byla provedena přibližně v r. 1987. Na pozinkovaném plechu se už několik let vyskytují poruchy, takže dochází k zatékání - zejména kolem věžičky - dřevěný krov v těchto místech je už viditelně narušený.

Fasádní omítku tvoří původní škrábaný brizolit, který je na některých místech na straně do ulice mírně zdobený plastickými ornamenty. Převážná část fasády je dosud ve vyhovujícím stavu. Sokl tvoří režné zdivo ze žulových kvádrů.

V přízemí budovy - v hale je zachovalé původní dřevěné schodiště, původní sezení (stůl + + lavice kolem stolu s půdorysem ve tvaru "U"), dřevěné obklady a také krb obložený dřevem. Původní dřevěné obklady jsou navíc ještě v jedné bývalé obytné místnosti (nyní herna).





V budově je proveden rozvod ústředního topení. Zdrojem tepla je plynový kotel umístěný v suterénu. Ohřev teplé užitkové vody zajišťují 2 elektrické bojler.

Podrobný popis ostatních vnitřních konstrukcí a vybavení stavby je uveden v odst. "1.5 Vybavení stavby"

Dispozice budovy, které byla naposledy využívána jako mateřská školka:

Suterén: schodiště od hlavního vstupu do šatny v suterénu,
vlevo: šatna,
vpravo: zadní schodiště do suterénu, 2 místnosti, které slouží jako jídelna, příprava jídel, sklad brambor, sklad potřeb pro výtvarnou výchovu,



Šatna



Jídelna

vlevo vzadu: chodba, 1 sklepní místnost (pod hlavním vstupem), kotelna, sklad přístupný ze zahrady (dříve místnost pro nádrže s topným olejem), nepoužívané WC (ve špatném technickém stavu).



Kotelna



Příprava

Prizemí: schodiště od hlavního vstupu do zvýšeného přízemí, chodba,
vlevo: hala s dřevěnými obklady a s dřevěným schodištěm do patra,
 2 herny,



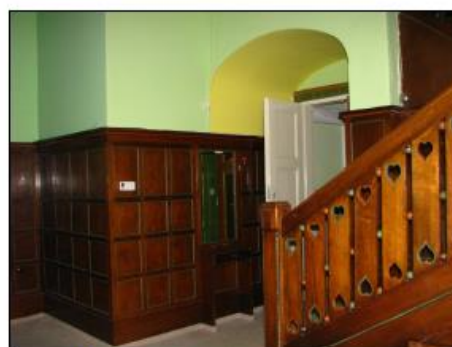
Sezení v hale



Krb s dřevěným obložením



Schodiště v hale



Hala – pohled ke vstupním dveřím



1. herna



2. herna

vpravo: velká a malá herna, schodiště



Malá herna



Velká herna

vlevo vzadu:

sociální zařízení pro děti - umývárna, 2 místnosti s WC, větší místnost s pisoáry, místnost se sprchovým koutem a WC.



2. nadzemní podlaží:

běžné podlaží vlevo:

chodba, 2 herny, lodžie přístupná z jedné herny, sociální zařízení pro děti - 1 místnost, ve které je 3x WC + 3x umývadlo, kabinet (sklad),





podkroví vpravo: chodba, kancelář, malá půdní komora, WC pro učitelky, velká půdní komora se schodištěm na "horní půdu",

Půda: volný půdní prostor - vlevo vysoký (4,8m do hřebenu),
- vpravo nízký (2,5m do hřebenu).



Vysoký půdní prostor



Mapy od zatekání

Stáří a technický stav:

V archívni složce budovy č.p. 318/XIV jsou první zápisy z roku 1911. Dům byl pravděpodobně postaven v roce 1912 nebo 1913, jeho stáří ke dni ocenění je tedy pravděpodobně 100 až 101 let.

Původní plány se nezachovaly. Ve složce je však projektová dokumentace "zaměření stávajícího stavu" z roku 1985 (viz podklady 1.2).

Na objektu je patrné, že jeho údržba se prováděla průběžně se snahou zajistit dobré nebo alespoň vyhovující podmínky provoz mateřské školky. Z informací, které jsem zjistil při prohlídce v r. 2012 a které mi sdělila paní Neumannová, vybírám:

- přibližně v roce 1987 byla provedena generální oprava střechy, která zahrnovala výměnu krytiny (za živičné šindele), výměnu klempířských konstrukcí (provedené z pozinkovaného plechu) a nový hromosvod - pozinkovaný plech už před několika lety začal dožít, takže už mnohokrát došlo k zatečení, které způsobilo lokální narušení některých prvků krovu - zejména v místech kolem věžičky,
- stáří zařizovacích předmětů v prostorách sociálních zařízení je přibližně 16 let - včetně obkladů a dlažeb,
- vybavení přípravy jídel (kuchyňská linka s dřezem) je přibližně 4 roky,

- stáří plynového kotle ústředního topení je rovněž 4 roky,
- opravy nebo výměny dalšího vybavení a konstrukcí se provádí průběžně dle potřeby - např. podlahové krytiny (PVC a koberce v hernách jsou většinou položené na původní podlahy - většinou parkety),
- dveře jsou většinou původní dřevěné náplňové - pouze v suterénních místnostech jsou dveře původní,
- rovněž všechna okna jsou původní,
- fasádní omítky jsou původní - dosud poměrně zachovalé - v minimálním rozsahu začínají opadávat v místech nad soklem u západního rohu půdorysu a na přístavku zadního vchodu,
- sporná je otázka, v jakém stavu jsou např. hydroizolace. Umakartové a sádkartonové obložení stěn - zejména v suterénu - může zakrývat vlhkost omítkách a na zdivu.

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

1.2 Charakteristika stavby

CZ-CC:	1263
SKP:	46.21.17.1..1
Typ objektu:	Budova typu C
Účel užití objektu:	Školky, školy, university
Druh konstrukce:	Zděná

1.3 Obestavěný prostor

Část stavby	Výpočet obestavěného prostoru	Obestav. prostor
Spodní stavba:	$(10.00 * 9.70 + 3.60 * 0.90 + 2.70 * 1.00) * 3.00 + (10.35 * 6.10) * 2.70 + 5.45 * 3.45 * 0.55$	$= 489.63 \text{ m}^3$
Přízemí:	$(9.90 * 9.70 + (0.90 / 2 + 1.50 + 0.90 / 2) * 0.90 + 2.60 * 0.90) * (3.60 + 0.10) + (10.25 * 11.00 + 6.80 * 1.30 + 5.45 * 1.00 + 5.45 * 1.00 + 4.55 * 0.75 / 2) * (4.15 + 0.10)$	$= 942.30 \text{ m}^3$
Zadní vchod	$3.15 * 1.60 * (3.20 + 1.20 / 3)$	$= 18.14 \text{ m}^3$
Podkroví a a zastřešení nižší části	$9.90 * 9.70 * 0.75 + 9.90 * 4.95 * 4.88 / 3 + 9.90 * 4.75 * 4.88 / 2 + 5.65 * 1.75 * 1.75 / 2 + 5.65 * 1.75 * 2.55 + 4.20 * 2.10 / 2 * 2.10 / 3 + 5.00 * 2.55 / 2 * 2.50 / 3 + (0.90 / 2 + 1.50 + 0.90 / 2) * 1.25 + 4 / 3 * 3.14 * 1.00 * 1.00 * 1.00$	$= 315.93 \text{ m}^3$
Patro vyšší části	$(10.25 * 10.95 + 5.45 * 1.00 + 5.45 * 1.00) * (3.08 - 0.55 + 0.69)$	$= 396.50 \text{ m}^3$
Zastřešení vyšší části	$9.95 * 3.00 * 4.85 / 2 + 9.95 * (4.75 + 2.95) * 4.85 / 3 + 4.20 * 1.50 * 2.40 / 2 + 4.20 * 1.50 * 2.40 / 2$	$= 211.37 \text{ m}^3$
Celkem:	$=$	2373.86 m³

1.4 Podlaží

Označení podlaží	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Světlá výška	Výška podlaží
1.PP - Suterén	10.00 * 9.70 + 3.60 * 0.90 + + 2.70 * 1.00 + 10.35 * 6.10 166.07 m²	2.70 m	3.00 m
1.NP - Přízemí	9.90 * 9.70 + (0.90 / 2 + 1.50 + 0.90 / 2) * * 0.90 + 2.60 * 0.90 + 10.25 * 11.00 + + 6.80 * 1.30 + 5.45 * 1.00 + 5.45 * 1.00 + + 4.55 * 0.75 / 2 + 3.15 * 1.60 239.77 m²	3.55 m	3.90 m
2.nadzem. podlaží	9.90 * 9.70 + (0.90 / 2 + 1.50 + 0.90 / 2) * * 0.90 + 10.25 * 10.95 + 5.45 * 1.00 + + 5.45 * 1.00 + 4.55 * 0.75 / 2 223.03 m²	2.80 m	3.22 m
Počet podlaží celkem:	1 podzemní podlaží 2 nadzemní podlaží		
Prům. plocha podlaží:	209.62 m ²		
Prům. výška podlaží:	3.42 m		

1.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Č. Konstrukce a vybavení	Standard vybavení	Objem. podíl	Podíl části	n
1. Základy vč. zemních prací Standardní založení na základových pasech.	standard	0.073	100%	
2. Svislé konstrukce Nosné a obvodové stěny jsou vyzděné z plných cihel. Tloušťka zdiva v suterénu je 65cm, tloušťka zdiva v nadzemních podlažích je 45cm.	standard	0.192	100%	
3. Stropy Stropy nadzemních podlažích jsou pravděpodobně dřevěné trámové. Podhledy jsou rovné, omítnuté. Strop nad suterénem je pravděpodobně železobetonový, podhled má rovněž rovný omítnutý.	standard	0.111	100%	
4. Zastřešení mimo krytinu Nosnou konstrukci střechy tvoří dřevěný vaznicový krov. Jedná se o velmi členitou sedlovou střechu, která má dvě různé výšky hlavního hřebene a navíc je doplněna dalšími dvěma vedlejšími hřebeny, mansardami, různými valbami,				

střešními nadstavbami, vikýři a také nízkou věžičkou, která se svým tvarem blíží spíše kupoli.				
Na klempířských konstrukcích a na krytině na věžičce, které jsou provedeny z pozinkovaného plechu, se už několik let opakovaně objevují poruchy, takže dochází k zatékání - dřevěný krov v těchto místech je už viditelně narušený.				
	nadstandard	0.062	100%	0.0620
5. Krytiny střech				
Krytina na převážné části střechy je provedena z živičných šindelů.				
Krytina na věžičce (kupoli) je provedena z pozinkovaného plechu, který je prakticky dožitý, takže dochází k zatékání.				
Generální oprava střechy byla provedena přibližně v roce 1987.				
	standard	0.021	100%	
6. Klempířské konstrukce				
Oplechování střechy je provedeno z pozinkovaného plechu - pravděpodobně z r. 1987				
	standard	0.006	100%	
7. Úpravy vnitřních povrchů				
Vnitřní omítky jsou vápenné štukové.				
V hernách, ale i v ostatních místnostech, kde se pohybují děti, jsou na stěnách obklady přibližně do výšky 1,30m - většinou z umakartových desek a v suterénu ze sádrokartonu.				
	standard	0.069	100%	
8. Úpravy vnějších povrchů				
Fasádní omítku tvoří původní škrábaný břizolit, který je na některých místech na straně do ulice mírně zdobený plastickými ornamenty. Převážná část fasády je dosud ve vyhovujícím stavu.				
Sokl je vyzděný ze žulových kvádrů.				
	standard	0.031	80%	0.0062
	nadstandard	0.031	20%	
9. Vnitřní obklady keramické				
V sociálních zařízeních v přízemí i ve 2.podlaží jsou provedeny běžné keramické obklady.				
	standard	0.018	100%	
10. Schody				
V budově jsou 2 schodiště.				
V pravé (nižší) části budovy je schodiště ze suterénu až do 2.nadzemního podlaží, které má pravděpodobně železobetonovou konstrukci a jeho stupně jsou polepené zátěžovým kobercem.				
V levé (vyšší) části budovy je navíc zachovalé dřevěné schodiště z přízemí do 1.patru, které doplňuje interiér haly.				
	nadstandard	0.031	100%	0.0310

11. Dveře

V nadzemních podlažích jsou většinou původní dveře dřevěné náplňové.

V suterénních místnostech jsou novější dveře hladké plně.

standard 0.032 100%

12. Vrata

Vrata v budově nejsou.

neuvažuje se 0.000 100%

13. Okna

Okna jsou původní dřevěná dvojí špaletová - horní křídla oken jsou rozdělena na malé tabulky.

Jedno okno do ulice má zaklenuté nadpraží, okna v lodžii mají zaoblené rohy a jedno je zaskleno tabulí válcovitého tvaru.

standard 0.052 90%

nadstandard 0.052 10% 0.0052

14. Povrchy podlah

Na chodbách je položeno PVC nebo zátěžové koberce.

V hernách, šatnách a v jídelně je vždy buď PVC nebo běžné koberce, pouze v jedné herně je novější plovoucí podlaha.

V prostorách sociálních zařízení jsou běžné keramické dlažby.

standard 0.022 100%

15. Vytápění

Rozvod ústředního topení po celé budově.

Zdrojem je plynový kotel umístěný v kotelně v suterénu.

standard 0.041 100%

16. Elektroinstalace

Světelná a třífázová.

standard 0.050 100%

17. Bleskosvod

Ano - z r. 1987.

standard 0.003 100%

18. Vnitřní vodovod

Rozvody studené a teplé vody.

standard 0.022 100%

19. Vnitřní kanalizace

Odpady ze všech hygienických zařízení - z umývár a z WC a také od dřezu z přípravný jídel (v suterénu).

standard 0.021 100%

20. Vnitřní plynovod

Plynovod je přiveden pouze do suterénu ke kotli ústředního topení.

Rozvod plynovodu po budově není proveden.

standard 0.003 25%

chybí 0.003 75% -0.00225*1.852

21. Ohřev vody

V budově jsou 2 elektrické bojler. Jeden je umístěný v suterénu a jeden v přízemí.

standard 0.016 100%

22. Vybavení kuchyní

Kuchyň v budově není.

V oceňované budově je v suterénu pouze malá přípravná, ve které zůstala jen 1 spodní skříňka kuchyňské linky (90cm) s vestavěným dřezem.

podstandard	0.018	35%	-0.0063
chybí	0.018	65%	-0.0117*1.852

23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC

V přízemí je umývárna + WC, které mají násl. vybavení:

- 4x umývadlo, 1x sprchový kout, 3x WC, 3x pisoár.

V 1.patře je umývárna + WC, které mají násl. vybavení:

- 3x umývadlo, 3x WC,

V 1.patře je navíc ještě samostatné WC pro učitelky.

standard	0.034	100%
----------	-------	------

24. Výtahy

Žádné výtahy v budově nejsou.

chybí	0.010	100%	-0.01*1.852
-------	-------	------	-------------

25. Ostatní

V přízemí v hale a v jedné herně (v západním rohu půdorysu) jsou zachovalé původní dřevěné obklady. V hale jsou také původní lavice a stůl + krb.

standard	0.062	50%	
chybí	0.062	50%	-0.031*1.852

n = -0.00367

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.00367) = 0.9980$$

1.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Celkové opotřebení se rovná součtu opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení s uvažováním jejich objemového podílu na stavbě: (B/C) * 100A

Č. Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Život. (C)	Objem. podíl (A)	Podíl části	Opotřebení B/C *100A
1. Základy vč. zemních prací	101	160	0.07314	100%	4.617%
2. Svislé konstrukce	101	150	0.19238	100%	12.9536%
3. Stropy	101	140	0.11122	100%	8.0237%
4. Zastřešení mimo krytinu	101	140	0.09089	95%	6.5571%
	101	102	0.00478	5%	0.4733%
5. Krytiny střech	26	40	0.01936	92%	1.2584%
	26	40	0.00168	8%	0.1092%
6. Klempířské konstrukce	26	27	0.00601	100%	0.5787%
7. Úpravy vnitřních povrchů		52%	0.06914	100%	3.5953%
8. Úpravy vnějších povrchů	101	120	0.02485	80%	2.0915%
	101	120	0.00957	20%	0.8055%
9. Vnitřní obklady keramické	16	30	0.01804	100%	0.9621%

10. Schody	101	150	0.03588	75%	2.4159%
	101	140	0.01196	25%	0.8628%
11. Dveře	101	125	0.02148	67%	1.7356%
		42%	0.01058	33%	0.4444%
12. Vrata			0.00000	100%	
13. Okna	101	110	0.04689	90%	4.3054%
	101	110	0.00803	10%	0.7373%
14. Povrchy podlah		52%	0.01543	70%	0.8024%
	16	30	0.00661	30%	0.3525%
15. Vytápění		62%	0.03286	80%	2.0373%
	4	25	0.00822	20%	0.1315%
16. Elektroinstalace		62%	0.05010	100%	3.1062%
17. Bleskosvod	26	40	0.00301	100%	0.1956%
18. Vnitřní vodovod		52%	0.02204	100%	1.1461%
19. Vnitřní kanalizace		52%	0.02104	100%	1.0941%
20. Vnitřní plynovod		52%	0.00075	25%	0.039%
			0.00000	75%	
21. Ohřev vody		33%	0.01603	100%	0.529%
22. Vybavení kuchyní	4	20	0.00291	35%	0.0582%
			0.00000	65%	
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC	16	30	0.03407	100%	1.8171%
24. Výtahy			0.00000	100%	
25. Ostatní	101	140	0.03105	50%	2.24%
			0.00000	50%	
26. Instalační prefabrik.jádra			0.00000	100%	
Opotřebení celkem:					66.0758%

Celkové opotřebení stavby zjištěné analytickou metodou je **66.0758%**

1.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2.538,- Kč
Koeficienty:	
K1: koeficient druhu konstrukce (dle přílohy č.4)	x 0.9390
K2: koeficient průměrné zastavěné plochy podlaží (PZP)	
K2 = 0.92 + (6.60 / 209.62 m ² PZP)	x 0.9515
K3: koeficient průměrné výšky podlaží (PV)	
K3 = (2.10 / 3.42 m PV) + 0.30	x 0.9140
K4: koeficient vybavení stavby	x 0.9980
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)	x 1.1000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x 2.0760
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x 0.8184
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)	
<i>Vzhledem k tomu, že bývalá mateřská školka je umístěna v poměrně zachovalé secesní vile, která po prodeji bude pravděpodobně užívána zcela jiným způsobem, uvažují ve výpočtu zvýšení koeficientu Kp v souladu s § 44 odst. 11 vyhlášky v aktuálním znění).</i>	
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	3.865,70 Kč

Cena za celý obestavěný prostor 2373.86 m ³	=	9.176.630,60 Kč
Snížení ceny za opotřebení 66.0758%	-	6.063.532,08 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení		3.113.098,52 Kč

Budova v Ruprechticích č.p. 318/XIV (bývalá MŠ)	celkem	3.113.099,- Kč
--	---------------	-----------------------

2 Vedlejší stavby

2.1 Sklad venkovních hraček na p.p.č. 1243/5

Sklad venkovních hraček byl v roce 2012 zbourán.

3 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky.

3.1 Vodovodní přípojka

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 1.1.6.2.

3.1.1 Popis

Vodovodní přípojka je vedena od vodovodního řádu, který je uložený pod ulicí F.L.Věka, do hlavní budovy pod chodníkem ze zámkové dlažby.

3.1.2 Výkaz výměr

Délka: = 5.00 m

3.1.3 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení odborným odhadem: 52%.

3.1.4 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena:	5.00 m x 385,- Kč/m	=	1.925,- Kč
CZ-CC: 2222			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)			x 1.1000

Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.3130
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.8184
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		4.008,34 Kč
Snížení ceny za opotřebení 52%	-	2.084,34 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení		1.924,- Kč
Vodovodní přípojka	celkem	1.924,- Kč

3.2 Vodoměrná šachta v JV části parcely č. 1243/5

Na východní části parcely č. 1243/5 - poblíž Věkovy ul. je umístěna vodoměrná šachta. Jedná se však o šachtu, přes kterou prochází samostatná vodovodní přípojka směřující k nově vybudovaným objektům mateřské školky.

Vzhledem k tomu, že šachta netvoří příslušenství hlavní budovy, není předmětem ocenění.

3.3 Venkovní kanalizace

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 2.1.1.

3.3.1 Popis

Od budovy č.p. 318 je vedena venkovní kanalizace severozápadním směrem - středem parcely č. 1243/1 - podél nově postavených objektů mateřské školky až na parcelu č. 1244/2, pod kterou je umístěna fekální jámka. Na tuto venkovní kanalizaci byl v minulosti napojen také zbouraný hospodářský pavilon MŠ.

Tato venkovní kanalizace je oceněna i přesto, že prochází přes pozemek, který nebude předmětem prodeje. Kanalizace však tvoří příslušenství budovy č.p. 318, které je nezbytné pro její užívání.

Celková délka hlavní větve kanalizace je přibližně 78m.

3.3.2 Výkaz výměr

Celková délka: = **78.00 m**

3.3.3 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení odborným odhadem: 82%.

3.3.4 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena:	78.00 m x 1.180,- Kč/m	=	92.040,- Kč
CZ-CC: 2223			

Koeficienty:

K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)	x 1.1000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x 2.3140
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x 0.8184
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)	

Základní cena upravená uvedenými koeficienty		191.733,62 Kč
Snížení ceny za opotřebení 82%	-	157.221,57 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení		34.512,05 Kč

Venkovní kanalizace	celkem	34.512,- Kč
----------------------------	---------------	--------------------

3.4 Kanalizační šachty

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 2.2.1.

3.4.1 Popis

Na trase venkovní kanalizace oceněné v předchozím odstavci jsou umístěny celkem 4 kanalizační šachty.

3.4.2 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení odborným odhadem: 82%.

3.4.3 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena:	4.00 kus x 7.500,- Kč/kus	=	30.000,- Kč
-------	---------------------------	---	-------------

CZ-CC: 2223

Koeficienty:

K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)	x 1.1000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x 2.3140
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x 0.8184
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)	

Základní cena upravená uvedenými koeficienty		62.494,66 Kč
Snížení ceny za opotřebení 82%	-	51.245,62 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení		11.249,04 Kč

Kanalizační šachty	celkem	11.249,- Kč
---------------------------	---------------	--------------------

3.5 Fekální jímka pod parcelou č. 1244/2

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 2.4.2.

3.5.1 Popis

Venkovní kanalizace je zaústěna do fekální jímky umístěné pod parcelou č. 1244/2.

Přesné rozměry, konstrukci ani technický stav v rámci zpracování tohoto znaleckého posudku nebylo možné zjistit, a proto byly odhadnuty.

$$\text{Obestavěný prostor} = \text{výměra parcely č. 1244/2} * \text{výška stanovená odhadem} = \\ = 15 * 2,5 = 37,5\text{m}^3.$$

Podle sdělení paní Neumannové je fekální jímka ve stavu velmi špatném až havarijním.

Tato fekální jímka je oceněna i přesto, že zůstane na pozemku, který nebude předmětem prodeje. Fekální jímka však tvoří příslušenství budovy č.p. 318, které je nezbytné pro její užívání.

3.5.2 Výkaz výměr

Obestavěný prostor: = 37.50 m³

3.5.3 Opotřebení objektu

Celkové opotřebení uvažuji v maximální výši, která je podle přílohy č.15 vyhlášky přípustná při výpočtu opotřebení lineární metodou, tj. 85%.

3.5.4 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena:	37.50 m ³ x 2.800,- Kč/m ³	=	105.000,- Kč
CZ-CC: 2223			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x	1.1000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x	2.3140
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x	0.8184
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty			218.731,31 Kč
Snížení ceny za opotřebení 85%	-		185.921,61 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení			32.809,70 Kč
Fekální jímka pod parcelou č. 1244/2	celkem		32.810,- Kč

3.6 Výtlačná kanalizace

Podle sdělení paní Neumannové se splašky z fekální jímky čerpají pomocí výtlačné kanalizace pravděpodobně do kanalizace uložené pod ulicí F.L.Věka - trasu výtlačné kanalizace však "nikdo nezná". Osobně se domnívám, že výtlačná kanalizace by také mohla být napojena na kanalizační řad, který směřuje od vodojemu dolů kolem garáží a přes les do Kateřinského údolí. Jedna ze vstupních šachet je umístěna na příhodném místě v severním rohu parcely č. 1251.

Vzhledem k tomu, že v případě této výtlačné kanalizace není známá ani její trasa, nebylo možné ji ocenit.

3.7 Pilíř pro HUP

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 4.3.2.

3.7.1 Popis

Pilíř s hlavním uzávěrem plynu je postaven u Věkovy ulice, hned za plotem. Pilíř je vyzděný z vápenopískových cihel.

3.7.2 Výkaz výměr

Obestavěný prostor: $1.20 * 0.75 * 1.45 = 1.30 \text{ m}^3$

3.7.3 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení odborným odhadem: 42%.

3.7.4 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena:	$1.30 \text{ m}^3 \times 4.100,- \text{ Kč/m}^3$	=	5.330,- Kč
CZ-CC: 2221			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 1.1000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.2950	
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.8184	
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty			11.012,05 Kč
Snížení ceny za opotřebení 42%	-		4.625,06 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení			6.386,99 Kč
Pilíř pro HUP	celkem		6.387,- Kč

3.8 Plynovodní přípojka

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 4.1.

3.8.1 Popis

Plynovodní přípojka je vedena od HUP rovnou do hlavní budovy.

3.8.2 Výkaz výměr

Délka: = 5.00 m

3.8.3 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení odborným odhadem: 52%.

3.8.4 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena:	$5.00 \text{ m} \times 305,- \text{ Kč/m}$	=	1.525,- Kč
-------	--	---	------------

CZ-CC: 2221

Koeficienty:

K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14) x 1.1000

Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38) x 2.2950

Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39) x 0.8184

(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)

Základní cena upravená uvedenými koeficienty		3.150,73 Kč
Snížení ceny za opotřebení 52%	-	1.638,38 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení		1.512,35 Kč

Plynovodní přípojka	celkem	1.512,- Kč
----------------------------	---------------	-------------------

3.9 Přístupový chodník z šedé zámkové dlažby

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 8.3.29

3.9.1 Popis

Přístupový chodník od vrátek k hlavnímu vstupu je proveden z šedé zámkové dlažby.

3.9.2 Výkaz výměr

Plocha chodníku: 1.75 * 4.50 = 7.88 m²

3.9.3 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení odborným odhadem: 32%.

3.9.4 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena:	7.88 m ² x 480,- Kč/m ²	=	3.782,40 Kč
-------	---	---	-------------

CZ-CC: 211

SKP: 46.23.11.5

Koeficienty:

K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14) x 1.1000

Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38) x 2.2560

Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39) x 0.8184

(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)

Základní cena upravená uvedenými koeficienty		7.681,83 Kč
Snížení ceny za opotřebení 32%	-	2.458,19 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení		5.223,64 Kč

Přístupový chodník z šedé zámkové dlažby	celkem	5.224,- Kč
---	---------------	-------------------

3.10 Zpevněné plochy za budovou

Zpevněné plochy za budovou byly zcela zničeny při bourání hospodářského pavilonu a spojovací chodby.

3.11 Plot podél Věkovy ulice

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 13.3.2.

3.11.1 Popis

Plot podél Věkovy ulice je původní. Piliře jsou žulové (každý piliř je tvořen jediným blokem žuly). Výplně plotu tvoří ocelová tyčovina s ozdobnými prvky.

Výška plotu: 0,95 m



3.11.2 Výkaz výměr

Pohledová plocha: $(20.0 + 10.0 + 23.0) * 0.95 = 50.35 \text{ m}^2$

3.11.3 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení odborným odhadem: 77%.

3.11.4 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena:	$50.35 \text{ m}^2 \times 1.650,- \text{ Kč/m}^2$	=	83.077,50 Kč
CZ-CC:	2420		
SKP:	46.21.64.4		
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 1.1000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.3180	
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.8184	
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty			173.362,50 Kč

Základní cena upravená uvedenými koeficienty		173.362,50 Kč
Snížení ceny za opotřebení 77%	-	133.489,12 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení		39.873,38 Kč
Plot podél Věkovy ulice	celkem	39.873,- Kč

3.12 Podezdívka plotu podél Věkovy ul.

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 13.14.

3.12.1 Popis

Plot podél Věkovy ulice je postaven na podezdívce vyzděné z žulových kvádrů.

Šířka podezdívky: 24cm

Průměrná výška podezdívky: 40 - 45cm

3.12.2 Výkaz výměr

Celková délka: 20.0 + 10.0 + 23.0 = 53.00 m

3.12.3 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení odborným odhadem: 81%.

3.12.4 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena:	53.00 m x 1.200,- Kč/m	=	63.600,- Kč
CZ-CC: 2420			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 1.1000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.3180	
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.8184	
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty			132.717,70 Kč
Snížení ceny za opotřebení 81%	-		107.501,34 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení			25.216,36 Kč
Podezdívka plotu podél Věkovy ul.	celkem		25.216,- Kč

3.13 Plotová vrátka u Věkovy ul.

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 14.3.2.

3.13.1 Popis

Plotová vrátka umožňují přístup z Věkovy ulice k hlavnímu vstupu do mateřské školky.

Vrátka nejsou původní, ale byla vyrobena tak, aby byl zachován podobný výraz jako mají sousední pole plotu.



3.13.2 Výkaz výměr

Počet kusů: = 1.00 kus

3.13.3 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení odborným odhadem: 32%.

3.13.4 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena:	1.00 kus x 3.200,- Kč/kus	=	3.200,- Kč
CZ-CC: 2420			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x	1.1000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x	2.3180
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x	0.8184
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty			6.677,62 Kč
Snížení ceny za opotřebení 32%	-		2.136,84 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení			4.540,78 Kč
Plotová vrátka u Věkovy ul.	celkem		4.541,- Kč

3.14 Plotová vrata u Věkovy ul.

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 14.6.2.

3.14.1 Popis

Plotová vrata umožňují vjezd z Věkovy ulice na východní část parcely č. 1243/5.

Vrata nejsou původní, ale byla vyrobena tak, aby byl zachován podobný výraz jako mají sousední pole plotu.



3.14.2 Výkaz výměr

Počet kusů: = 1.00 kus

3.14.3 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení odborným odhadem: 32%.

3.14.4 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena:	1.00 kus x 6.900,- Kč/kus	=	6.900,- Kč
CZ-CC: 2420			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x	1.1000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x	2.3180
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x	0.8184
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty			14.398,62 Kč
Snížení ceny za opotřebení 32%	-		4.607,56 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení			9.791,06 Kč
Plotová vrata u Věkovy ul.	celkem		9.791,- Kč

3.15 Plot podél Markovy ul. - od křižovatky k vratům

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 13.1.1.

3.15.1 Popis

Plot podél Markovy ulice (hranice parcely č. 1243/5 s parcelou č. 1248) - v prostoru od křižovatky s Věkovou ul. až k vratům umožňujícím vjezd za budovu - tvoří drátěné pletivo, které je potažené plastem a připevněné na ocelových sloupcích.

Výška plotu je 1,50m.

3.15.2 Výkaz výměr

Pohledová plocha: 15.0 * 1.50 = 22.50 m²

3.15.3 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení odborným odhadem: 42%.

3.15.4 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena:	22.50 m ² x 290,- Kč/m ²	=	6.525,- Kč
CZ-CC:	2420		
SKP:	46.21.64.4		
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x	1.1000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x	2.3180
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x	0.8184
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty			13.616,08 Kč
Snížení ceny za opotřebení 42%	-		5.718,75 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení			7.897,33 Kč
Plot podél Markovy ul. - od křižovatky k vratům	celkem		7.897,- Kč

3.16 Plotová vrata u Markovy ul.

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 14.5.

3.16.1 Popis

Plotová umožňující vjezd z Markovy ulice do prostoru za budovou č.p. 318 jsou značně poškozené a jsou nefunkční.

Vrata mají ocelový rám, výplň je převážně z drátěného pletiva.



3.16.2 Výkaz výměr

Počet kusů: = 1.00 kus

3.16.3 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení uvažuji v maximální výši, která je podle přílohy č.15 vyhlášky přípustná při výpočtu opotřebení lineární metodou, tj. 85%.

3.16.4 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena:	1.00 kus x 3.420,- Kč/kus	=	3.420,- Kč
CZ-CC:	2420		
SKP:	46.21.64.4		
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x	1.1000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x	2.3180
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x	0.8184
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty			7.136,71 Kč
Snížení ceny za opotřebení 85%	-		6.066,20 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení			1.070,51 Kč
Plotová vrata u Markovy ul.	celkem		1.071,- Kč

3.17 Plot podél Markovy ul. - za vraty

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 13.1.

3.17.1 Popis

Plot podél Markovy ul. (hranice parcely č. 1243/5 s parcelou č. 1248) - v části za plotovými vraty - je proveden ze strojového pletiva připevněného na betonových sloupcích.

Výška plotu: 1,60m.

3.17.2 Výkaz výměr

Pohledová plocha: $(15.0 - 7.0) * 1.60 = 12.80 \text{ m}^2$

3.17.3 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení odborným odhadem: 72%.

3.17.4 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena:	12.80 m ² x 240,- Kč/m ²	=	3.072,- Kč
CZ-CC:	2420		
SKP:	46.21.64.4		
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x	1.1000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x	2.3180
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x	0.8184
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty			6.410,52 Kč
Snížení ceny za opotřebení 72%	-		4.615,57 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení			1.794,95 Kč
Plot podél Markovy ul. - za vraty	celkem		1.795,- Kč

3.18 Plot podél severovýchodní hranice pozemku

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 13.1.1.

3.18.1 Popis

Plot podél severovýchodní hranice parcely č. 1243/5, t.j. podél hranice s parcelou č. 1243/2, je proveden z drátěného pletiva, které je potažené plastem a připevněné na ocelových sloupcích.

Výška plotu je 1.50m.

3.18.2 Výkaz výměr

Pohledová plocha: $27.0 \cdot 1.50$ = **40.50 m²**

3.18.3 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení odborným odhadem: 42%.

3.18.4 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena:	$40.50 \text{ m}^2 \times 290,- \text{ Kč/m}^2$	=	11.745,- Kč
CZ-CC:	2420		
SKP:	46.21.64.4		
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 1.1000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.3180	
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.8184	
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty			24.508,95 Kč
Snížení ceny za opotřebení 42%		-	10.293,76 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení			14.215,19 Kč
Plot podél severovýchodní hranice pozemku	celkem		14.215,- Kč

Venkovní úpravy	celkem	198.017,- Kč
------------------------	---------------	---------------------

4 Pozemky

4.1 Stavební parcela č. 1242/1

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

4.1.1 Popis

Stavební parcelu č. 1242/1 tvoří plocha zastavěná budovou č.p. 318.

Terén kolem budovy je mírně svažité, se sklonem k severu až severovýchodu.

4.1.2 Výměra pozemku

Stavební parcela č. 1242/1 = 246.00 m²

4.1.3 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce

- ve městech dle odst. 1 písm. c), e) (-50% až +200%)

jedná se o poměrně atraktivní lokalitu, především z hlediska
bydlení

+ 50%

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)

8%

4.1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za 1 m ² stavebního pozemku:	800,- Kč
Po započtení 50.00% přírážek a srážek podle tabulky č. 1	1.200,- Kč
Po započtení 8.00% dalších přírážek a srážek	1.296,- Kč
Koeficienty:	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x 2.0760
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x 0.8184
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)	
Cena upravená uvedenými koeficienty	2.201,90 Kč
Cena za celou výměru 246.00 m ²	= 541.667,87 Kč
Stavební parcela č. 1242/1	celkem 541.668,- Kč

4.2 Pozemkové parcely č.1242/2 a 1243/5

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

4.2.1 Popis

Parcela č. 1242/2 je v katastru nemovitostí zapsaná jako ostatní plocha - "jiná" plocha, parcela č. 1243/5 je v katastru nemovitostí evidovaná jako ostatní plocha - zeleň.

Parcela č. 1242/2 byla v minulosti zastavěna částí hospodářského pavilonu a spojovací chodbou, které byly v loňském roce zbourány.

Parcela č. 1242/2 společně s parcelou č. 1243/5 spoluvytvářejí zahradu kolem budovy č.p. 318. Hranice mezi oběma parcelami nejsou v terénu patrné.

Terén je v celé ploše obou parcel mírně svažité, se sklonem k severu až severovýchodu. Pozemek je podél komunikací oplocený. V jihovýchodní části parcely a v jihozápadním rohu pozemku rostou na parcele vzrostlé okrasné stromy a další dřeviny (rododendrony apod.).

4.2.2 Výměra pozemku

Parcela č. 1242/2	=	91.00 m ²
Parcela č. 1243/5	=	1297.00 m ²
Celkem:	=	1388.00 m²

4.2.3 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce

- ve městech dle odst. 1 písm. c), e) (-50% až +200%)

jedná se o poměrně atraktivní lokalitu, především z hlediska bydlení

+ 50%

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)

4%

4.2.4 Výpočet ceny pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za 1 m ² stavebního pozemku:	800,- Kč
Po započtení 50.00% přírážek a srážek podle tabulky č. 1	1.200,- Kč
Po započtení 4.00% dalších přírážek a srážek	1.248,- Kč
Koeficienty:	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x 2.0760
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x 0.8184
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 0.7440 * 1.1000)	
Cena upravená uvedenými koeficienty	2.120,35 Kč
Po vynásobení koeficientem 0.40	848,14 Kč
Cena za celou výměru 1388.00 m ²	= 1.177.218,32 Kč
Pozemkové parcely č.1242/2 a 1243/5	celkem 1.177.218,- Kč
Pozemky	celkem 1.718.886,- Kč

5 Trvalé porosty

Oceněno podle § 41 vyhlášky.

5.1 Okrasné rostliny (příloha č.37)

Název druhu	Počet MJ	Stáří	Cena/MJ	Srážka	Kz	K5	Upr.cena/MJ	Celková cena
Modřín								
1.00 ks	101 let	48570	-55%	1.00	1.10	24042.15	=	24.042,15 Kč
Borovice								
1.00 ks	101 let	48570	-55%	1.00	1.10	24042.15	=	24.042,15 Kč
Smrky stříbrné v zápoji								
2.00 ks	81 let	47610	-75%	1.00	1.10	13092.75	=	26.185,50 Kč
Smrk								
1.00 ks	81 let	40970	-65%	1.00	1.10	15773.45	=	15.773,45 Kč
Habr								
1.00 ks	81 let	66160	-55%	1.00	1.10	32749.20	=	32.749,20 Kč
Smrk								
1.00 ks	61 let	33360	-50%	1.00	1.10	18348.00	=	18.348,- Kč
Rhododendrony								
2.00 ks	81 let	7120	-30%	1.00	1.10	5482.40	=	10.964,80 Kč
Keřová tůje								
1.00 ks	81 let	2220	-50%	1.00	1.10	1221.00	=	1.221,- Kč
Živý plot z habrů podél ulice a za budovou								
28.00 m	51 let	4720	-60%	1.00	1.10	2076.80	=	58.150,40 Kč
Rhododendrony								
2.00 ks	101 let	7120	-70%	1.00	1.10	2349.60	=	4.699,20 Kč
Tis								
1.00 ks	101 let	2480	-70%	1.00	1.10	818.40	=	818,40 Kč
Rhododendron								
1.00 ks	16 let	3050	-40%	1.00	1.10	2013.00	=	2.013,- Kč
Okrasné rostliny:								219.007,25 Kč

Trvalé porosty	celkem	219.007,- Kč
-----------------------	---------------	---------------------

D. REKAPITULACE

1) Budova v Ruprechticích č.p. 318/XIV (bývalá MŠ)	3.113.099,- Kč
2) Vedlejší stavby	
2. 1) Sklad venkovních hraček na p.p.č. 1243/5 - byl zbourán	0,- Kč
3) Venkovní úpravy	198.017,- Kč
4) Pozemky	
4. 1) Stavební parcela č. 1242/1	541.668,- Kč
4. 2) Pozemkové parcely č.1242/2 a 1243/5	1.177.218,- Kč
Pozemky	1.718.886,- Kč
5) Trvalé porosty	219.007,- Kč
Zjištěná výsledná cena	
po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	5.249.010,- Kč

Slovy: Pětmilionůdvěstěčtyřicetdevěttisícdeset Kč

E. NÁZOR ZNALCE NA TRŽNÍ HODNOTU NEMOVITOSTI

K výše uvedené ceně nemovitosti je třeba poznamenat, že byla stanovena na základě cenového předpisu platného ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku, tj. podle vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb. Tato vyhláška je platným prováděcím předpisem k zákonu č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku). Na základě § 1 odst. 1 tohoto zákona se upravují způsoby oceňování majetku "pro účely stanovené zvláštními předpisy..." (např. zákon o investičních společnostech a investičních fondech, zákon o dani z nemovitostí, vyhláška o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, zákon o dani z převodu nemovitostí apod.), a to "...k jinému účelu než pro prodej". Z toho vyplývá, že cena zjištěná podle prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. není závazná pro sjednávání kupní ceny při prodeji nemovitostí, není závazná pro jakékoliv vypořádávání majetku a není závazná ani pro jiné účely, než které jsou uvedeny v zákoně.

Podle objednávky má být předmětem znaleckého posudku mimo jiné také "stanovení ceny v místě a čase obvyklé".

Na tomto místě si dovoluji poznamenat, že v zákonu o oceňování majetku je mimo jiné uvedena definice "ceny obvyklé". Podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. je definice následující: "Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti..." Pro nemovitosti se však (i) podle zákona o oceňování majetku používají "jiné" způsoby oceňování, které jsou uvedeny v § 2 odst. 3 zákona

č. 151/1997 Sb. a které jsou přesně specifikované v prováděcí vyhlášce. Jedná se o oceňování nákladovým způsobem, výnosovým způsobem a porovnávacím způsobem, a to podle postupů, které jsou přesně předepsané vyhláškou, a s využitím základních cen a koeficientů, které jsou rovněž uvedeny ve vyhlášce.

Jako znalec s devatenáctiletou praxí si dovoluji upozornit ještě na další skutečnost. Domnívám, že "obvyklá cena" v určitých případech nemusí vůbec existovat. Ztotožňuji se totiž s některými názory Ing. Jindřicha Kratěny, CSc. (stávajícího místopředsedy Komory soudních znalců ČR, o.s.), který už v roce 2004 publikoval např. článek „Několik poznámek k obvyklé ceně a tržní hodnotě“ (zveřejněn např. v časopise Znalec 3/2004). Jeho názory lze volně prezentovat přibližně takto: „Obvyklá cena vzniká a existuje pouze u zboží, se kterým se běžně, tj. opakovaně a často obchoduje. Je to cena běžná, často se opakující a odpovídající zvyklostem v daném místě a čase. Na základě analýzy trhu je možné ji poměrně přesně odhadnout.“ Obvyklá cena nepochybně existuje např. u sériově vyráběných výrobků. V případě nemovitostí je možné za zboží, se kterým se v daném místě a čase opakovaně a často obchoduje, považovat například byty ve větších městech. Takových bytů se většinou v konkrétních časových úsecích prodává poměrně velké množství, takže na základě analýzy trhu lze poměrně přesně odhadnout jejich obvyklou cenu.

Nemovitosti však bývají většinou jedinečné, nezaměnitelné, neopakovatelné, a to často především s ohledem na svou polohu. Pokud trh s daným druhem nemovitostí existuje jen v malém rozsahu nebo dokonce neexistuje vůbec, pak samozřejmě ani není možné mluvit o obvyklé ceně takové nemovitosti. Ta neexistuje, takže ji není možné žádným způsobem stanovit. Přitom důvodem, proč trh s daným druhem nemovitostí existuje jen v nedostatečném rozsahu, může být:

- a) jedinečnost, nezaměnitelnost a neopakovatelnost konkrétní nemovitosti,
- b) nebo také nepříznivá situace v celém ekonomickém prostředí, která v současné době stále trvá.

V případě, že "obvyklá cena nemovitosti" neexistuje, pak je možné pouze odhadnout "tržní hodnotu nemovitosti", a to na základě informací, které v době provádění odhadu jsou skutečně k dispozici. Už samotný pojem "cena" (který je uveden v objednávce) totiž představuje konkrétní částku, za kterou někdo zboží nabízí k prodeji, kterou někdo za zboží zaplatil nebo která byla nějakým způsobem vypočtena (např. podle cenového předpisu). Zato pojmem "hodnota" se rozumí užitek, který od zboží očekává kupující nebo který zboží přisuzují jiné osoby (např. znalec).

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

Výše uvedená administrativní cena nemovitostí byla zjištěna na základě § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. a také na základě §§ 3 až 16 stejného zákona, a to podle vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění. Prováděcí předpis však v některých případech vychází ze zjednodušujících předpokladů, na některých místech předepisuje zjednodušené postupy výpočtu a jinde zase zavádí např. statisticky vyhodnocené korekce cen. Cílem je na jedné straně snaha o zjednodušení práce znalců a na druhé straně snaha o univerzální použitelnost předepsaných postupů. V případě odhadování tržní hodnoty však bývá dobré vypočítat nebo určitým způsobem stanovit jednotlivé veličiny v jejich obecné (nezkreslené) podobě a zejména pak s přihlédnutím ke konkrétním lokálním podmínkám. Při "stanovování obvyklé ceny", resp. výstižněji "odhadování tržní hodnoty" se používají obecné formy následujících způsobů výpočtu:

- metoda zjišťování věcné hodnoty nemovitosti,
- metoda zjišťování výnosové hodnoty nemovitosti,
- metoda srovnávací.

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

E.1. Věcná hodnota nemovitostí

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

Metod pro zjišťování věcné hodnoty staveb je více, ale lze mimo jiné vycházet například z "ceny zjištěné nákladovým způsobem" podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění bez použití koeficientu prodejnosti K_p .

V daném případě:

Věcná hodnota nemovitostí, tj. cena stanovená podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění **nákladovým způsobem bez použití koeficientu prodejnosti K_p ($K_p = 1,000$)** je uvedena v následující rekapitulaci:

1) Budova MŠ v Ruprechticích č.p. 318/XIV		3.803.888,- Kč
2) Vedlejší stavby		
2. 1) Sklad venkovních hraček na p.p.č. 1243/5 - byl zbourán		0,- Kč
3) Venkovní úpravy		241.956,- Kč
Mezisoučet - věcná hodnota staveb		4.045.844,- Kč
4) Pozemky		
4. 1) Stavební parcela č. 1242/1	541.668,- Kč	
4. 2) Pozemkové parcely č.1242/2 a 1243/5	1.177.218,- Kč	
Pozemky		1.718.886,- Kč
5) Trvalé porosty		219.007,- Kč
Věcná hodnota staveb + administr. cena pozemků a porostů:		5.983.737,- Kč

E.2. Výnosová hodnota nemovitosti

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

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

V daném případě:

Výnosová hodnota se obvykle stanovuje především u nemovitostí, které slouží k podnikatelské činnosti nebo které se běžně pronajímají. Vzhledem k tomu, že podobné nemovitosti se pro potřeby provozování mateřské školky, popř. k provozování jiného školského zařízení běžně nepronajímají, není ani možné zjistit obvyklou výši nájemného.

S ohledem na uvedenou skutečnost výnosová hodnota předmětné nemovitosti nebyla vůbec zjišťována.

E.3. Metoda srovnávací

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

V daném případě:

Jedná se o nemovitost situovanou v Liberci XIV – Ruprechticích, tj. ve čtvrti, která je z hlediska bydlení stále velmi žádaná. Přitom se jedná o klidné místo na okraji zástavby, bez hluku, daleko od rušných komunikací. V okolí jsou postaveny pouze starší domy. Nejedná se ani o žádnou z lokalit, které jsou hustě zastavěné novostavbami rodinných domů. Menším nedostatkem je snad jen to, že pozemek je mírně svažité se sklonem k severu až severovýchodu a z pozemku je jen omezený výhled. S další využitelností objektu může také souviset technický problém zachování a opravy, popř. nového připojení na kanalizační řád.

Velkým kladem této nemovitosti je, že si budova zachovala původní výraz a její architektura nebyla narušena žádnými nevhodnými stavebními úpravami. Velmi pozitivní je také skutečnost, že v části přízemí zůstalo zachováno původní vybavení interiéru - v hale je původní dřevěné schodiště, sezení (stůl + lavice kolem stolu s půdorysem ve tvaru "U"), dřevěné obklady a také krb obložený dřevem. Původní dřevěné obklady jsou pak ještě v jedné bývalé obytné místnosti (nyní herna).

Poslední přílohy tohoto znaleckého posudku tvoří nabídkové listy čtyř secesních vil, které byly uvedeny jako referenční nemovitosti už v předchozím znal. posudku z května 2012:

1. „Prodej, dům vily, 570 m²“ – aktuální inzerát na prodej budovy č.p. 159/V v Humpolecké ulici. Prodej domu se inzeruje nejméně od července 2011, v dubnu 2012 byla inzerovaná cena 8.400.000,- Kč (viz příloha předchozího znaleckého posudku). Přestože nabídková cena byla snížena na 6.800.000,- Kč (tj. o cca 20%), tak **vila nebyla dodnes prodána.**
2. „Rodinná vila ve vyhledávané části Liberce“ – aktuální inzerát na prodej budovy č.p. 298/XIV na rohu u křižovatky ulic Javorové a Purkyňovy. Prodej domu se inzeruje nejméně od září 2011, v dubnu 2012 byla inzerovaná cena 9.990.000,- Kč (viz příloha předchozího znaleckého posudku). Přestože nabídková cena byla snížena na 8.990.000 Kč (tj. o cca 10%), tak **vila nebyla dodnes prodána.**
3. „Prodej rodinné vily v lokalitě Lidové sady – Liberec 1“ – inzerát z března 2012 na prodej budovy č.p. 596/I stojící na rohu u křižovatky ulic Gorkého a Škroupovy za cenu 8.540.000 Kč (v příloze předchozího znaleckého posudku je dokonce nabídkový list s cenou 12.000.000,- Kč) – **vila byla prodána v srpnu 2012 za 5.000.000 Kč** (tj. za 60% ceny uvedené v nabídkovém listu).
4. „Prodej vily v exkluzivní lokalitě Liberce – Staré město“ – inzerát z května 2012 na prodej budovy č.p. 878/I stojící na rohu u křižovatky ulic Zborovské a Dvořákovy za cenu 11.500.000 Kč (v příloze předchozího znaleckého posudku jsou dokonce 2 nabídkové listy různých realitních kanceláří, z nichž jedna inzerovala cenu 12.800.000 Kč a druhá 13.500.000 Kč, přičemž druhé realitní kancelář krátce před dokončením předchozího znaleckého posudku snížila nabídkovou cenu na 11.500.000 Kč) – **vila byla prodána v září 2012 za 8.000.000 Kč** (tj. za 70% nejnižší uvedené nabídkové ceny).

Nemovitosti uvedené v nabídkových listech sice nejsou zcela srovnatelnými, ale pomáhají vytvořit určitou představu o prodejnosti obdobných vil ve srovnatelných lokalitách v Liberci.

E.4. Závěr

Při závěrečném odhadu tržní hodnoty je třeba vycházet z následujících skutečností:

1. Administrativní cena nemovitosti činí 5.249.010,- Kč.
2. Věcná hodnota nemovitosti je přibližně 5.984.000,- Kč.
3. Výnosová hodnota nemovitosti nebyla zjišťována.
4. Na základě skutečně realizovaných kupních cen jiných secesních vil v atraktivních lokalitách v Liberci, které byly prodány v roce 2012, odhadují, že **srovnatelná hodnota oceňované nemovitosti by se mohla pohybovat v rozmezí 7.000.000 až 8.000.000 Kč.**

Na základě všech zjištěných skutečností a s přihlédnutím k trvající ekonomické stagnaci se domnívám, že **reálná tržní hodnota budovy v Liberci XIV - Ruprechticích, Věkova ulice č.p. 318 včetně příslušenství, stavební parcely č. 1242/1, pozemkových parcel č. 1242/2 a 1243/5 a trvalých porostů by se v současné době mohla pohybovat v rozmezí 7.000.000,- až 8.000.000,- Kč.**

UPOZORNĚNÍ:

1. Ve znaleckém posudku nejsou uvažovány náklady na zřízení věcných břemen vedení kanalizace od oceňovaného objektu přes pozemky ve vlastnictví cizích osob (prozatím Statutárního města Liberce).
2. Ve znaleckém posudku nejsou uvažovány ani náklady na zřízení věcných břemen vedení inženýrských sítí k nově vybudovaným objektům mateřské školky přes pozemky, které jsou předmětem tohoto znaleckého posudku.

Znalecká doložka :

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **1519/13** znaleckého deníku.

Znalečné a náhrada nákladů jsou vyúčtovány v přiložené faktuře.



V Liberci 3.února 2013

znalec: Ing. Lubomír Bureš