

# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

6. zasedání zastupitelstva města dne: 27. 6. 2013

**Bod pořadu jednání:**

**Záměr prodeje vnitrobloku Jungmannova**

**Zpracoval:** Ivana Roncová, odd.majetkové evidence a dispozic  
odbor, oddělení: Oddělení majetkové evidence a dispozic  
telefon: 48 524 3312

**Schválil:** vedoucí oddělení Ivana Roncová  
vedoucí odboru Ing. Zbyněk Karban, ved.odboru ekonomiky a majetku

**Projednáno:** Rada města dne 18. 6. 2013

**Poznámka:**

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

## Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

***s c h v a l u j e***

prodej pozemků p.č. 4907, p.č. 4908, p.č. 4924, p.č.4925, p.č. 4928, p.č. 4929, p.č. 4932/1, p.č. 4933, pozemek p.č. 4932/3 včetně objektu garáže, pozemek p.č.4932/4 včetně objektu garáže, pozemek p.č. 4932/5 včetně objektu garáže, pozemek p.č.4932/6 včetně objektu garáže formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníků okolních nemovitostí za cenu:

- a) 4,990.000,- dle IP za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky
- b) 8,222.000,- dle ZP za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky

***a u k l á d á***

Bc. Jiřímu Šolcovi – náměstkovi primátorky  
vyhlásit výběrové řízení za schválených podmínek

T: neodkladně



**Stanovisko PS:** 30.4.2013

dílčí stanoviska: SR: ano

SM: ano – ale za předpokladu zajištění a zachování práva přístupu vlastníkům přilehlých nemovitostí

HA: ano

OS: ano

SK: ano

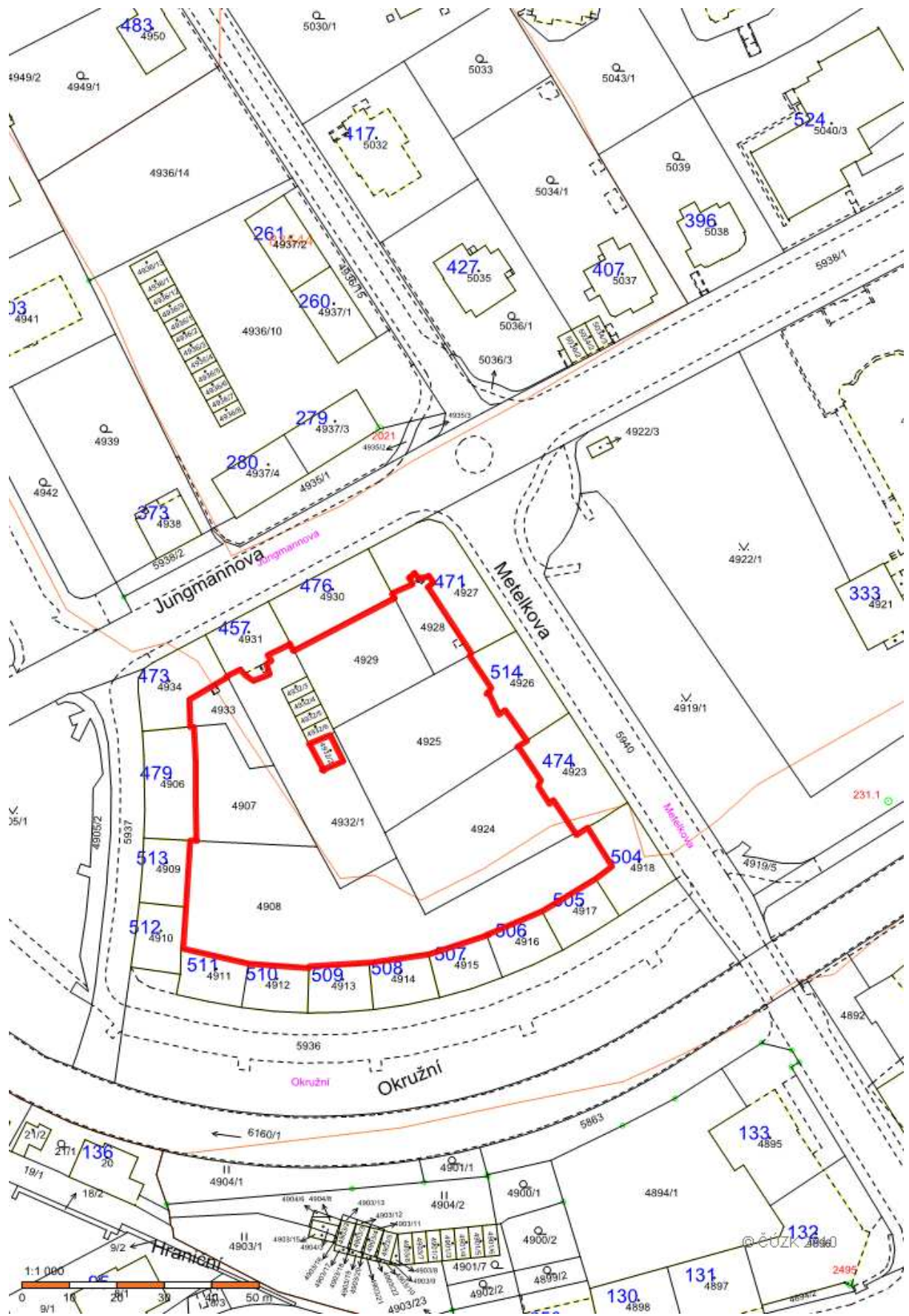
ZP: ano

OD: ano

**DOPORUČENÍ OEMA:** Oddělení majetkové evidence a dispozic prodej pozemků včetně objektů garáží **doporučuje.**

**VYJÁDŘENÍ KVŘaPN:** Komise dne 10.6.2013 doporučuje cenu stanovenou dle ZP pozemků včetně objektů garáží a jejich prodej doporučuje.

**VYJÁDŘENÍ RM:** Rada města dne 18.6.2013 souhlasila s prodejem pozemků p.č. 4907, p.č. 4908, p.č. 4924, p.č.4925, p.č. 4928, p.č. 4929, p.č. 4932/1, p.č. 4933, pozemek p.č. 4932/3 včetně objektu garáže, pozemek p.č.4932/4 včetně objektu garáže, pozemek p.č. 4932/5 včetně objektu garáže, pozemek p.č.4932/6 včetně objektu garáže formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníků okolních nemovitostí za cenu: 4,990.000,- Kč



Kraj : Liberecký  
Okres : Liberec  
Obec : Liberec

pare č. 2.

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 2613 – 025 / 13

Ve věci ocenění nemovitostí **pozemků par.č. 4907, p.č. 4908, p.č. 4924, p.č. 4925, p.č. 4928, p.č. 4929, p.č. 4932/1 a p.č. 4933**, ve vnitřním dvoře blokové zástavby při ulici Jungmannově, zapsaných na LV 1, v katastrálním území **Liberec II.**, včetně příslušenství

Objednatel posudku: **Statutární město Liberec**  
Náměstí Dr. E. Beneše 1, Liberec 1 460 59

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitostí ke dni 28. 04. 2013  
Pro převod

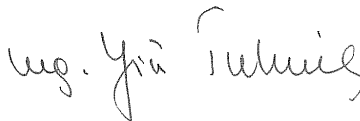
Použitý cenový předpis: Vyhl.č. 3/08 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhl.č. 450/2012 Sb. ze dne 5. prosince 2012, (oceňovací vyhláška)  
zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Vlastník: **Statutární město Liberec**  
Náměstí Dr. E. Beneše 1, Liberec 1 460 59

Objednávka: č. 4525071570/2013, ze dne 09. 04. 2013

Obsah: Posudek obsahuje 16 stran textu, včetně příloh a obálky.  
Je zpracován ve třech vyhotoveních a předává se:  
2 x objednateli posudku  
1 x archiv znalce

Posudek zpracoval: Ing. Jiří T e c h n i k  
Fučíkova 147/2, Liberec V. 460 01



Liberec 4. května 2013

## I. SITUACE A NÁLEZ :

### 1. Zadání:

Na základě objednávky č. 4525071570/2013, ze dne 09. 04. 2013, vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí pozemků zapsaných na LV 1, ve vnitřním dvoře blokové zástavby, v k.ú. Liberec II., ulice Jungmannova, vč. příslušenství.

### 2. Podklady pro ocenění:

- výpis z KN ze dne 02. 05. 2013, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec dálkovým přístupem
- snímek pozemkové mapy
- údaje z MA na MÚ v Liberci
- vyhláška č. 450/2012 ze dne 5. prosince 2012, kterou se mění vyhláška č. 3/08 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených předcházejícími vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb.
- malý lexikon obcí ČR 2012, souborné informace CSÚ
- zákon č. 350/2012 Sb. v platném znění zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- vyhl. č. 268/2009 Sb., v platném znění vyhl.č. 20/2012 Sb.o obecných technických požadavcích na výstavbu
- vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění vyhl.č. 431/2012 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění
- místní šetření provedené dne 28 dubna 2013

### 3. Vlastnické a evidenční údaje :

Viz příloha č.1 - výpis z KN

### 4. Předmět ocenění :

A – Pozemky :

- par.č. 4907 – ostatní plocha, manipulační plocha
- par.č. 4908 – ostatní plocha, manipulační plocha
- par.č. 4924 – ostatní plocha, manipulační plocha
- par.č. 4925 – ostatní plocha, manipulační plocha
- par.č. 4928 – ostatní plocha, manipulační plocha
- par.č. 4929 – ostatní plocha, manipulační plocha
- par.č. 4932/1 – ostatní plocha, manipulační plocha
- par.č. 4933 – ostatní plocha, manipulační plocha

B – Venkovní úpravy

C – Trvalé porosty

### 5. Stručný popis nemovitostí :

Předmětná nemovitost nezastavěných pozemků je umístěna na JZ okraji městského centra, ve volnější městské zástavbě obytných domů. V této lokalitě nedaleko toku řeky Lužické Nisy na jižní straně, je v nároží ulic Jungmannova, Okružní a Metelkova provedena zástavba obytných budov jako bloková zástavba s vnitřním dvorem. Jednotlivé budovy obytných budov jsou umístěny podél uličních čar zmíněných ulic do nepravidelného čtyřúhelníku. Budovy jsou vícepatrové a vícebytové s podsklepením a podkrovím. Oceňované pozemky jsou situovány uvnitř této blokové zástavby vnitřního dvora. Přístup k pozemkům z ulice Jungmannovy zajišťuje průjezd v obytné budově na par.č. 4931 s věcným břemenem práva průchodu a průjezdu.

Na nesvažitých travnatých pozemcích byla zjištěna zpevněná plocha malého hřiště a několik listnatých a jehličnatých stromů.

V místě je možnost napojení na přípojky vodovodu, kanalizace a elektro.

## 6. Charakter hlavní stavby a způsob ocenění:

Oceňované pozemky jsou součástí ploch vnitřního dvora blokové zástavby určených v ÚP pro bydlení městské, ležící na okraji zastavěného území Liberce, mimo jeho centrální část. Vzhledem k zjištěnému stavu, jsou pozemky zařazeny jako pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbami obytných vícebytových budov. Ocenění je provedeno ve smyslu § 28 odst. 5).

## II. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ :

### A – P o z e m k y :

#### A.1. Nález :

Ocenění je provedeno jako cena administrativní, zjištěná podle vyhl. č. 3/08 Sb. ze dne 3. ledna 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jak vyplývá ze změn provedených vyhl. č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb.

Předmětem ocenění jsou následující pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 1, pro k.ú. Liberec II.- Nové Město, jako:

Par.č. 4907	– ostatní plocha, manipulační plocha	420 m <sup>2</sup>
Par.č. 4908	– ostatní plocha, manipulační plocha	1526 m <sup>2</sup>
Par.č. 4924	– ostatní plocha, manipulační plocha	714 m <sup>2</sup>
Par.č. 4925	– ostatní plocha, manipulační plocha	783 m <sup>2</sup>
Par.č. 4928	– ostatní plocha, manipulační plocha	158 m <sup>2</sup>
Par.č. 4929	– ostatní plocha, manipulační plocha	452 m <sup>2</sup>
Par.č. 4932/1	– ostatní plocha, manipulační plocha	609 m <sup>2</sup>
Par.č. 4933	– ostatní plocha, manipulační plocha	139 m <sup>2</sup>

#### A.2. Ocenění pozemků par.č. 4907, 4908, 4924, 4925, 4928, 4929, 4933 – ostatní plocha, manipulační plocha - § 32 odst. 2) :

Parcely jsou nesvažité z větší části travnaté, umístěné ve vnitřním dvoře, s jediným přístupem z ulice Jungmannovy průjezdem prolomeným obytnou budovou na par.č. 4931. Pozemky slouží jako obslužné k zadním vchodům obytných budov.

Vzhledem k zjištěnému stavu, kdy oceňované pozemky tvoří funkční celek s obytnými budovami blokové zástavby, je ocenění provedeno v souladu s ustanovením § 32 odst. 2) s koeficientem  $K_S = 0,40$ . Úprava ceny dle příl.č. 21 je provedena v pol. č. 1.2.2, vzhledem k umístění ve vnitřním dvoře na hranici zastavěného území obce, ve výši 0 %. Koeficient  $K_P$  pro pozemky oceňované dle § 32 odst. 2) vychází ze sloupce 7 – pro obytné budovy v první oblasti.

$$\begin{aligned} CP &= CpU * m^2 \\ CpU &= ZC * K_i * K_P * PS_1 \\ ZC &= Cp * K_S \end{aligned}$$

$K_P$  - koeficient prodejnosti dle příl. č. 39  
 $PS_1$  – úprava ceny dle příl. č. 21 tab.1  
 $PS_2$  – úprava ceny dle příl. č. 21 tab.2

$CP$  – výsledná cena pozemku (Kč)  
 $CpU$  – cena pozemku upravená  
 $ZC$  – základní cena pozemku (Kč/m<sup>2</sup>)  
 $Cp$  – cena pozemku (Kč/m<sup>2</sup>) dle §28 1 e)  
 $K_S$  – úprava ceny dle příl. č. 32, odst. 2)  
 $K_i$  - koeficient změn cen dle příl. č. 38  
 $m^2$  – výměra oceňovaného pozemku



B.2.1. Přirážky a srážky ceny pozemků :

Provedeno dle tab. 1 přílohy č. 21 vyhl.

1.2.4. výhodnost polohy v obci podle odst. 1 písmeno e)	0 %
Přirážky a srážky celkem ( $PS_1$ )	0 %

Provedeno dle tab. 2 přílohy č. 21 vyhl.

2.1.0. přístup po nezpevněné komunikaci vnitř. dvora	- 10 %
Přirážky a srážky celkem ( $PS_2$ )	- 10 %

B.2.2. Ocenění pozemků :

Počet obyvatel obce Liberec ( $a$ )		$a = 101\,625$ obyvatel
Cena pozemků dle § 28 odst. 1 k) vyhl.		$C_p = 800,00$ Kč/m <sup>2</sup>
Koef. k ZC dle § 28 odst. 1 k) ( $K_S$ )		$K_S = 0,40$
Zákl. cena za m <sup>2</sup> pozemků ( $ZC = C_p * K_S$ ) :		$ZC = 320,00$ Kč/m <sup>2</sup>
Koef. změn cen staveb dle příl.č. 38 vyhl. ( $K_i$ )	SKP 46.21.11.2	$K_i = 2,131$
Koef. prodejnosti dle příl.č. 39 vyhl. ( $K_p$ )	obytn.budovy	$K_p = 2,719$
Cena pozemku upravená ( $CpU = ZC * PS_1 * PS_2 * K_i * K_p$ )		$CpU = 1\,668,73$ Kč/m <sup>2</sup>
Par.č. 4907 – ost.pl., manip.pl.	420 m <sup>2</sup> * CpU=	700 866, 60 Kč
Par.č. 4908 – ost.pl., manip.pl.	1526 m <sup>2</sup> * CpU=	2 546 481, 98 Kč
Par.č. 4924 – ost.pl., manip.pl.	714 m <sup>2</sup> * CpU=	1 191 473, 22 Kč
Par.č. 4925 – ost.pl., manip.pl.	783 m <sup>2</sup> * CpU=	1 306 615, 59 Kč
Par.č. 4928 – ost.pl., manip.pl.	158 m <sup>2</sup> * CpU=	263 659, 34 Kč
Par.č. 4929 – ost.pl., manip.pl.	452 m <sup>2</sup> * CpU=	754 265, 96 Kč
Par.č. 4933 – ost.pl., manip.pl.	139 m <sup>2</sup> * CpU=	231 953, 47 Kč

**Pozemek celkem po úpravách** ( $CP = \sum CpU * m^2$ ) **6 995 316, 16 Kč**

A.3. Ocenění pozemku par.č. 4932/1 – ostatní plocha, manipul. plocha - § 32 odst. 2) :

Parcela je mírně svažité, klesající od průjezdu ke garážím ve vnitřním dvoře na jihovýchodní straně. Průjezd, prolomený obytnou budovou na par.č. 4931, je jediný přístup z ulice Jungmannovy. Pozemek slouží jako příjezd ke čtyřem řadovým garážím a ke zděné přízemní trafostanici, umístěných uvnitř dvora a současně zajišťuje přístup k zadním vchodům obytných budov.

Vzhledem k zjištěnému stavu, kdy oceňovaný pozemek tvoří funkční celek s více pozemky zastavěných ploch a nádvoří, je pro ocenění použitý nejnižší  $K_p$  těchto pozemků. Ocenění je provedeno v souladu s ustanovením § 32 odst. 2) s koeficientem  $K_S = 0,40$ . Úprava ceny dle příl.č. 21 je provedena v pol. č. 1.2.2, vzhledem k umístění ve vnitřním dvoře na hranici zastavěného území obce, ve výši 0 %. Koeficient  $K_p$  pro pozemky oceňované dle § 32 odst. 2) vychází ze sloupce 10 – pro obytné budovy v první oblasti.

$$CP = CpU * m^2$$

$$CpU = ZC * K_i * K_p * PS_1$$

$$ZC = C_p * K_S$$

$CP$  – výsledná cena pozemku (Kč)  
 $CpU$  – cena pozemku upravená  
 $ZC$  – základní cena pozemku (Kč/m<sup>2</sup>)  
 $C_p$  – cena pozemku (Kč/m<sup>2</sup>) dle §28 1 e)  
 $K_S$  – úprava ceny dle příl. č. 32, odst. 2)  
 $K_i$  - koeficient změn cen dle příl. č. 38  
 $m^2$  – výměra oceňovaného pozemku

$K_p$  - koeficient prodejnosti dle příl. č. 39  
 $PS_1$  – úprava ceny dle příl. č. 21 tab.1  
 $PS_2$  – úprava ceny dle příl. č. 21 tab.2

B.2.1. Přirážky a srážky ceny pozemků :  
Provedeno dle tab. 1 přílohy č. 21 vyhl.

1.2.4. výhodnost polohy v obci podle odst. 1 písmeno e)	0 %
Přirážky a srážky celkem ( $PS_1$ )	0 %

Provedeno dle tab. 2 přílohy č. 21 vyhl.

2.1.0. přístup po nezpevněné komunikaci vnitř. dvora	- 10 %
Přirážky a srážky celkem ( $PS_2$ )	- 10 %

B.2.2. Ocenění pozemku par.č. 4932/1 :

Počet obyvatel obce Liberec (a)	a = 101 625 obyvatel
Cena pozemků dle § 28 odst. 1 k) vyhl.	$C_p = 800,00 \text{ Kč/m}^2$
Koef. k ZC dle § 28 odst. 1 k) ( $K_s$ )	$K_s = 0,40$
Zákl. cena za $m^2$ pozemků ( $ZC = C_p * K_s$ ) :	$ZC = 320,00 \text{ Kč/m}^2$
Koef. změn cen staveb dle příl.č. 38 vyhl. ( $K_i$ )	SKP 46.21.19.9 $K_i = 2,093$
Koef. prodejnosti dle příl.č. 39 vyhl. ( $K_p$ )	garáže $K_p = 1,255$
Cena pozemku upravená ( $C_{pU} = ZC * PS_1 * PS_2 * K_i * K_p$ )	$C_{pU} = 756,49 \text{ Kč/m}^2$
Par.č. 4932/1 – ost.pl., manip.pl.	$609 \text{ m}^2 * C_{pU} = 460 702,41 \text{ Kč}$

**Pozemek celkem po úpravách** ( $CP = \Sigma C_{pU} * m^2$ ) **460 702, 41 Kč**

## B. - Venkovní úpravy :

### B.1. - Nález :

Venkovní úpravy tvoří příslušenství na pozemcích které tvoří funkční celek při obytných budovách ve vnitřním dvoře blokové zástavby. Místo je na hranici zastavěného území, mimo centrální část. Ocenění VÚ je provedeno dle § 10 a příl.č. 5 a 11.

#### 8.4.1. Zpevněné plochy asfaltem SKP 46.23.11.5

Na oceňovaných pozemcích vnitřního dvora byla zjištěna zpevněná plocha malého hřiště na volejbal s kovovými sloupky na síť. Plocha o velikosti 11,0\*21,0m je zpevněná asfaltem se štěrkopískovým podkladem, orámovaná pruhem žulových kostek 15/15 cm. Hřiště leží na par.č. 4924 a p.č. 4925. Plocha je zvrásněná nerovnostmi s hloubkovými trhlinami s prorůstající travou. S přihlédnutím k celkovému stavu je zpevněná plocha oceněna za cenu materiálu. Po odpočtu nákladů na likvidaci a odvoz, oceňuji cenu zpevněné plochy na 0,- Kč.

## C – Trvalé porosty :

### C.1. Nález :

Na oceňovaných pozemcích byly zjištěny listnaté a jehličnaté stromy vzniklé spontánně. Dřeviny jsou bez ošetřování s poškozenými korunami mrazem s proschlými větvemi. Na stav, vznik a ošetřování uvažuji přiměřené snížení. Koeficient typu zeleně činí  $K_z = 0,75$ ,  $K_p = 1,00$ ,  $K_s = 1,12$ . Vzhledem k zjištěnému stavu, je ocenění provedeno v souladu s ustanovením § 41 a příl.č. 37.

### C.2. Výpočet ocenění porostů :

1) Okrasné dřeviny: provedeno dle § 41 a příl.č. 37

$CD = ZC * k_s * K_p * p_s * K_z$   $CD$  - zjištěná cena dřevin v Kč

ZC - základní cena dle příl.č. 37 (Kč/ks) ps - přírážky a srážky příl.č. 37 (%)  
 K<sub>p</sub> - koeficient prodejnosti, příl.č. 39 K<sub>z</sub> - koeficient typu zeleně, příl.č. 37 tab.č. 10

Druh porostu: dle § 41 a příl.č. 37	Tvar: Skupina	Stáří: (let)	Počet: (ks)	ZC (Kč/ks)	Snížení (%)	Koef. K <sub>z</sub>	Koef. K <sub>5*</sub> K <sub>p</sub>	Cena celkem CD (Kč)
Syringa (šeřík)	8. II.	30	1	4 280,0	50	0,75	1,12	1 797,60
Betula pendula (bříza)	1. I.	80	1	43 820,0	80	0,75	1,12	7 361,76
Acer platanooides (javor)	2. II.	80	1	48 280,0	80	0,75	1,12	8 111,04
Picea pungens(smrk pich.)	5. II.	20	1	9 110,0	60	0,75	1,12	3 060,96
Betula pendula (bříza)	1. I.	80	1	43 820,0	50	0,75	1,12	18 404,40
Pinus sylvestris (borovice)	4. I.	40	1	15 840,0	80	0,75	1,12	2 661,12
Acer platanooides (javor)	2. II.	50	1	35 280,0	50	0,75	1,12	14 817,60
Picea pungens(smrk pich.)	5. II.	40	3	18 610,0	80	0,75	1,12	9 379,44
<b>Zjištěná cena trvalých porostů celkem</b>				<b>Σ CD</b>		<b>Kč</b>		<b>65 593,92</b>

### III. REKAPITULACE CENY NEMOVITOSTÍ :

A - Pozemky :		
- par.č. 4907	Kč	700 866, 60
- par.č. 4908	Kč	2 546 481, 98
- par.č. 4924	Kč	1 191 473, 22
- par.č. 4925	Kč	1 306 615, 59
- par.č. 4928	Kč	263 659, 34
- par.č. 4929	Kč	754 265, 96
- par.č. 4932/1	Kč	460 702, 41
- par.č. 4933	Kč	231 953, 47
B - Venkovní úpravy	Kč	0, 00
C - Trvalé porosty	Kč	65 593, 92

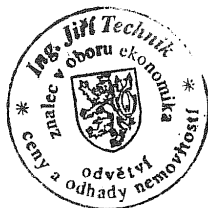
<b>Celkem:</b>	<b>Kč</b>	<b>7 521 612, 49</b>
Zjištěná cena nemovitosti ke dni odhadu činí: (zaokrouhleno)	Kč	7 521 610, 00

tj. slovy : Sedmmilionůpětsetdvacetjednatísíčestsetdeset Kč.

#### Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. 3929/90, ze dne 10.9.1990, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2613-025/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Ing. Jiří Technik  
Fučíkova 147/2  
460 01 Liberec V.

*Ing. Jiří Technik*

V Liberci dne 4. května 2013

Statutární město Liberec  
Doručeno: 07.05.2013  
CJ MML 069123/13  
listy:1 přílohy:0



pare č. 1,

Kraj : Liberecký  
Okres : Liberec  
Obec : Liberec

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 2609 – 021 / 13

Ve věci ocenění nemovitostí krajní **řadové garáže**, včetně zastavěné plochy par.č. 4932/3, ve vnitřním dvoře blokové zástavby při ulici Jungmannově, zapsané na LV 1, v katastrálním území Liberec II., včetně příslušenství.

Objednatel posudku: **Statutární město Liberec**  
Náměstí Dr. E. Beneše 1, Liberec 1 460 59

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitostí ke dni 28. 04. 2013  
Pro převod

Použitý cenový předpis: Vyhl.č. 3/08 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhl.č. 450/2012 Sb. ze dne 5. prosince 2012, (oceňovací vyhláška)  
zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Vlastník: **Statutární město Liberec**  
Náměstí Dr. E. Beneše 1, Liberec 1 460 59

Objednávka: č. 4525071570/2013, ze dne 09. 04. 2013

Obsah: Posudek obsahuje 8 stran textu, včetně příloh a obálky.  
Je zpracován ve třech vyhotoveních a předává se:  
2 x objednateli posudku  
1 x archiv znalce

Posudek zpracoval: Ing. Jiří T e c h n i k  
Fučíkova 147/2, Liberec V. 460 01

*Ing. Jiří T e c h n i k*

Liberec 29. dubna 2013

## **I. SITUACE A NÁLEZ :**

### **1. Zadání:**

Na základě objednávky č. 4525071570/2013, ze dne 09. 04. 2013, vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí krajní řadové garáže zapsané na LV 1 na stp.č. 4932/3 ve vnitřním dvoře blokové zástavby, v k.ú. Liberec II., ulice Jungmannova, vč. příslušenství.

### **2. Podklady pro ocenění:**

- výpis z KN ze dne 02. 05. 2013, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec dálkovým přístupem
- snímek pozemkové mapy
- údaje z MA na MÚ v Liberci
- vyhláška č. 450/2012 ze dne 5. prosince 2012, kterou se mění vyhláška č. 3/08 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených předcházejícími vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb.
- malý lexikon obcí ČR 2012, souborné informace CSÚ
- zákon č. 350/2012 Sb. v platném znění zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- vyhl. č. 268/2009 Sb., v platném znění vyhl.č. 20/2012 Sb.o obecných technických požadavcích na výstavbu
- vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění vyhl.č. 431/2012 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění
- místní šetření provedené dne 28 dubna 2013

### **3. Vlastnické a evidenční údaje :**

Viz příloha č.1 - výpis z KN

### **4. Předmět ocenění :**

A – Řadová garáž, vč. venkovních úprav a příslušenství  
B – Pozemek par.č. 4932/3

### **6. Stručný popis nemovitostí :**

Předmětná nemovitost krajní řadové garáže je umístěna na JZ okraji městského centra, ve volnější městské zástavbě obytných domů. V této lokalitě nedaleko toku řeky Lužické Nisy na jižní straně, je v nároží ulic Jungmannova, Okružní a Metelkova provedena zástavba obytných budov jako bloková zástavba s vnitřním dvorem. Jednotlivé budovy obytných budov jsou umístěny podél uličních čar zmíněných ulic do nepravidelného čtyřúhelníku. Budovy jsou vícepatrové a vícebytové s podsklepením a podkrovím. Oceňovaná nemovitost koncové řadové garáže je situována uvnitř této blokové zástavby vnitřního dvora, jako součást čtyř řadových garážových stání, ke kterým na J-V straně přiléhá těleso zděné trafostanice na par.č. 4932/2.

Vlastní řadová garáž na par.č. 4932/3 je přízemní, nepodsklepená s pultovou střechou se sklonem k západu. Střecha je propojená na sousední řadovou garáž bez požární zdi. Plocha nájezdu ke garážím z vnitřního dvora blokové zástavby nemá zpevněný povrch, v místě je možnost napojení na přípojky vodovodu, kanalizace a elektro.

### **7. Charakter hlavní stavby a způsob ocenění:**

Garáž v době ocenění obsahuje jedno přízemní garážové stání, které netvoří příslušenství jiné stavby. Vzhledem ke svému stavebně-technickému uspořádání je objekt zařazen jako řadová garáž a ocenění je provedeno v souladu s ustanovením § 24 porovnávacím způsobem.

### **8. Dokumentace a skutečnost :**

Výměry byly znalcem přeměřeny na místě dle skutečnosti. Ze získaných archivních dokladů je použito pouze písemných údajů o stáří garáže.

## II. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ :

### A. - Řadová garáž :

#### A.1. Nález :

##### A.1.1. Technický stav :

Objekt má obdélný půdorys s vjezdovými vraty na J-Z straně. Je přízemní, nepodsklepený s pultovou střechou. Obvodové zdivo cihelné o tl. stěn 30 cm, posazené na betonových základových pasech, fasádní omítky vápenné jednovrstvé, vnitřní vápenné hladké, podlaha betonová. Strop dřevěný s rovným omítaným podhledem, krytina střechy živičná, klempířské prvky z pozink. plechu. Vjezdová vrata jsou dřevěná rámová náplňová s větracím křídlem v horní kazetě, dveře z boku rámové náplňové, nefunkční. Vzhledem k tomu, že řadová garáž netvoří příslušenství k obytným budovám a přístup k nim je zajištěn věcným břemenem, je ocenění provedeno ve smyslu § 24 vyhl.

##### A.1.2. Výpočet výměr: příl.č.1

Zast.pl.:	3,38*6,02 =	20,35 m <sup>2</sup>
výška	3,37/3,58m, světlost 3,10m	
OP	20,35*((3,37+3,58):2) =	70,72 m <sup>3</sup>
<b>Výměry objektu celkem:</b>		<b>70,72 m<sup>3</sup></b>

##### A.1.3. Stáří a opotřebení: příl.č.14

Dle zjištěných dokladů byla stavba vybudována v roce 1943. K datu ocenění je fyzické stáří 70 let. Krytina střechy bez nátěru, klempířské prvky hloubkově zrezivělé, žlab poškozený sněhem. Vnitřní a fasádní omítky dožilé, hloubkově poškozené, betonová podlaha vykazuje sníženou pevnost s nadměrnou prašností. Vjezdová vrata zpuchřelá bez nátěru. Na fasádě jsou patrné stopy vlhkosti nad zemí.

S přihlédnutím k celkovému stavu, stanovím opotřebení lineární metodou, při celkové životnosti 80 let. Roční opotřebení  $P_r = 1,25\%$ , celkové opotřebení  $O_c = 85,0\%$ .

### A.2. Výpočet ceny :

#### A.2.1. Úprava ceny :

$$- I = I_T * I_P * I_V$$

- $I$  - index cenového porovnání
- $I_T$  - index trhu s nemovitostmi
- $I_P$  - index polohy nemovitosti
- $I_V$  - index konstrukce a vybavení

- Výpočet Indexu trhu s nemovitostmi  $I_T$

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$$

$T_i$  - hodnota kvalitativního pásma 1-3 tího znaku indexu trhu z příl. č. 18a a tab. 1

Pol. č.	Popis	Charakteristika zařazení	Stup. zařaz.	Hodnota $P_i$	Úprava v %	Hodnota $P_i$ upravená
1	Situace na dílčím trhu	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	/	0,00
2	Vlastnictví	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	/	0,00
3	Vliv právních vztahů	Bez vlivu	II.	0,00	/	0,00
Celkem:				0,00		0,000
<b>Index kvalitativních pásem:</b>						<b>1,000</b>
$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$						

- Výpočet Indexu polohy  $I_P$

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^5 P_i$$

$P_i$  – hodnota kvalitativ. pásma 1-5 tého znaku indexu polohy z příl.č. 18a tab. 2

Pol. č.	Popis	Charakteristika zařízení	Stup. zařaz.	Hodnota $P_i$	Úprava v %.	Hodnota $P_i$ upravená
1	Poloha garáže v obci	V souvislé zástavbě mimo střed	III.	0,00	/	0,00
2	Dopravní dostupnost	Zastávka MHD do 300m	II.	0,00	/	0,00
3	Obyvatelstvo v okolí	Bez vlivu na nemovitost	II.	0,00	/	0,00
4	Změny ovlivňující cenu	Bez vlivu	III.	0,00	/	0,00
5	Vlivy neuvedené	Vlivy snižující cenu	I.	-0,05		-0,05
Celkem:						-0,050
<b>Index polohy pro garáže:</b>						<b>0,950</b>

- Výpočet Indexu konstrukce a vybavení  $I_V$

$$I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6$$

$V_i$  – hodnota kvalitativního pásma 1-5 tého znaku indexu konstr. a vybav. příl.č. 18 tab 2  
 $V_6$  – hodnota kvalitativního pásma 6 tého znaku indexu konstr. a vybav. příl.č. 18 tab 2 násobeného koeficientem stáří

Pol. č.	Popis	Charakteristika zařízení	Stup. zařaz.	Hodnota $V_i$	Úprava v %.	Hodnota $V_i$ upravená
0	Typ stavby	Stěny zděn./žel.bet, bez možnos. podkr.	II.	B		B
1	Druh stavby	Řadová	I.	-0,01	/	-0,01
2	Nosná konstrukce	TI. obvodových stěn 15-30cm	II.	0,00	/	0,00
3	Technické vybavení	Bez vybavení	I.	-0,05	/	-0,05
4	Příslušenství-venk.úpr.	Bez příslušenství	II.	-0,01	/	-0,01
5	Kriter.jinde neuvedené	Částečně snižující cenu	II.	-0,05	/	-0,05
Celkem (sum $V_i$ ):						-0,120
6	Stav.technický stav	Hrubě zanedbaná údržba, závady	IV.	0,65	/	0,65
Koeficient stáří "s":		Stáří nad 80 let	V.	0,60	/	0,60
Koeficient cenového porovnání celkem: $V_6 = \text{ř. "6"} \times \text{"s"} =$						0,390
<b>Index konstrukce a vybavení:</b>						<b>0,343</b>

A.2.2. Ocenění garáže:

-  $ZCU = ZC * I$

$ZCU$  - základní cena upravená ( Kč/m<sup>3</sup> obest. prostoru)

$ZC$  - základní cena (Kč/m<sup>3</sup>) podle příl.č. 18 tab.č. 1 ( Kč/m<sup>3</sup>)

$I$  - index cenového porovnání



Počet obyvatel obce Liberec (a)	a = 101 625 obyvatel
Základní cena garáže příl.č. 18, tab. 1	ZC = 2 454,00 Kč/m <sup>3</sup>
Index cenového porovnání (I = I <sub>T</sub> * I <sub>P</sub> * I <sub>V</sub> )	I = 0,326
Základní cena upravená (ZCU = ZC * I)	ZCU = 800,00 Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor garáže (m <sup>3</sup> )	70,72 m <sup>3</sup>

---

**Cena garáže celkem po úpravách (CG = ZCU \* m<sup>3</sup>)** **56 576, 00 Kč**

---

## B. –Cena pozemku :

### B.1. Nález :

Ocenění je provedeno jako cena administrativní, zjištěná podle vyhl. č. 3/08 Sb. ze dne 3. ledna 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jak vyplývá ze změn provedených vyhl. č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb.

Předmětem ocenění je následující pozemek zapsaný na listu vlastnictví č. 1, pro k.ú. Liberec II., jako:

Stav.par.č. 4932/3 – zastavěná plocha a nádvoří 20 m<sup>2</sup>

Parcela tvoří zastavěnou plochu objektem přízemní garáže v nesvažitém terénu vnitřního nezpevněného dvora blokové zástavby. Úprava ceny dle příl.č. 21 tab. 1 je položka 1.2.2., vzhledem k umístění k centrální části a k tomu, že pozemek je v uzavřeném vnitřním dvoře blokové zástavby, je stanovena ve výši 0%. Koeficient K<sub>P</sub> je určen položkou ze sloupce 10 příl.č. 39.

Vzhledem k zjištěnému stavu, je pozemek zařazen jako stavební a ocenění je provedeno v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 a 2.

### B.2. Výpočet ceny :

#### B.2.1. Přirážky a srážky ceny pozemků :

Provedeno dle tab. 1 přílohy č. 21 vyhl.

1.2.4. výhodnost polohy v obci podle odst. 1 písmeno e)	+ 0 %
Přirážky a srážky celkem (PS <sub>1</sub> )	+ 0 %

Provedeno dle tab. 2 přílohy č. 21 vyhl.

2.1.0. přístup po nezpevněné komunikaci vnitř. dvora	- 10 %
Přirážky a srážky celkem (PS <sub>2</sub> )	- 10 %

#### B.2.2. Ocenění pozemku par.č. 4932/3 :

Počet obyvatel obce Liberec (a)	a = 101 625 obyvatel
Cena pozemků dle § 28 odst. 1 k) vyhl.	C <sub>P</sub> = 800, 00 Kč/m <sup>2</sup>
Koef. k ZC dle § 28 odst. 1 k) (K <sub>S</sub> )	K <sub>S</sub> = 1,00
Zákl. cena za m <sup>2</sup> pozemků (ZC = C <sub>P</sub> * K <sub>S</sub> ) :	ZC = 800, 00 Kč/m <sup>2</sup>
Koef. změn cen staveb dle příl.č. 38 vyhl. (K <sub>i</sub> )	SKP 46.21.19.9 <span style="float: right;">K<sub>i</sub> = 2,093</span>
Koef. prodejnosti dle příl.č. 39 vyhl. (K <sub>p</sub> )	garáže <span style="float: right;">K<sub>p</sub> = 1,255</span>
Cena pozemku upravená (C <sub>P</sub> U = ZC * PS <sub>1</sub> * K <sub>i</sub> * K <sub>p</sub> )	C <sub>P</sub> U = 1 891, 23 Kč/m <sup>2</sup>
Par.č. 4932/3 – zast.pl. a nádv.	20 m <sup>2</sup> * C <sub>P</sub> U= <span style="float: right;">37 824, 60 Kč</span>

---

**Pozemek celkem po úpravách (CP = Σ C<sub>P</sub>U \* m<sup>2</sup>)** **37 824, 60 Kč**

---

### III. REKAPITULACE CENY NEMOVITOSTÍ :

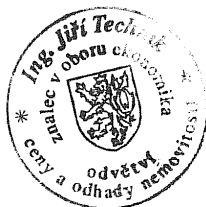
A - Garáž vč. příslušenství	Kč	56 576, 00
B - Pozemek p.č. 4932/3	Kč	37 824, 60
<b>Celkem:</b>	<b>Kč</b>	<b>94 400, 60</b>
Zjištěná cena nemovitosti ke dni odhadu činí: (zaokrouhлено)	Kč	94 400, 00

tj. slovy : Devadesátčtyřitisícečtyřista Kč.

#### Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. 3929/90, ze dne 10.9.1990, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2609-021/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Ing. Jiří Technik  
Fučíkova 147/2  
460 01 Liberec V.

*Ing. Jiří Technik*

V Liberci dne 29. dubna 2013

Kraj : Liberecký  
Okres : Liberec  
Obec : Liberec

pare č. 2

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 2610 – 022 / 13

Ve věci ocenění nemovitostí vnitřní **řadové garáže**, včetně zastavěné plochy par.č. 4932/4, ve vnitřním dvoře blokové zástavby při ulici Jungmannově, zapsané na LV 1, v katastrálním území Liberec II., včetně příslušenství.

Objednatel posudku: **Statutární město Liberec**  
Náměstí Dr. E. Beneše 1, Liberec 1 460 59

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitostí ke dni 28. 04. 2013  
Pro převod

Použitý cenový předpis: Vyhl.č. 3/08 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhl.č.  
450/2012 Sb. ze dne 5. prosince 2012, (oceňovací  
vyhláška)  
zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Vlastník: **Statutární město Liberec**  
Náměstí Dr. E. Beneše 1, Liberec 1 460 59

Objednávka: č. 4525071570/2013, ze dne 09. 04. 2013

Obsah: Posudek obsahuje 8 stran textu, včetně příloh a obálky.  
Je zpracován ve třech vyhotoveních a předává se:  
2 x objednateli posudku  
1 x archiv znalce

Posudek zpracoval: Ing. Jiří T e c h n i k  
Fučíkova 147/2, Liberec V. 460 01

Ing. Jiří T e c h n i k

Liberec 30. dubna 2013

## **I. SITUACE A NÁLEZ :**

### **1. Zadání:**

Na základě objednávky č. 4525071570/2013, ze dne 09. 04. 2013, vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti vnitřní řadové garáže zapsané na LV 1 na stp.č. 4932/4 ve vnitřním dvoře blokové zástavby, v k.ú. Liberec II., ulice Jungmannova, vč. příslušenství.

### **2. Podklady pro ocenění:**

- výpis z KN ze dne 02. 05. 2013, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec dálkovým přístupem
- snímek pozemkové mapy
- údaje z MA na MÚ v Liberci
- vyhláška č. 450/2012 ze dne 5. prosince 2012, kterou se mění vyhláška č. 3/08 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených předcházejícími vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb.
- malý lexikon obcí ČR 2012, souborné informace CSÚ
- zákon č. 350/2012 Sb. v platném znění zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- vyhl. č. 268/2009 Sb., v platném znění vyhl.č. 20/2012 Sb.o obecných technických požadavcích na výstavbu
- vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění vyhl.č. 431/2012 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění
- místní šetření provedené dne 28 dubna 2013

### **3. Vlastnické a evidenční údaje :**

Viz příloha č.1 - výpis z KN

### **4. Předmět ocenění :**

- A – Řadová garáž, vč. venkovních úprav a příslušenství
- B – Pozemek par.č. 4932/4

### **6. Stručný popis nemovitosti :**

Předmětná nemovitost vnitřní řadové garáže je umístěna na JZ okraji městského centra, ve volnější městské zástavbě obytných domů. V této lokalitě nedaleko mostu přes řeku Lužickou Nisu, je v nároží ulic Jungmannovy, Okružní a Metelkovy provedena zástavba obytných budov jako bloková zástavba s vnitřním dvorem. Jednotlivé budovy obytných budov jsou umístěny podél uličních čar zmíněných ulic do nepravidelného čtyřúhelníku. Budovy jsou vícepatrové a vícebytové s podsklepením a podkrovím. Oceňovaná nemovitost vnitřní řadové garáže je situována uvnitř této blokové zástavby vnitřního dvora, jako součást čtyř řadových garážových stání, ke kterým na J-V straně přiléhá těleso zděné trafostanice na par.č. 4932/2.

Vlastní řadová garáž na par.č. 4932/4 je přízemní, nepodsklepená s pultovou střechou se sklonem k západu. Střecha je propojená na sousední řadové garáže bez požárních zdí. Plocha nájezdu ke garážím z vnitřního dvora blokové zástavby nemá zpevněný povrch, v místě je možnost napojení na přípojky vodovodu, kanalizace a elektro.

### **7. Charakter hlavní stavby a způsob ocenění:**

Garáž v době ocenění obsahuje jedno přízemní garážové stání, které netvoří příslušenství jiné stavby. Vzhledem ke svému stavebně-technickému uspořádání je objekt zařazen jako řadová garáž a ocenění je provedeno v souladu s ustanovením § 24 porovnávacím způsobem.

### **8. Dokumentace a skutečnost :**

Výměry byly znalcem přeměřeny na místě dle skutečnosti. Ze získaných archivních dokladů je použito pouze písemných údajů o stáří garáže.

## II. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ :

### A. - Řadová garáž :

#### A.1. Nález :

##### A.1.1. Technický stav :

Objekt má obdélný půdorys s vjezdovými vraty na J-Z straně. Je přízemní, nepodsklepený s pultovou střechou. Obvodové zdivo cihelné o tl. stěn 30 cm, posazené na betonových základových pasech, fasádní omítky na východní a západní straně vápenné jednovrstvé, vnitřní vápenné hladké, podlaha betonová. Strop dřevěný s rovným omítaným podhledem, krytina střechy živičná, klempířské prvky z pozink. plechu. Vjezdová vrata jsou dřevěná rámová náplňová. Vzhledem k tomu, že řadová garáž netvoří příslušenství k obytným budovám a přístup k nim je zajištěn věcným břemenem, je ocenění provedeno ve smyslu § 24 vyhl.

##### A.1.2. Výpočet výměr: příl.č.1

Zast.pl.:	3,20*6,02 =	19,26 m <sup>2</sup>
výška	3,37/3,58m, světlost 3,10m	
OP	19,26*((3,37+3,58):2) =	66,93 m <sup>3</sup>
<b>Výměry objektu celkem:</b>		<b>66,93 m<sup>3</sup></b>

##### A.1.3. Stáří a opotřebení: příl.č.14

Dle zjištěných dokladů byla stavba vybudována v roce 1943. K datu ocenění je fyzické stáří 70 let. Krytina střechy bez nátěru, klempířské prvky hloubkově zrezivělé, žlab poškozený sněhem. Vnitřní a fasádní omítky dožilé, hloubkově poškozené, betonová podlaha vykazuje sníženou pevnost s nadměrnou prašností. Vjezdová vrata vypraskaná, kovové součásti zrezivělé, bez nátěru. Na fasádě jsou patrné stopy vlhkosti nad zemí.

S přihlédnutím k celkovému stavu, stanovím opotřebení lineární metodou, při celkové životnosti 80 let. Roční opotřebení  $P_r = 1,25\%$ , celkové opotřebení  $O_c = 85,0\%$ .

### A.2. Výpočet ceny :

#### A.2.1. Úprava ceny :

$$- I = I_T * I_P * I_V$$

- $I$  - index cenového porovnání
- $I_T$  - index trhu s nemovitostmi
- $I_P$  - index polohy nemovitosti
- $I_V$  - index konstrukce a vybavení

- Výpočet Indexu trhu s nemovitostmi  $I_T$

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$$

$T_i$  - hodnota kvalitativního pásma 1-3 tího znaku indexu trhu z příl. č. 18a a tab. 1

Pol. č.	Popis	Charakteristika zařazení	Stup. zařaz.	Hodnota $P_i$	Úprava v %	Hodnota $P_i$ upravená
1	Situace na dílčím trhu	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	/	0,00
2	Vlastnictví	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	/	0,00
3	Vliv právních vztahů	Bez vlivu	II.	0,00	/	0,00
Celkem:				0,00		0,000
<b>Index kvalitativních pásem:</b>						<b>1,000</b>
$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$						

- Výpočet Indexu polohy  $I_p$

$$I_p = 1 + \sum_{i=1}^5 P_i$$

$P_i$  – hodnota kvalitativ. pásma 1-5 tého znaku indexu polohy z příl.č. 18a tab. 2

Pol. č.	Popis	Charakteristika zařazení	Stup. zařaz.	Hodnota $P_i$	Úprava v %.	Hodnota $P_i$ upravená
1	Poloha garáže v obci	V souvislé zástavbě mimo střed	III.	0,00	/	0,00
2	Dopravní dostupnost	Zastávka MHD do 300m	II.	0,00	/	0,00
3	Obyvatelstvo v okolí	Bez vlivu na nemovitost	II.	0,00	/	0,00
4	Změny ovlivňující cenu	Bez vlivu	III.	0,00	/	0,00
5	Vlivy neuvedené	Vlivy snižující cenu	I.	-0,05	/	-0,05
Celkem:				-0,05		-0,050
<b>Index polohy pro garáže:</b>						<b>0,950</b>

- Výpočet Indexu konstrukce a vybavení  $I_v$

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6$$

$V_i$  – hodnota kvalitativního pásma 1-5 tého znaku indexu konstr. a vybav. příl.č. 18 tab 2

$V_6$  – hodnota kvalitativního pásma 6 tého znaku indexu konstr. a vybav. příl.č. 18 tab 2 násobeného koeficientem stáří

Pol. č.	Popis	Charakteristika zařazení	Stup. zařaz.	Hodnota $V_i$	Úprava v %.	Hodnota $V_i$ upravená
0	Typ stavby	Stěny zděn./žel.bet, bez možnos. podkr.	II.	B		B
1	Druh stavby	Řadová	I.	-0,01	/	-0,01
2	Nosná konstrukce	TL. obvodových stěn 15-30cm	II.	0,00	/	0,00
3	Technické vybavení	Bez vybavení	I.	-0,05	/	-0,05
4	Příslušenství-venk.úpr.	Bez příslušenství	II.	-0,01	/	-0,01
5	Kriter.jinde neuvedené	Částečně snižující cenu	II.	-0,05	/	-0,05
Celkem ( $\sum V_i$ ) :				-0,12		-0,120
6	Stav.technický stav	Hrubě zanedbaná údržba, závady	IV.	0,65	/	0,65
Koeficient stáří "s":		Stáří nad 80 let	V.	0,60	/	0,60
Koeficient cenového porovnání celkem: $V_6 = \text{ř. "6"} \times \text{"s"} =$						0,390
<b>Index konstrukce a vybavení:</b>						<b>0,343</b>

A.2.2. Ocenění garáže :

-  $ZCU = ZC * I$

$ZCU$  - základní cena upravená (  $Kč/m^3$  obest. prostoru)

$ZC$  - základní cena ( $Kč/m^3$ ) podle příl.č. 18 tab.č. 1 (  $Kč/m^3$  )

$I$  - index cenového porovnání

Počet obyvatel obce Liberec (a)	a = 101 625 obyvatel
Základní cena garáže příl.č. 18, tab. 1	ZC = 2 454,00 Kč/m <sup>3</sup>
Index cenového porovnání (I = I <sub>T</sub> * I <sub>P</sub> * I <sub>V</sub> )	I = 0,326
Základní cena upravená (ZCU = ZC * I)	ZCU = 800,00 Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor garáže (m <sup>3</sup> )	66,93 m <sup>3</sup>

---

**Cena garáže celkem po úpravách (CG = ZCU \* m<sup>3</sup>)** **53 544, 00 Kč**

---

## B. –Cena pozemku:

### B.1. Nález :

Ocenění je provedeno jako cena administrativní, zjištěná podle vyhl. č. 3/08 Sb. ze dne 3. ledna 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jak vyplývá ze změn provedených vyhl. č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb.

Předmětem ocenění je následující pozemek zapsaný na listu vlastnictví č. 1, pro k.ú. Liberec II., jako:

Stav.par.č. 4932/4 – zastavěná plocha a nádvoří 19 m<sup>2</sup>

Parcela tvoří zastavěnou plochu objektem přízemní garáže v nesvažitém terénu vnitřního nezpevněného dvora blokové zástavby. Úprava ceny dle příl.č. 21 tab. 1 je položka 1.2.2., vzhledem k umístění k centrální části a k tomu, že pozemek je v uzavřeném vnitřním dvoře blokové zástavby, je stanovena ve výši 0%. Koeficient K<sub>P</sub> je určen položkou ze sloupce 10 příl.č. 39.

Vzhledem k zjištěnému stavu, je pozemek zařazen jako stavební a ocenění je provedeno v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 a 2.

### B.2. Výpočet ceny :

#### B.2.1. Přirážky a srážky ceny pozemků :

Provedeno dle tab. 1 přílohy č. 21 vyhl.

1.2.4. výhodnost polohy v obci podle odst. 1 písmeno e)	+ 0 %
Přirážky a srážky celkem (PS <sub>1</sub> )	+ 0 %

Provedeno dle tab. 2 přílohy č. 21 vyhl.

2.1.0. přístup po nezpevněné komunikaci vnitř. dvora	- 10 %
Přirážky a srážky celkem (PS <sub>2</sub> )	- 10 %

#### B.2.2. Ocenění pozemku par.č. 4932/4 :

Počet obyvatel obce Liberec (a)	a = 101 625 obyvatel
Cena pozemků dle § 28 odst. 1 k) vyhl.	C <sub>p</sub> = 800, 00 Kč/m <sup>2</sup>
Koef. k ZC dle § 28 odst. 1 k) (K <sub>s</sub> )	K <sub>s</sub> = 1,00
Zákl. cena za m <sup>2</sup> pozemků (ZC = C <sub>p</sub> * K <sub>s</sub> ) :	ZC = 800, 00 Kč/m <sup>2</sup>
Koef. změn cen staveb dle příl.č. 38 vyhl. (K <sub>i</sub> )	SKP 46.21.19.9 K <sub>i</sub> = 2,093
Koef. prodejnosti dle příl.č. 39 vyhl. (K <sub>p</sub> )	garáže K <sub>p</sub> = 1,255
Cena pozemku upravená (C <sub>pU</sub> = ZC * PS <sub>1</sub> * K <sub>i</sub> * K <sub>p</sub> )	C <sub>pU</sub> = 1 891, 23 Kč/m <sup>2</sup>
Par.č. 4932/4 – zast.pl. a nádv. 19 m <sup>2</sup> * C <sub>pU</sub> =	35 933, 37 Kč

---

**Pozemek celkem po úpravách (CP = Σ C<sub>pU</sub> \* m<sup>2</sup>)** **35 933, 37 Kč**

---

### III. REKAPITULACE CENY NEMOVITOSTÍ :

A - Garáž vč. příslušenství	Kč	53 544, 00
B - Pozemek p.č. 4932/4	Kč	35 933, 37

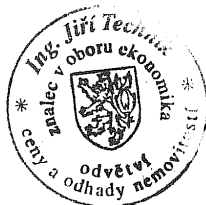
<b>Celkem:</b>	<b>Kč</b>	<b>89 477, 37</b>
Zjištěná cena nemovitosti ke dni odhadu činí: (zaokrouhleno)	Kč	89 480, 00

tj. slovy : Osmdesátdevěttisícčtyřistaosmdesát Kč.

#### Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. 3929/90, ze dne 10.9.1990, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2610-022/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Ing. Jiří Technik  
Fučíkova 147/2  
460 01 Liberec V.

*Ing. Jiří Technik*

V Liberci dne 30. dubna 2013



Kraj : Liberecký  
Okres : Liberec  
Obec : Liberec

pare č. 2,

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 2611 – 023 / 13

Ve věci ocenění nemovitostí vnitřní **řadové garáže**, včetně zastavěné plochy par.č. 4932/5, ve vnitřním dvoře blokové zástavby při ulici Jungmannově, zapsané na LV 1, v katastrálním území Liberec II., včetně příslušenství.

Objednatel posudku: **Statutární město Liberec**  
Náměstí Dr. E. Beneše 1, Liberec 1 460 59

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitostí ke dni 28. 04. 2013  
Pro převod

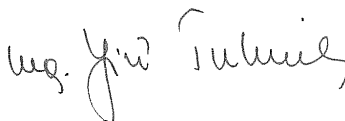
Použitý cenový předpis: Vyhl.č. 3/08 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhl.č.  
450/2012 Sb. ze dne 5. prosince 2012, (oceňovací  
vyhláška)  
zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Vlastník: **Statutární město Liberec**  
Náměstí Dr. E. Beneše 1, Liberec 1 460 59

Objednávka: č. 4525071570/2013, ze dne 09. 04. 2013

Obsah: Posudek obsahuje 2 stran textu, včetně příloh a obálky.  
Je zpracován ve třech vyhotoveních a předává se:  
2 x objednateli posudku  
1 x archiv znalce

Posudek zpracoval: Ing. Jiří T e c h n i k  
Fučíkova 147/2, Liberec V. 460 01



Liberec 02. května 2013

## **I. SITUACE A NÁLEZ :**

### **1. Zadání:**

Na základě objednávky č. 4525071570/2013, ze dne 09. 04. 2013, vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí vnitřní řadové garáže zapsané na LV 1 na stp.č. 4932/5 ve vnitřním dvoře blokové zástavby, v k.ú. Liberec II., v ulici Jungmannova, vč. příslušenství.

### **2. Podklady pro ocenění:**

- výpis z KN ze dne 02. 05. 2013, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec dálkovým přístupem
- snímek pozemkové mapy
- údaje z MA na MÚ v Liberci
- vyhláška č. 450/2012 ze dne 5. prosince 2012, kterou se mění vyhláška č. 3/08 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených předcházejícími vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb.
- malý lexikon obcí ČR 2012, souborné informace CSÚ
- zákon č. 350/2012 Sb. v platném znění zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- vyhl. č. 268/2009 Sb., v platném znění vyhl.č. 20/2012 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu
- vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění vyhl.č. 431/2012 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění
- místní šetření provedené dne 28 dubna 2013

### **3. Vlastnické a evidenční údaje :**

Viz příloha č.1 - výpis z KN

### **4. Předmět ocenění :**

- A – Řadová garáž, vč. venkovních úprav a příslušenství
- B – Pozemek par.č. 4932/5

### **6. Stručný popis nemovitostí :**

Předmětná nemovitost vnitřní řadové garáže je umístěna na JZ okraji městského centra, ve volnější městské zástavbě obytných domů. V této lokalitě nedaleko toku řeky Lužické Nisy na jižní straně, je v nároží ulic Jungmannova, Okružní a Metelkova provedena zástavba obytných budov jako bloková zástavba s vnitřním dvorem. Jednotlivé budovy obytných budov jsou umístěny podél uličních čar zmíněných ulic do nepravidelného čtyřúhelníku. Budovy jsou vícepodlažní a vícebytové s podsklepením a podkrovím. Oceňovaná nemovitost vnitřní řadové garáže je situována uvnitř této blokové zástavby vnitřního dvora, jako součást čtyř řadových garážových stání, ke kterým na J-V straně přiléhá těleso zděné trafostanice na par.č. 4932/2.

Vlastní řadová garáž na par.č. 4932/5 je přízemní, nepodsklepená s pultovou střechou se sklonem k západu. Střecha je propojená na sousední řadové garáže bez požárních zdí. Plocha nájezdu ke garážím z vnitřního dvora blokové zástavby nemá zpevněný povrch, v místě je možnost napojení na přípojky vodovodu, kanalizace a elektro.

### **7. Charakter hlavní stavby a způsob ocenění:**

Garáž v době ocenění obsahuje jedno přízemní garážové stání, které netvoří příslušenství jiné stavby. Vzhledem ke svému stavebně-technickému uspořádání je objekt zařazen jako řadová garáž a ocenění je provedeno v souladu s ustanovením § 24 porovnávacím způsobem.

### **8. Dokumentace a skutečnost :**

Výměry byly znalcem přeměřeny na místě dle skutečnosti. Ze získaných archivních dokladů je použito pouze písemných údajů o stáří garáže.

## II. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ :

### A. - Řadová garáž :

#### A.1. Nález :

##### A.1.1. Technický stav :

Objekt má obdélný půdorys s vjezdovými vraty na J-Z straně. Je přízemní, nepodsklepený s pultovou střechou. Obvodové zdivo cihelné o tl. stěn 30 cm, posazené na betonových základových pasech, fasádní omítky vápenné jednovrstvé, vnitřní vápenné hladké, podlaha betonová. Strop dřevěný s rovným omítaným podhledem, krytina střechy živičná, klempířské prvky z pozink. plechu. Vjezdová vrata jsou dřevěná rámová náplňová s větracím křídlem v horní kazetě. Vzhledem k tomu, že řadová garáž netvoří příslušenství k obytným budovám a přístup k nim je zajištěn věcným břemenem, je ocenění provedeno ve smyslu § 24 vyhl.

##### A.1.2. Výpočet výměr: příl.č.1

Zast.pl.:	3,18*6,02 =	19,14 m <sup>2</sup>
výška	3,37/3,58m, světlost 3,10m	
OP	19,14*((3,37+3,58):2) =	66,51 m <sup>3</sup>
<b>Výměry objektu celkem:</b>		<b>66,51 m<sup>3</sup></b>

##### A.1.3. Stáří a opotřebení: příl.č.14

Dle zjištěných dokladů byla stavba vybudována v roce 1943. K datu ocenění je fyzické stáří 70 let. Krytina střechy bez nátěru, klempířské prvky hloubkově zrezivělé, žlab poškozený sněhem, s prorezivělými místy. Vnitřní a fasádní omítky zpuchřelé, betonová podlaha vykazuje sníženou pevnost s nadměrnou prašností. Vjezdová vrata vypraskaná bez nátěru, kovové součásti zrezivělé, bez nátěru. Na fasádě jsou patrné stopy vlhkosti nad zemí.

S přihlédnutím k celkovému stavu, stanovím opotřebení lineární metodou, při celkové životnosti 80 let. Roční opotřebení  $P_r = 1,25\%$ , celkové opotřebení  $O_c = 85,0\%$ .

### A.2. Výpočet ceny :

#### A.2.1. Úprava ceny :

$$- I = I_T * I_P * I_V$$

- $I$  - index cenového porovnání
- $I_T$  - index trhu s nemovitostmi
- $I_P$  - index polohy nemovitosti
- $I_V$  - index konstrukce a vybavení

- Výpočet Indexu trhu s nemovitostmi  $I_T$

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$$

$T_i$  - hodnota kvalitativního pásma 1-3 tího znaku indexu trhu z příl. č. 18a a tab. 1

Pol. č.	Popis	Charakteristika zařízení	Stup. zařaz.	Hodnota $P_i$	Úprava v %	Hodnota $P_i$ upravená
1	Situace na dílčím trhu	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	/	0,00
2	Vlastnictví	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	/	0,00
3	Vliv právních vztahů	Bez vlivu	II.	0,00	/	0,00
Celkem:				0,00		0,000
<b>Index kvalitativních pásem:</b>						<b>1,000</b>
$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$						

- Výpočet Indexu polohy  $I_P$

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^5 P_i$$

$P_i$  – hodnota kvalitativ. pásma 1-5 tého znaku indexu polohy z příl.č. 18a tab. 2

Pol. č.	Popis	Charakteristika zařazení	Stup. zařaz.	Hodnota $P_i$	Úprava v %.	Hodnota $P_i$ upravená
1	Poloha garáže v obci	V souvislé zástavbě mimo střed	III.	0,00	/	0,00
2	Dopravní dostupnost	Zastávka MHD do 300m	II.	0,00	/	0,00
3	Obyvatelstvo v okolí	Bez vlivu na nemovitost	II.	0,00	/	0,00
4	Změny ovlivňující cenu	Bez vlivu	III.	0,00	/	0,00
5	Vlivy neuvedené	Vlivy snižující cenu	I.	-0,05		-0,05
Celkem:				-0,05		-0,050
<b>Index polohy pro garáže:</b>						<b>0,950</b>

- Výpočet Indexu konstrukce a vybavení  $I_V$

$$I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6$$

$V_i$  – hodnota kvalitativního pásma 1-5 tého znaku indexu konstr. a vybav. příl.č. 18 tab 2

$V_6$  – hodnota kvalitativního pásma 6 tého znaku indexu konstr. a vybav. příl.č. 18 tab 2 násobeného koeficientem stáří

Pol. č.	Popis	Charakteristika zařazení	Stup. zařaz.	Hodnota $V_i$	Úprava v %.	Hodnota $V_i$ upravená
0	Typ stavby	Stěny zděn./žel.bet, bez možnos. podkr.	II.	B		B
1	Druh stavby	Řadová	I.	-0,01	/	-0,01
2	Nosná konstrukce	Tl. obvodových stěn 15-30cm	II.	0,00	/	0,00
3	Technické vybavení	Bez vybavení	I.	-0,05	/	-0,05
4	Příslušenství-venk.úpr.	Bez příslušenství	II.	-0,01	/	-0,01
5	Kriter.jinde neuvedené	Částečně snižující cenu	II.	-0,05	/	-0,05
Celkem (sum $V_i$ ) :				-0,12		-0,120
6	Stav.technický stav	Hrubě zanedbaná údržba, závady	IV.	0,65	/	0,65
Koeficient stáří "s":		Stáří nad 80 let	V.	0,60	/	0,60
Koeficient cenového porovnání celkem: $V_6 = \text{ř. "6"} \times \text{"s"} =$						0,390
<b>Index konstrukce a vybavení:</b>						<b>0,343</b>

2.b. Ocenění garáže :

-  $ZCU = ZC * I$

$ZCU$  - základní cena upravená ( Kč/m<sup>3</sup> obest. prostoru)

$ZC$  - základní cena (Kč/m<sup>3</sup>) podle příl.č. 18 tab.č. 1 ( Kč/m<sup>3</sup>)

$I$  - index cenového porovnání

Počet obyvatel obce Liberec ( <i>a</i> )	a = 101 625 obyvatel
Základní cena garáže příl.č. 18, tab. 1	ZC = 2 454,00 Kč/m <sup>3</sup>
Index cenového porovnání ( $I = I_T * I_P * I_V$ )	I = 0,326
Základní cena upravená ( $ZCU = ZC * I$ )	ZCU = 800,00 Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor garáže (m <sup>3</sup> )	66,51 m <sup>3</sup>

---

**Cena garáže celkem po úpravách** ( $CG = ZCU * m^3$ ) **53 208, 00 Kč**

---

## B. –Cena pozemku:

### B.1. Nález :

Ocenění je provedeno jako cena administrativní, zjištěná podle vyhl. č. 3/08 Sb. ze dne 3. ledna 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jak vyplývá ze změn provedených vyhl. č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb.

Předmětem ocenění je následující pozemek zapsaný na listu vlastnictví č. 1, pro k.ú. Liberec II., jako:

Stav.par.č. 4932/5 – zastavěná plocha a nádvoří 19 m<sup>2</sup>

Parcela tvoří zastavěnou plochu objektem přízemní garáže v nesvažitém terénu vnitřního nezpevněného dvora blokové zástavby. Úprava ceny dle příl.č. 21 tab. 1 je položka 1.2.2., vzhledem k umístění k centrální části a k tomu, že pozemek je v uzavřeném vnitřním dvoře blokové zástavby, je stanovena ve výši 0%. Koeficient  $K_p$  je určen položkou ze sloupce 10 příl.č. 39.

Vzhledem k zjištěnému stavu, je pozemek zařazen jako stavební a ocenění je provedeno v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 a 2.

### B.2. Výpočet ceny :

#### B.2.1. Přírážky a srážky ceny pozemků :

Provedeno dle tab. 1 přílohy č. 21 vyhl.

1.2.4. výhodnost polohy v obci podle odst. 1 písmeno e)	+ 0 %
Přírážky a srážky celkem ( $PS_1$ )	+ 0 %

Provedeno dle tab. 2 přílohy č. 21 vyhl.

2.1.0. přístup po nezpevněné komunikaci vnitř. dvora	- 10 %
Přírážky a srážky celkem ( $PS_2$ )	- 10 %

#### B.2.2. Ocenění pozemku par.č. 4932/5 :

Počet obyvatel obce Liberec ( <i>a</i> )	a = 101 625 obyvatel
Cena pozemků dle § 28 odst. 1 k) vyhl.	$C_p = 800, 00 \text{ Kč/m}^2$
Koef. k ZC dle § 28 odst. 1 k) ( $K_s$ )	$K_s = 1,00$
Zákl. cena za m <sup>2</sup> pozemků ( $ZC = C_p * K_s$ ) :	$ZC = 800, 00 \text{ Kč/m}^2$
Koef. změn cen staveb dle příl.č. 38 vyhl. ( $K_i$ )	SKP 46.21.19.9 $K_i = 2,093$
Koef. prodejnosti dle příl.č. 39 vyhl. ( $K_p$ )	garáže $K_p = 1,255$
Cena pozemku upravená ( $C_{pU} = ZC * PS_1 * K_i * K_p$ )	$C_{pU} = 1 891, 23 \text{ Kč/m}^2$
Par.č. 4932/5 – zast.pl. a nád.v.	19 m <sup>2</sup> * $C_{pU} = 35 933, 37 \text{ Kč}$

---

**Pozemek celkem po úpravách** ( $CP = \sum C_{pU} * m^2$ ) **35 933, 37 Kč**

---

### III. REKAPITULACE CENY NEMOVITOSTÍ :

A - Garáž vč. příslušenství	Kč	53 208, 00
B - Pozemek p.č. 4932/5	Kč	35 933, 37

<b>Celkem:</b>	<b>Kč</b>	<b>89 141, 37</b>
Zjištěná cena nemovitosti ke dni odhadu činí: (zaokrouhлено)	Kč	89 140, 00

tj. slovy : Osmdesátdevěttisícstočtyřicet Kč.

#### Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. 3929/90, ze dne 10.9.1990, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2611-023/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Ing. Jiří Technik  
Fučíkova 147/2  
460 01 Liberec V.

*Ing. Jiří Technik*

V Liberci dne 02. května 2013

ZP 2611 - 023 / 2013

Kraj : Liberecký  
Okres : Liberec  
Obec : Liberec

pare č. 2 ,

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 2612 – 024 / 13

Ve věci ocenění nemovitostí vnitřní **řadové garáže**, včetně zastavěné plochy par.č. 4932/6, ve vnitřním dvoře blokové zástavby při ulici Jungmannově, zapsané na LV 1, v katastrálním území Liberec II., včetně příslušenství.

Objednatel posudku: **Statutární město Liberec**  
Náměstí Dr. E. Beneše 1, Liberec 1 460 59

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitostí ke dni 28. 04. 2013  
Pro převod

Použitý cenový předpis: Vyhl.č. 3/08 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhl.č.  
450/2012 Sb. ze dne 5. prosince 2012, (oceňovací  
vyhláška)  
zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Vlastník: **Statutární město Liberec**  
Náměstí Dr. E. Beneše 1, Liberec 1 460 59

Objednávka: č. 4525071570/2013, ze dne 09. 04. 2013

Obsah: Posudek obsahuje 8 stran textu, včetně příloh a obálky.  
Je zpracován ve třech vyhotoveních a předává se:  
2 x objednateli posudku  
1 x archiv znalce

Posudek zpracoval: Ing. Jiří T e c h n i k  
Fučíkova 147/2, Liberec V. 460 01

*Ing. Jiří T e c h n i k*

Liberec 03. května 2013

## I. SITUACE A NÁLEZ :

### 1. Zadání:

Na základě objednávky č. 4525071570/2013, ze dne 09. 04. 2013, vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí vnitřní řadové garáže zapsané na LV 1 na stp.č. 4932/6 ve vnitřním dvoře blokové zástavby, v k.ú. Liberec II., ulice Jungmannova, vč. příslušenství.

### 2. Podklady pro ocenění:

- výpis z KN ze dne 02. 05. 2013, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec dálkovým přístupem
- snímek pozemkové mapy
- údaje z MA na MÚ v Liberci
- vyhláška č. 450/2012 ze dne 5. prosince 2012, kterou se mění vyhláška č. 3/08 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených předcházejícími vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb.
- malý lexikon obcí ČR 2012, souborné informace CSÚ
- zákon č. 350/2012 Sb. v platném znění zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- vyhl. č. 268/2009 Sb., v platném znění vyhl.č. 20/2012 Sb.o obecných technických požadavcích na výstavbu
- vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění vyhl.č. 431/2012 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění
- místní šetření provedené dne 28 dubna 2013

### 3. Vlastnické a evidenční údaje :

Viz příloha č.1 - výpis z KN

### 4. Předmět ocenění :

- A – Řadová garáž, vč. venkovních úprav a příslušenství
- B – Pozemek par.č. 4932/6

### 6. Stručný popis nemovitostí :

Předmětná nemovitost vnitřní řadové garáže je umístěna na JZ okraji městského centra, ve volnější městské zástavbě obytných domů. V této lokalitě nedaleko toku řeky Lužické Nisy na jižní straně, je v nároží ulic Jungmannova, Okružní a Metelkova provedena zástavba obytných budov jako bloková zástavba s vnitřním dvorem. Jednotlivé budovy obytných budov jsou umístěny podél uličních čar zmíněných ulic do nepravidelného čtyřúhelníku. Budovy jsou vícepodlažní a vícebytové s podsklepením a podkrovím. Oceňovaná nemovitost vnitřní řadové garáže je situována uvnitř této blokové zástavby vnitřního dvora, jako součást čtyř řadových garážových stání, ke kterým na J-V straně přiléhá těleso zděné trafostanice na par.č. 4932/2.

Vlastní řadová garáž na par.č. 4932/6 je přízemní, nepodsklepená s pultovou střechou se sklonem k západu. Střecha je propojená na sousední řadovou garáž bez požární zdi. Na východní straně garáž přiléhá ke zděné trafostanici, která ji převyšuje. Plocha nájezdu ke garážím z vnitřního dvora blokové zástavby nemá zpevněný povrch, v místě je možnost napojení na přípojky vodovodu, kanalizace a elektro.

### 7. Charakter hlavní stavby a způsob ocenění:

Garáž v době ocenění obsahuje jedno přízemní garážové stání, které netvoří příslušenství jiné stavby. Vzhledem ke svému stavebně-technickému uspořádání je objekt zařazen jako řadová garáž a ocenění je provedeno v souladu s ustanovením § 24 porovnávacím způsobem.

### 8. Dokumentace a skutečnost :

Výměry byly znalcem přeměřeny na místě dle skutečnosti. Ze získaných archivních dokladů je použito pouze písemných údajů o stáří garáže.



## II. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ :

### A. - Řadová garáž :

#### A.1. Nález :

##### A.1.1. Technický stav :

Objekt má obdélný půdorys s vjezdovými vraty na J-Z straně. Je přízemní, nepodsklepený s pultovou střechou. Obvodové zdivo cihelné o tl. stěn 30 cm, posazené na betonových základových pasech, fasádní omítky vápenné jednovrstvé, vnitřní vápenné hladké, podlaha betonová. Strop dřevěný s rovným omítaným podhledem, krytina střechy živičná, klempířské prvky z pozink. plechu. Vjezdová vrata jsou dřevěná rámová náplňová s větracím křídlem v horní kazetě. Vzhledem k tomu, že řadová garáž netvoří příslušenství k obytným budovám, a přístup k nim je zajištěn věcným břemenem, je ocenění provedeno ve smyslu § 24 vyhl.

##### A.1.2. Výpočet výměr: příl.č.1

Zast.pl.:	3,38*6,05 =	20,45 m <sup>2</sup>
výška	3,37/3,58m, světlost 3,10m	
OP	20,45*((3,37+3,58):2) =	71,06 m <sup>3</sup>
<b>Výměry objektu celkem:</b>		<b>71,06 m<sup>3</sup></b>

##### A.1.3. Stáří a opotřebení: příl.č.14

Dle zjištěných dokladů byla stavba vybudována v roce 1943. K datu ocenění je fyzické stáří 70 let. Krytina střechy bez nátěru, klempířské prvky hloubkově zrezivělé, u žlabu chybí svod. Vnitřní a fasádní omítky zpuchřelé, betonová podlaha vykazuje sníženou pevnost s nadměrnou prašností. Vjezdová vrata vypraskaná bez nátěru, kovové součásti zrezivělé, bez nátěru. Na fasádě jsou patrné stopy vlhkosti nad zemí.

S přihlédnutím k celkovému stavu, stanovím opotřebení lineární metodou, při celkové životnosti 80 let. Roční opotřebení  $P_r = 1,25\%$ , celkové opotřebení  $O_c = 85,0\%$ .

### A.2. Výpočet ceny :

#### A.2.1. Úprava ceny :

$$- I = I_T * I_P * I_V$$

- $I$  - index cenového porovnání
- $I_T$  - index trhu s nemovitostmi
- $I_P$  - index polohy nemovitosti
- $I_V$  - index konstrukce a vybavení

- Výpočet Indexu trhu s nemovitostmi  $I_T$

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$$

$T_i$  - hodnota kvalitativního pásma 1-3 tího znaku indexu trhu z příl. č. 18a a tab. 1

Pol. č.	Popis	Charakteristika zařazení	Stup. zařaz.	Hodnota $P_i$	Úprava v %	Hodnota $P_i$ upravená
1	Situace na dílčím trhu	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	/	0,00
2	Vlastnictví	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	/	0,00
3	Vliv právních vztahů	Bez vlivu	II.	0,00	/	0,00
Celkem:				0,00		0,000
<b>Index kvalitativních pásem:</b>						<b>1,000</b>
$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$						

- Výpočet Indexu polohy  $I_p$

$$I_p = 1 + \sum_{i=1}^5 P_i$$

$P_i$  – hodnota kvalitativ. pásma 1-5 tého znaku indexu polohy z příl.č. 18a tab. 2

Pol. č.	Popis	Charakteristika zařazení	Stup. zařaz.	Hodnota $P_i$	Úprava v %.	Hodnota $P_i$ upravená
1	Poloha garáže v obci	V souvislé zástavbě mimo střed	III.	0,00	/	0,00
2	Dopravní dostupnost	Zastávka MHD do 300m	II.	0,00	/	0,00
3	Obyvatelstvo v okolí	Bez vlivu na nemovitost	II.	0,00	/	0,00
4	Změny ovlivňující cenu	Bez vlivu	III.	0,00	/	0,00
5	Vlivy neuvedené	Vlivy snižující cenu	I.	-0,05		-0,05
Celkem:				-0,05		-0,050
<b>Index polohy pro garáže:</b>						<b>0,950</b>

- Výpočet Indexu konstrukce a vybavení  $I_v$

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6$$

$V_i$  – hodnota kvalitativního pásma 1-5 tého znaku indexu konstr. a vybav. příl.č. 18 tab 2  
 $V_6$  – hodnota kvalitativního pásma 6 tého znaku indexu konstr. a vybav. příl.č. 18 tab 2 násobeného koeficientem stáří

Pol. č.	Popis	Charakteristika zařazení	Stup. zařaz.	Hodnota $V_i$	Úprava v %.	Hodnota $V_i$ upravená
0	Typ stavby	Stěny zděn./žel.bet, bez možnos. podkr.	II.	B		B
1	Druh stavby	Řadová	I.	-0,01	/	-0,01
2	Nosná konstrukce	TI. obvodových stěn 15-30cm	II.	0,00	/	0,00
3	Technické vybavení	Bez vybavení	I.	-0,05	/	-0,05
4	Příslušenství-venk.úpr.	Bez příslušenství	II.	-0,01	/	-0,01
5	Kriter.jinde neuvedené	Částečně snižující cenu	II.	-0,05	/	-0,05
Celkem (sum $V_i$ ) :				-0,12		-0,120
6	Stav.technický stav	Hrubě zanedbaná údržba, závady	IV.	0,65	/	0,65
Koeficient stáří "s":		Stáří nad 80 let	V.	0,60	/	0,60
Koeficient cenového porovnání celkem:				$V_6 = \text{ř. "6"} \times \text{"s"} =$		0,390
<b>Index konstrukce a vybavení:</b>						<b>0,343</b>

2.b. Ocenění garáže :

-  $ZCU = ZC * I$

$ZCU$  - základní cena upravená ( Kč/m<sup>3</sup> obest. prostoru)

$ZC$  - základní cena (Kč/m<sup>3</sup>) podle příl.č. 18 tab.č. 1 ( Kč/m<sup>3</sup> )

$I$  - index cenového porovnání

Počet obyvatel obce Liberec (a)	a = 101 625 obyvatel
Základní cena garáže příl. č. 18, tab. 1	ZC = 2 454,00 Kč/m <sup>3</sup>
Index cenového porovnání (I = I <sub>T</sub> * I <sub>P</sub> * I <sub>V</sub> )	I = 0,326
Základní cena upravená (ZCU = ZC * I)	ZCU = 800,00 Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor garáže (m <sup>3</sup> )	71,06 m <sup>3</sup>

---

**Cena garáže celkem po úpravách (CG = ZCU \* m<sup>3</sup>)** **56 848, 00 Kč**

---

## B. –Cena pozemku:

### B.1. Nález :

Ocenění je provedeno jako cena administrativní, zjištěná podle vyhl. č. 3/08 Sb. ze dne 3. ledna 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jak vyplývá ze změn provedených vyhl. č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb.

Předmětem ocenění je následující pozemek zapsaný na listu vlastnictví č. 1, pro k.ú. Liberec II., jako:

Stav.par.č. 4932/6 – zastavěná plocha a nádvoří 21 m<sup>2</sup>

Parcela tvoří zastavěnou plochu objektem přízemní garáže v nesvažitém terénu vnitřního nezpevněného dvora blokové zástavby. Úprava ceny dle příl.č. 21 tab. 1 je položka 1.2.2., vzhledem k umístění k centrální části a k tomu, že pozemek je v uzavřeném vnitřním dvoře blokové zástavby, je stanovena ve výši 0%. Koeficient K<sub>p</sub> je určen položkou ze sloupce 10 příl.č. 39.

Vzhledem k zjištěnému stavu, je pozemek zařazen jako stavební a ocenění je provedeno v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 a 2.

### B.2. Výpočet ceny :

#### B.2.1. Přirážky a srážky ceny pozemků :

Provedeno dle tab. 1 přílohy č. 21 vyhl.

1.2.4. výhodnost polohy v obci podle odst. 1 písmeno e)	+ 0 %
Přirážky a srážky celkem (PS <sub>1</sub> )	+ 0 %

Provedeno dle tab. 2 přílohy č. 21 vyhl.

2.1.0. přístup po nezpevněné komunikaci vnitř. dvora	- 10 %
Přirážky a srážky celkem (PS <sub>2</sub> )	- 10 %

#### B.2.2. Ocenění pozemku par.č. 4932/6 :

Počet obyvatel obce Liberec (a)	a = 101 625 obyvatel
Cena pozemků dle § 28 odst. 1 k) vyhl.	C <sub>p</sub> = 800, 00 Kč/m <sup>2</sup>
Koef. k ZC dle § 28 odst. 1 k) (K <sub>s</sub> )	K <sub>s</sub> = 1,00
Zákl. cena za m <sup>2</sup> pozemků (ZC = C <sub>p</sub> * K <sub>s</sub> ) :	ZC = 800, 00 Kč/m <sup>2</sup>
Koef. změn cen staveb dle příl.č. 38 vyhl. (K <sub>i</sub> )	SKP 46.21.19.9 Ki = 2,093
Koef. prodejnosti dle příl.č. 39 vyhl. (K <sub>p</sub> )	garáže K <sub>p</sub> = 1,255
Cena pozemku upravená (C <sub>pU</sub> = ZC * PS <sub>1</sub> * K <sub>i</sub> * K <sub>p</sub> )	C <sub>pU</sub> = 1 891, 23 Kč/m <sup>2</sup>
Par.č. 4932/6 – zast.pl. a nádv.	21 m <sup>2</sup> * C <sub>pU</sub> = 39 715, 83 Kč

---

**Pozemek celkem po úpravách (CP = Σ C<sub>pU</sub> \* m<sup>2</sup>)** **39 715, 83 Kč**

---

### III. REKAPITULACE CENY NEMOVITOSTÍ :

A - Garáž vč. příslušenství	Kč	56 848, 00
B - Pozemek p.č. 4932/6	Kč	39 715, 83
<b>Celkem:</b>	<b>Kč</b>	<b>96 563, 83</b>
Zjištěná cena nemovitosti ke dni odhadu činí: (zaokrouhleno)	Kč	96 560, 00

tj. slovy : Devadesátšesttisícpětsetšedesát Kč.

#### Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. 3929/90, ze dne 10.9.1990, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2612-024/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Ing. Jiří Technik  
Fučíkova 147/2  
460 01 Liberec V.

*Ing. Jiří Technik*

V Liberci dne 03. května 2013





