



Znalecký posudek č. 274-5/2018

1. O ceně souboru osmi pozemků (p.č. 4102/2, 1413/1, 4105/1, 4106/1, 4106/5, 4111/7, 4111/8 a 5864/1) zapsaných na listu vlastnictví č. 1603 pro katastrální území Liberec.
2. O ceně sestavy stavebních buněk na pozemcích p.č. 4111/1, 4111/2 a 4111/3 zapsaných na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Liberec.
3. O odpovědích na zadané otázky.

Ocenění je provedeno k rozhodnému dni 23.03.2018.

Cena zjištěná (administrativní) – viz B.1, cena obvyklá porovnávacím způsobem – viz B.2 a cena obvyklá výnosovým způsobem – viz B.3.

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje
U Jezu 642/2a, PSČ 460 01, Liberec
Odbor investic a správy nemovitého majetku
na základě objednávky č. OBJ/92/2018 ze dne 17.01.2018

Účel posudku : Ocenění aktuální hodnoty souboru nemovitostí

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

Tento posudek obsahuje 90 (slovy devadesát) číslovaných stran textu a 53 (padesát tři) samostatně číslovaných stran příloh a předává se objednateli ve 3 (třech) vyhotoveních, další 1 (jedno) vyhotovení zůstává uloženo v archívu znalce. Objednavatel obdrží také označenou elektronickou verzi posudku.

Použité předpisy, vyhlášky a normy

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění – viz metodika (položka A.6)
2. Oceňovací vyhláška 457/2017 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (viz výše) – dále viz metodika (položka A.6)
3. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
4. Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 23.03.2018 znalcem a jeho asistentem

Další podklady

5. Mezinárodní oceňovací standardy IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty)
6. Knihovna VUT Brno – USI, autoři : kolektiv vedený Prof. Albertem Bradáčem
7. Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, autoři Ross, Brachman a Holzner, Praha 1993
8. SW. Lexikon obcí ČR.
Zdroj : licence autora
9. SW. NEM EXPRES AC Profesionál.
Zdroj : licence autora
10. Fotodokumentace a údaje z místního znalce
11. Data z katastru nemovitostí : <http://nahliznidokn.cuzk.cz>
12. Znalecký posudek č. 9746-226-2017, autor Ing. Zdeněk Tomíček, 7.6.2017
13. Znalecký posudek č. 3772-0057/2017, autor Ing. Petr Pavlata, datum 6.6.2017
14. Znalecký posudek č. 9747-227-2017, autor Ing. Zdeněk Tomíček, 7.6.2017
15. Znalecký posudek č. 3773-0058/2017, autor Ing. Petr Pavlata, datum 6.6.2017
16. Mapové podklady dostupné na internetu :
<http://mapy.cz>; <http://maps.google.cz/maps>; <http://wikipedie.cz>; www.liberec.cz; www.kraj-lbc.cz
17. Územní plán Liberce. Obecně závazná vyhláška Statutárního města Liberec č. 2/2002 o vyhlášení závazné části územního plánu města Liberce
18. Výřez z projektové dokumentace Dostavba patra – 3. NP, autor Radomír Gloc - WAREX, stupeň neuveden, datum 07/2005
19. Výřez z projektové dokumentace Nástavba výpravní a odbavovací budovy, autor Vilém Boháč, stupeň DSP, datum 07/2005
20. Výřez z Dodatku projektu veřejné WC, autor Ing. Ivan Plaček, stupeň neuveden, datum 07/2005
21. Rozhodnutí (stavební povolení) vydané Stavební a dopravním úřadem v Liberci, datum a číslo jednací nečitelné, vykonatelné dne 26.8.1995 (pro objekt administrativně-provozní a objekt sociálního zázemí)
22. Kolaudační rozhodnutí vydané Stavební a dopravním úřadem v Liberci, datum 9.9.1998, pod číslem jednacím SDÚ/7110/2432/98-Ši (pro objekt administrativně-provozní a objekt sociálního zázemí)

23. Kolaudační rozhodnutí vydané Stavební a dopravním úřadem v Liberci, datum 6.12.2005, pod číslem jednacím SUSR/7130/050713/2005-Kob (pro nástavbu objektu administrativně-provozního)
24. Sdělení Stavebního úřadu v Liberci o označení budovy číslem, datum 25.12.2006, pod číslem jednacím SUSR/7130/17872/06-Kob (pro objekt administrativně-provozní)
25. Podklady pro 2. zasedání Zastupitelstva Statutárního města Liberec dne 22.2.2018, bod jednání „Koupě pozemků v lokalitě autobusového nádraží a prodej podílu města ve společnosti FinReal“
26. Podklady pro 3. zasedání Zastupitelstva Statutárního města Liberec dne 29.3.2018, bod jednání „Odkup budov autobusového nádraží“
27. Smlouva o výpůjčce, správě a obstarání služby, číslo smlouvy 2530/9/95/324, uzavřená mezi Statutárním městem Liberec a společností ČSAD st.p., o bezplatné výpůjčce pozemků pro umístění kontejnerových buněk, ze dne 4.9.1995
28. Smlouva o zřízení věcného břemene (na pozemcích p.č. 4105/1, 4111/1, 4111/4, 4111/5, 4111/7, 4111/8, 5864/1 a 5869 pro katastr Liberec), číslo smlouvy 2511/05/0139, uzavřená mezi Libereckým krajem a Ředitelstvím silnic a dálnic ČR, ze dne 9.11.2006.
29. Smlouva o zřízení věcného břemene (na pozemku p.č. 4236/2 pro katastr Liberec), číslo smlouvy OLP/952/2009, uzavřená mezi Libereckým krajem a Ředitelstvím silnic a dálnic ČR, ze dne 27.7.2009.
30. Autobusové nádraží, 1) Komentář k záměru nákupu, 2) Ekonomické posouzení, autor Ing. Jiří Řádek, datum 9.3.2018
31. Databáze znalce
32. Doklady (kupní smlouvy nebo inzeráty na prodej) mapující trh s typově podobnými nemovitostmi (pozemky, stavby včetně pozemků) v Liberci a jeho okolí

Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem tohoto znaleckého posudku je areál autobusového nádraží v Liberci. To je umístěno zčásti (výměrou 10238 m²) na pozemcích společnosti ANL, s.r.o. – LV č. 1603, zčásti (výměrou 2135 m²) na pozemcích Statutárního města Liberec – LV č. 1 a zčásti na pozemku Libereckého kraje (p.č. 4236/2 o výměře 1315 m² – LV č. 12566). Pozemek p.č. 4236/2 není předmětem tohoto ocenění a tak oceňovanou zbývající část areálu tedy lze rozdělit – podle vlastníků - do dvou souborů.

V prvním souboru je osm pozemků o celkové výměře 10283 m². Tento soubor je zapsán na listu vlastnictví č. 1603 pro katastrální území Liberec. Přehled jednotlivých pozemků následuje.

- 1.1 Pozemek p.č. 4102/2
Výměra pozemku : 1022 m²
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : ostatní komunikace
Způsob ochrany nemovitosti : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu
- 1.2 Pozemek p.č. 4103/1
Výměra pozemku : 312 m²
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : ostatní komunikace
Způsob ochrany nemovitosti : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu
- 1.3 Pozemek p.č. 4105/1
Výměra pozemku : 525 m²
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : ostatní komunikace
Způsob ochrany nemovitosti : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : věcné břemeno (podle listiny)
Jiné zápisy : bez zápisu
- 1.4 Pozemek p.č. 4106/1
Výměra pozemku : 5802 m²
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : ostatní komunikace
Způsob ochrany nemovitosti : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu
- 1.5 Pozemek p.č. 4106/5
Výměra pozemku : 86 m²
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : ostatní komunikace
Způsob ochrany nemovitosti : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu
- 1.6 Pozemek p.č. 4111/7
Výměra pozemku : 221 m²
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : ostatní komunikace
Způsob ochrany nemovitosti : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : věcné břemeno (podle listiny)
Jiné zápisy : bez zápisu

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : **274-5/2018**

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

- 1.7 Pozemek p.č. 4111/8
Výměra pozemku : 398 m²
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : ostatní komunikace
Způsob ochrany nemovitosti : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : věcné břemeno (podle listiny)
Jiné zápisy : bez zápisu
- 1.8 Pozemek p.č. 5864/1
Výměra pozemku : 1917 m²
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : ostatní komunikace
Způsob ochrany nemovitosti : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : věcné břemeno (podle listiny)
Jiné zápisy : bez zápisu

Vlastníkem pozemků prvního souboru (položek 1.1 ÷ 1.8 shora) je společnost Autobusové nádraží Liberec (zkráceně ANL, s.r.o.), s.r.o., IČ 272 76 481, se sídlem na adrese Vaňurova 885/5, Liberec III-Jeřáb, 460 07, Liberec.

Na pozemcích prvního souboru (položek 1.1 ÷ 1.8 shora) nejsou zapsány žádné stavby.

Druhý soubor obsahuje další tři pozemky o celkové výměře 2135 m². Tento soubor je zapsán na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Liberec. Přehled jednotlivých pozemků souboru následuje.

- 2.1 Pozemek p.č. 4111/1
Výměra pozemku : 2008 m²
Druh pozemku : ostatní plocha
Způsob využití : ostatní komunikace
Způsob ochrany nemovitosti : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : věcné břemeno (podle listiny)
Jiné zápisy : změna výměr obnovou operátu
- 2.2 Pozemek p.č. 4111/2
Výměra pozemku : 27 m²
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
stavba na pozemku : jiná stavba bez č.p. (č.evidenčního)
Způsob ochrany nemovitosti : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu
- 2.3 Pozemek p.č. 4111/3
Výměra pozemku : 100 m²
Druh pozemku : zastavěná plocha a nádvoří
stavba na pozemku : jiná stavba bez č.p. (č.evidenčního)
Způsob ochrany nemovitosti : bez zápisu
Omezení vlastnického práva : bez zápisu
Jiné zápisy : bez zápisu

Vlastníkem pozemků druhého souboru (položek 2.1 ÷ 2.3 shora) je Statutární město Liberec. Vlastník staveb na pozemcích druhého souboru (položek 2.2 ÷ 2.3 shora) není zapsán.

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

Toto znalecké ocenění bylo ve stavu předmětného nemovitého majetku k rozhodnému dni 23.03.2018.

Struktura znaleckého posudku.

Úvod

Použité předpisy, vyhlášky a normy
Další podklady
Vlastnické a evidenční údaje
Struktura znaleckého posudku

A. Nález

A.1. Všeobecně
A.2. Obecné údaje lokalitě
A.3. Údaje o projektové dokumentaci a dokladech k oceňované nemovitosti
A.4. Údaje o územním plánu
A.5. Definice znalecké úlohy
A.6. Metodika oceňování a definice pojmů
A.7. Analýza rizik oceňované nemovitosti

B. Posudek

B.1. Ocenění podle cenového předpisu (cena zjištěná, administrativní)
B.2. Ocenění cenou obvyklou - porovnávacím způsobem
B.3. Ocenění cenou obvyklou - výnosovým způsobem
B.4. Odpovědi znalce na zadané otázky

C. Závěrečná rekapitulace

D. Znalecká doložka

Přílohy

V této kapitole jsou přiloženy všechny v posudku použité (a citované) přílohy. Na úvodní straně je jejich seznam, vlastní přílohy následují (dále) a jsou číslovány samostatně.

A. Nález

A.1. Všeobecně.

Předmětem tohoto znaleckého posudku je areál autobusového nádraží v Liberci. Oceňovaný soubor je umístěn na 11 pozemcích s celkovou výměrou 12418 m². Zasahuje i další pozemek (p.č. 4236/2 o výměře 1315 m²), ten ale není předmětem tohoto ocenění. Autobusové nádraží leží v centrální části Liberce v lokalitě vymezené ulicemi Krátká (na severu), 1.máje (z jihu), Vaňurova (z východu) a Žitavská (na západě). Dopravně je napojen na Žitavskou, pěší přístup vede i z ulice Vaňurovy a 1.máje. Pod areálem prochází Liberecký tunel, kterým prochází rychlostní komunikace R 10 (35). Lokalita je rovinatá. Areál je užíván společností ANL, s.r.o., IČ 272 764 81.

Celková situace (pohled z jihu):



Celková situace (pohled ze severu):



ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : **274-5/2018**

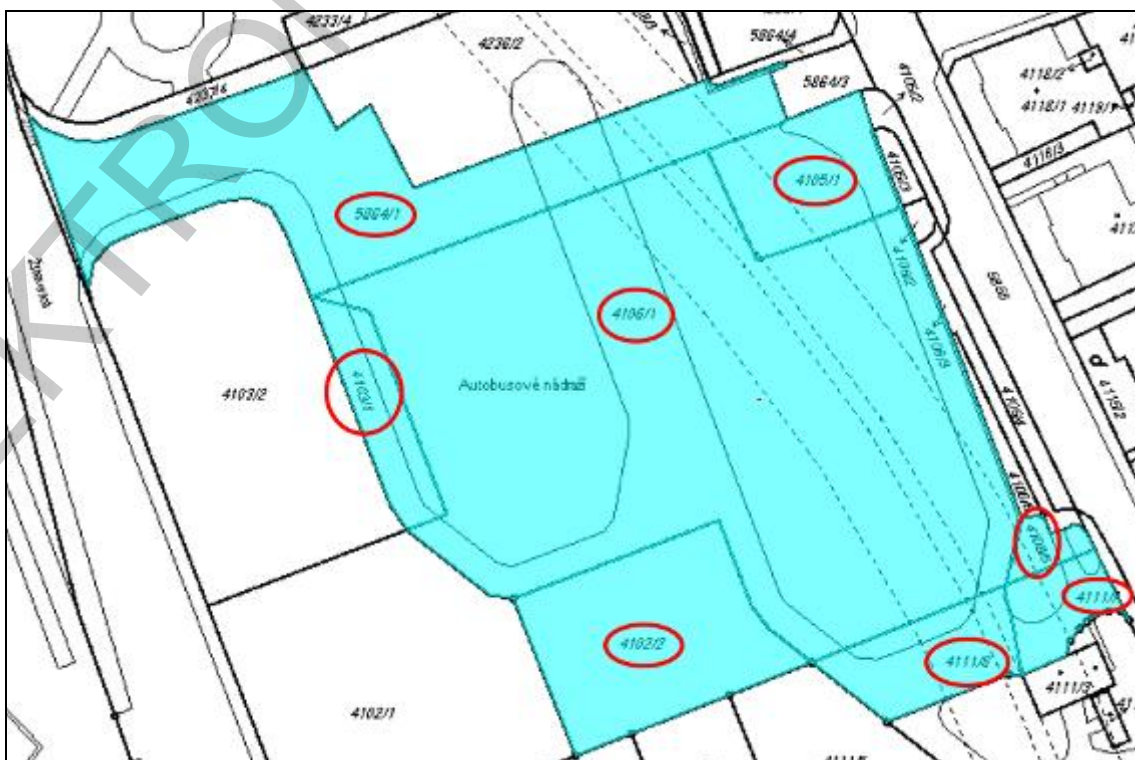
Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Celková situace ve výřezu z mapy :



Výřez z katastrální mapy s označením pozemků prvního souboru (8 pozemků dle LV č. 1603) :



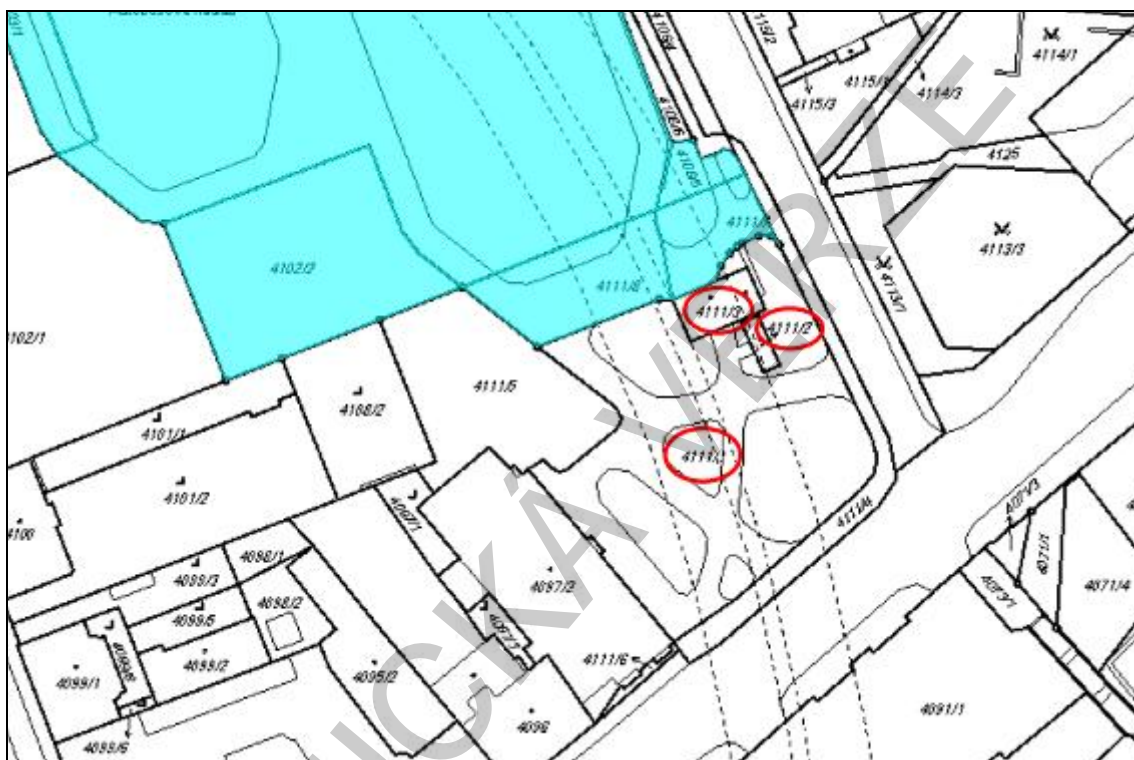
ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Na výše označené pozemky navazují pozemky druhého souboru (3 pozemky dle LV č. 1) :



Na pozemcích prvního souboru (LV č. 1603) je umístěn terminál autobusové nádraží, tedy krytá nástupiště, komunikace, osvětlení, zpevněné plochy, inženýrské a datové sítě, vjezdové brány, oplocení a ostatním vybavením. Část těchto staveb zasahuje i pozemek p.č. 4236/2 o výměře 1315 m², ten ale není předmětem tohoto ocenění (jeho vlastníkem je Liberecký kraj – viz LV č. 12566).

Na pozemcích druhého souboru (LV č. 1) je umístěno administrativní a sociální zázemí autobusového nádraží. To je tvořeno administrativně-provozním objektem, objektem sociálního zázemí (WC pro veřejnost), objektem správce, zpevněnými plochami, inženýrskými sítěmi a datovými sítěmi. Administrativně-provozní objekt, objekt sociálního zařízení a objekt správce jsou provedeny ze stavebních buněk WAREX. Mají charakter dočasné stavby.

Stav oceňovaného souboru nemovitostí je demonstrován dále.

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje



foto 1
areál autobusového nádraží v Liberci
terminál (na pozemcích prvního souboru – LV
č. 1603)
kryté stání (1)



foto 2
areál autobusového nádraží v Liberci
terminál (na pozemcích prvního souboru – LV
č. 1603)
komunikace



foto 3
areál autobusového nádraží v Liberci
terminál (na pozemcích prvního souboru – LV
č. 1603)
napojovací body inženýrských sítí



foto 4
areál autobusového nádraží v Liberci
terminál (na pozemcích prvního souboru – LV
č. 1603)
vjezdové brány

ZNALCKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje



foto 5
areál autobusového nádraží v Liberci
zázemí (na pozemcích druhého souboru – LV
č. 1)
administrativně – provozní objekt



foto 6
areál autobusového nádraží v Liberci
zázemí (na pozemcích druhého souboru – LV
č. 1)
objekt sociálního zázemí
(jednopodlažní stavba uprostřed)



foto 7
areál autobusového nádraží v Liberci
zázemí (na pozemcích druhého souboru – LV
č. 1)
objekt správce
(jednopodlažní stavba vepředu)



foto 8
areál autobusového nádraží v Liberci
zázemí (na pozemcích druhého souboru – LV
č. 1)
administrativně – provozní objekt (vpravo) a
objekt sociálního zázemí (vlevo)

ZNALCKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

A.2. Obecné údaje o lokalitě.

Statistické údaje o Chrastavě :

status	statutární město
okres	Liberec
kraj	Liberecký
počet částí	33
základní sídelní jednotky	102
katastrální území	26
plocha (výměra)	106,09 km ²
počet obyvatel	103 853
nadmořská výška	374 m.n.m.
městský úřad	magistrát
poštovní adresa úřadu	náměstí Dr.E.Beneše 1, 460 59, Liberec 1
e-mail	info@magistrat.liberec.cz
internet	www.liberec.cz
primátor města	Tibor Batthyany
infrastruktura	ANO
pošta	ANO
MŠ	ANO
škola	ANO
střední a vysoká škola	ANO
kino a divadlo	ANO
nemocnice	ANO
stadion a bazén	ANO
MHD	ANO

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 964,00 Kč/m²

A.3. Údaje o projektové dokumentaci a dokladech k oceňované nemovitosti

Znalec měl pro plnění úlohy k dispozici tuto dokumentaci a doklady :

Výřez z projektové dokumentace Dostavba patra – 3. NP, autor Radomír Gloc - WAREX, stupeň neuveden, datum 07/2005.

Výřez z projektové dokumentace Nástavba výpravní a odbavovací budovy, autor Vilém Boháč, stupeň DSP, datum 07/2005.

Výřez z Dodatku projektu veřejné WC, autor Ing. Ivan Plaček, stupeň neuveden, datum 07/2005.

Rozhodnutí (stavební povolení) vydaní Stavební a dopravním úřadem v Liberci, datum a číslo jednací nečitelné, vykonatelné dne 26.8.1995 (pro objekt administrativně-provozní a objekt sociálního zázemí).

Kolaudační rozhodnutí vydané Stavební a dopravním úřadem v Liberci, datum 9.9.1998, pod číslem jednacím SDÚ/7110/2432/98-Ši (pro objekt administrativně-provozní a objekt sociálního zázemí).

Kolaudační rozhodnutí vydané Stavební a dopravním úřadem v Liberci, datum 6.12.2005, pod číslem jednacím SUSR/7130/050713/2005-Kob (pro nástavbu objektu administrativně-provozního).

Sdělení Stavebního úřadu v Liberci o označení budovy číslem, datum 25.12.2006, pod číslem jednacím SUSR/7130/17872/06-Kob (pro objekt administrativně-provozní).

Všechny výše citované podklady byly k dispozici na internetu.

Znalec neměl pro plnění úlohy k dispozici žádnou dokumentaci ani doklady týkající se vlastního terminálu.

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : **274-5/2018**

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

A.4. Údaje o územním plánu lokality.

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

Celkový pohled na lokalitu v územním plánu :



Pozemky terminálu autobusového nádraží (pozemky prvního souboru - LV č. 1603 – viz výřez větší elipsou) jsou platným územním plánem umístěny v plochách autobusové dopravy (DA). Znalec konstatuje, že skutečné (jím zjištěné) využití předmětných pozemků prvního souboru (k zadanému rozhodnému dni) je v souladu s platným územním plánem.

Pozemky zázemí autobusového nádraží (pozemky druhého souboru - LV č. 1 – viz výřez menší elipsou) jsou platným územním plánem umístěny v plochách smíšených městských (SM). Znalec konstatuje, že skutečné (jím zjištěné) využití předmětných pozemků druhého souboru (k zadanému rozhodnému dni) není v souladu s platným územním plánem. V textové části územního plánu není autobusová doprava ani její zázemí v plochách SM přípustná.

A.5. Definice znalecké úlohy.

Znalci byla jeho znalecká úloha definována v objednávce a při místním šetření. Znalec má provést ocenění předmětného souboru cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu (administrativní, úřední) k rozhodnému dni 23.03.2018. Definice použitých pojmů jsou uvedeny dále.

Ocenění bude provedeno podle zadaných skupin. Členění do skupin je provedeno s ohledem na zadaný úkol a s ohledem na fakt, že oceňovaný majetek je rozdělen mezi více vlastníků. Jednotlivé skupiny demonstruje následující tabulka :

skupina	název skupiny	č.pol. skupiny	č. pol. dle B.1	název položky skupiny
I	celkem	1	B.1.1	Nástupiště ANL
		2	B.1.2	Komunikace ANL
		3	B.1.3	Venkovní úpravy ANL
		4	B.1.4	Administrativně-provozní objekt
		5	B.1.5	Objekt sociálního zařízení
		6	B.1.6.	Objekt správce areálu
		7	B.1.7	Venkovní úpravy zázemí
		8	B.1.8	Ostatní plochy ANL
		9	B.1.9	Ostatní plochy SML
		10	B.1.10	Zastavěná plocha a nádvoří SML
		11	B.1.11	Věcné břemeno ANL
		12	B.1.12	Věcné břemeno SML
II	nemovitosti na pozemcích ANL	1	B.1.1	Nástupiště ANL
		2	B.1.2	Komunikace ANL
		3	B.1.3	Venkovní úpravy ANL
		4	B.1.8	Ostatní plochy ANL
		5	B.1.11	Věcné břemeno ANL
III	stavby ANL na pozemcích SML	1	B.1.4	Administrativně-provozní objekt
		2	B.1.5	Objekt sociálního zařízení
		3	B.1.6.	Objekt správce areálu
		4	B.1.7	Venkovní úpravy zázemí

Použité zkratky.

SML : Statutární město Liberec – zde vlastníci části oceňovaných pozemků (skupiny II)

ANL : Autobusové nádraží Liberec, s.r.o. – zde provozovatel areálu a vlastníci části nemovitostí

A.6. Metodika oceňování a definice pojmů.

Znalec obdržel zadání své znalecké činnosti písemně v objednávce č. OBJ/376/2018 ze dne 20.3.2018. V souladu s touto objednávkou je předmětný soubor (v tomto znaleckém posudku) oceňován cenou zjištěnou i cenou obvyklou.

Nejprve (v části B.1) Posudku znalec oceňuje předmětný soubor cenou (administrativní, úřední) zjištěnou podle cenového předpisu platného k rozhodnému dni tohoto znaleckého posudku (23.03.2018). Toto ocenění je tedy provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.

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

Podmínkou pro stanovení obvyklé ceny je existence trhu s danou komoditou. Tato podmínka je – v případě tohoto ocenění – splněna. Trh s typově podobnými nemovitostmi, tedy pozemky pro výstavbu komunikací jednoznačně existuje a znalec ho dokládá odkazy na inzeráty realitních kanceláří inzerujících na internetu nebo odkazy na skutečně uzavřené smlouvy.

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

Ve třetí části (B.3) Posudku znalec oceňuje předmětný soubor výnosovým způsobem. Tato metoda ocenění je také definována v citovaném zákoně, § 2, odstavci 5), písmeno b), dále přímá citace zákona: výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). Znalec si pro tuto metodu vyžádal data, která obdržel společně v objednávce.

A.7. Analýza rizik oceňované nemovitosti

Pro stanovení míry rizikovitosti oceňovaného souboru předkládá znalec standardní zjišťovací protokol.

č.	riziková oblast	znalcem zjištěný stav	dílčí míra rizika
1	soulad souboru s územním plánem (*1)	-	5
	pozemky prvního souboru (LV č. 1603)	v souladu	
	pozemky druhého souboru (LV č. 1)	v nesouladu	
2	soulad souboru se zápisem v evidenci nemovitostí (*2)	-	3
	pozemky prvního souboru (LV č. 1603)	v souladu	
	pozemky druhého souboru (LV č. 1)	v nesouladu	
	stavby na pozemcích prvního souboru (LV č. 1603)	v souladu	
	stavby na pozemcích druhého souboru (LV č. 1)	v nesouladu	
3	soulad souboru s dokumentací ke stavbě (*3)	v nesouladu	5
4	způsob užívání souboru	je užíván	0
5	přístup k souboru	bezproblémový	0
6	možnost zaplavení nemovitosti	zanedbatelná	0
7	věcná břemena a jiná majetková zatížení (*4)	existující	2
8	opotřebenění a stavebně-technický stav staveb souboru (*5)	značné	5
9	okolí souboru	bezproblémové	0
10	ostatní (rizikové) faktory (*6)	-	15
	vlastnictví staveb zázemí	není doloženo (!!!)	
	terminál areálu je umístěn také na pozemku třetí strany	není nijak ošetřeno (!!!)	
	zázemí areálu je umístěno na pozemcích třetích stran	je ošetřeno smluvně stav smlouvy problematický	
	celkem	-	35
	ZÁVĚR	SOUBOR JE VELMI RIZIKOVÝ	

Poznámky a vysvětlivky :

*1 : územní plán.

Pozemky terminálu autobusového nádraží (pozemky prvního souboru - LV č. 1603) leží v plochách autobusové dopravy (DA). Tento stav je zcela v souladu s platným územním plánem.

Pozemky zázemí autobusového nádraží (pozemky druhého souboru - LV č. 1) leží v plochách smíšených městských (SM). Tento stav je v rozporu s platným územním plánem.

Z pohledu ocenění předmětného souboru jde o majetkovou vadu.

Míra dílčího rizika : 5 = střední.

*2 : zápis v evidenci nemovitostí.

Stavby a pozemky terminálu autobusového nádraží (na pozemcích prvního souboru - LV č. 1603) odpovídají stavu dle zápisu v evidenci nemovitostí. Jedná se o pozemky ostatních ploch. Stavby na těchto pozemcích (komunikace včetně jejich součástí a příslušenství) se do evidence nemovitostí obvykle nezapisují. Tento stav je tedy v souladu se zápisem v evidenci nemovitostí.

V zázemí autobusového nádraží (na pozemcích druhého souboru - LV č. 1) jsou umístěny tři stavby a sice objekt administrativně-provozní na pozemku p.č. 4111/3, objekt sociálního zázemí na pozemku p.č. 4111/2 a objekt správce na části pozemku p.č. 4111/1. Dvě z těchto staveb (objekt administrativně-provozní a objekt sociálního zázemí) jsou v evidenci nemovitostí částečně zapsány, zápis objektu správce chybí zcela. U zapsaných staveb ale chybí zápis o vlastníku stavby. Důvody, proč předmětné stavby nebyly po jejich kolaudaci zapsány do evidenci nemovitostí, resp. proč jejich vlastníci nedodali na katastrální úřad žádost o vklad s povinnými přílohami, znalec nezjistil. Jde ale o fakt doložitelný doklady

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

dostupnými v archívu katastrálního úřadu. Zápis objektu administrativně–provozního ale i tak neodpovídá zjištěnému stavu. Stavba má být – podle zápisu v evidenci nemovitostí – umístěna výlučně a pozemku p.č. 4111/3 - ve skutečnosti (dnes) ale zasahuje i pozemek p.č. 4111/8.

Stavba objektu pro správce umístěna na pozemku p.č. 4111/1 není v evidenci nemovitostí zapsána vůbec. Jde o nelegální stavbu. Pozemek p.č. 4111/1 je veden jako ostatní plocha a zápis stavby (objektu pro správce) na pozemek této kategorie proveditelný. Je podmíněn rozdělením pozemku na část (pod stavbou) kategorie zastavěná plocha a nádvoří a zbytek (nezastavěnou část pozemku) v původní kategorii ostatní plochy. Dále je podmíněn i změnou územního plánu (viz výše).

Z pohledu ocenění předmětného souboru jde o majetkovou vadu.

Míra dílčího rizika : 3 = malé.

***3 : dokumentace ke stavbě.**

Podle platného stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) musí mít každý vlastník stavby dokumentaci ověřenou ve stavebním řízení v náležitostech daných citovaným zákonem. Žádná taková dokumentace nebyla znalci předložena a z šetření, která znalec vykonal (archív města, katastrální úřad, ostatní veřejně dostupné zdroje) vyplývá, že taková dokumentace sice existuje ale již neodpovídá citovanému zákonu. Stavby oceňovaného souboru, nebo jejich části byly v průběhu času měněny ale jejich dokumentace nikoliv. Jako příklad znalec uvádí objekt administrativně–provozní na pozemku p.č. 4111/3, který nyní zasahuje (svým zádveřím) i pozemek p.č. 4111/8. Dalším příkladem je objekt správce na části pozemku p.č. 4111/1 – jde o stavbu, která vznikla a je užívána nelegálně.

Znalec zdůrazňuje, že neměl žádná oprávnění jednat jménem vlastníka předmětného souboru nemovitostí a nemohl si tedy vyžádat všechny doklady a dokumentaci, které mají k dispozici úřady (stavební úřad, KHS LK, HZS LK, MML OŽP). Znalcem zjištěný stav ale neodpovídá platné legislativě.

Z pohledu ocenění předmětného souboru jde o majetkovou vadu.

Míra dílčího rizika : 5 = střední.

***4 : věcná břemena.**

Pod oceňovaným souborem vede podzemní stavba tunelu průtahu silnice I/35. Existence této stavby (která se nezapisuje do evidence nemovitostí) je ošetřena věcnými břemeny na pozemcích p.č. 4105/1, 4111/7, 4111/8, 5864/1 a 4111/1. Věcná břemena vznikla na základě smluv ŘSD ČR se Statutárním městem Liberec (smlouva číslo 2511/05/0139, ze dne 9.11.2006) a ŘSD ČR s Libereckým krajem (smlouva číslo OLP/952/2009, ze dne 27.7.2009). Oba vlastníci zasažených pozemků jsou podle uzavřených smluv v pozici povinné osoby a ŘSD ČR, jako vlastník podzemní stavby, je v pozici oprávněného. Věcná břemena zavazují povinnou stranu strpět umístění podzemní stavby (tunelu) a přístup k ní z důvodů údržby a oprav. Věcná břemena na pozemcích města vznikla za úplaty, věcná břemena na pozemcích kraje vznikla bezúplatně. V případě vzniku nákladů nebo škod na majetku povinných stran (například během údržby nebo rekonstrukce podzemní stavby, které ostatně znalec předpokládá) lze, s odkazem na platnou legislativu, dovozovat povinnost strany oprávněné podílet se na přiměřené úhradě takových nákladů nebo škod.

Míra dílčího rizika : 2 = malé.

***5 : opotřebení a stavebně - technický stav souboru.**

Stavby předmětného souboru jsou cca 20 let staré ale – i vzhledem k jejich účelu – jsou i značně opotřebované, se stupněm opotřebení vyšším než 50% (viz Posudek, B.1). Stavby v zázemí mají charakter provizorních staveb. Stupeň opotřebení se logicky projevuje i na zvyšujících se nákladech na udržení staveb (souboru staveb) v provozu.

Stavba sociálního zázemí je kapacitně poddimenzovaná a rozhodně nesplňuje dnešní nároky na bezbariérový přístup.

Míra dílčího rizika : 5 = střední.

***6 : ostatní rizikové faktory.**

Schema dole označuje barevnou výplní pozemky (osm pozemků zadaného souboru) ve vlastnictví společnosti ANL, s.r.o. Větší výřez na schematu označuje pozemek p.č. 4236, menší výřez označuje stavby zázemí na pozemcích p.č. 4111/1, 4111/2 a 411/3. Oceňovaný soubor nemovitostí tvoří jeden funkční celek a bez žádné (z těchto tří částí) by nemohl fungovat.



Je tedy jednoznačné, že součástí funkčního celku terminálu autobusového nádraží je i pozemek p.č. 4236/2, druh pozemku ostatní plocha, o výměře 1315 m², který je ve vlastnictví Libereckého kraje a je zapsán na LV č. 12566. Užívání tohoto pozemku ale není nijak (smluvně) zajištěno (!!!). Znalec tuto majetkovou vadu hodnotí jako zásadní a podstatnou.

Dva objekty zázemí autobusového nádraží (objekt administrativně-provozní na pozemku p.č. 4111/3, objekt sociálního zázemí na pozemku p.č. 4111/2) byly zřejmě byly umístěny na označených pozemcích na základě Smlouvy o výpůjčce, správě a obstarání služby, číslo 2530/9/95/324, uzavřené mezi Statutárním městem Liberec a společností ČSAD st.p., ze dne 4.9.1995. Údaje na této smlouvě už ale nejsou aktuální. Došlo ke změně osoby nájemce (ve smlouvě je uveden státní podnik ČSAD) i k přejmenování předmětných pozemků (ve smlouvě jsou uvedeny pozemky 4109, 4111, 4102 a 4106). Tato smlouva také vůbec neřeší objekt správce (na části pozemku p.č. 4111/1) jehož vznik, umístění (ale i uvedení do provozu) pokládá znalec za nelegální. Smlouva dále neřeší rozšíření objektu administrativně-správního na další pozemek (p.č. 4111/8). Platnost této smlouvy obecně znalec nerozporuje, není to součástí jeho úlohy.

Z pohledu ocenění předmětného souboru je problematická existence staveb zázemí další majetkovou vadou.

Míra dílčího rizika : 15 = vysoké.

Znalec považuje oceňovaný soubor za velmi rizikový (!!!).

B. Posudek

B.1. Cena zjištěná dle cenového předpisu.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - V užívaném souboru jsou i pozemky třetích stran).	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,154$$

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,600$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,692$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,582$$

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

B.1.1. Nástupiště ANL



Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:

§ 17

Typ stavby:

7. Plochy a úpravy území

Objekt

Nástupiště a rampy

Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):

dlážděný

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1241

Množství:

2 430,00 m² plochy upravené, zastavěné

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 4 876,-

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

* 1,0000

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

* 2,1600

Základní cena upravená cena Kč/m²

= 10 532,16

Plná cena: 2 430,00 m² * 10 532,16 Kč/m²

= 25 593 148,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)

* 0,333

= 8 522 518,55 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 8 522 518,55 * 5 % =

- 426 125,93 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

= 8 096 392,62 Kč

Cena stavby CS

* 0,582

B.1.1. Nástupiště ANL - zjištěná cena

= 4 712 100,50 Kč

= 4 712 100,50 Kč

Zjištěná cena položky Nástupiště ANL je 4 712 100,50 Kč.

B.1.2. Komunikace ANL



Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:

§ 17

Typ stavby:

5. Komunikace pozemní

Objekt

Komunikace pozemní(silnice)

Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):

z kameniva obalovaného živící

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

211

Množství:

5 800,00 m² plochy komunikace

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 401,-

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

* 1,0000

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

* 2,3010

Základní cena upravená cena Kč/m²

= 3 223,70

Plná cena: 5 800,00 m² * 3 223,70 Kč/m²

= 18 697 460,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

* 0,333

= 6 226 254,18 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: $6 226 254,18 * 5 \% =$

- 311 312,71 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

= 5 914 941,47 Kč

Cena stavby CS

* 0,582

B.1.2. Komunikace ANL - zjištěná cena

= 3 442 495,94 Kč

= 3 442 495,94 Kč

Zjištěná cena položky Komunikace ANL je 3 442 495,94 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

B.1.3. Venkovní úpravy ANL



V této položce znalec oceňuje všechny podzemní vedení, oplocení, brány, odvodnění a ostatní podobné konstrukce. Zjednodušený způsob ocenění byl zvolen protože znalec neměl k dispozici dokumentaci k terminálu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet:

1,00

Ocenění

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

= 978 552,-

Základní cena upravená cena [Kč/]

= **978 552,-**

Plná cena: 1,00 * 978 552,- Kč/

= **978 552,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 35 = 57,1 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 57,1 \% / 100)$

* 0,429

Nákladová cena stavby CS_N

= **419 798,81 Kč**

Koeficient pp

* 0,582

Cena stavby CS

= **244 322,91 Kč**

B.1.3. Venkovní úpravy ANL - zjištěná cena

= **244 322,91 Kč**

Zjištěná cena položky Venkovní úpravy ANL je 244 322,91 Kč.

B.1.4. Administrativně - provozní objekt



Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející montovaná z prostorových buněk 1241

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - V užívaném souboru jsou i pozemky třetích stran).	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Stavba zasahuje další pozemek (p.č. 4111/8). Dokumentace ke stavbě neodpovídá platné legislativě. Rozpor s územním plánem.	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,928}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,600$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 0,557$$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	13,30*7,50+2,40	=	102,15
2.NP	13,30*7,50	=	99,75
3. NP	13,30*7,50	=	99,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	102,15 m ²	2,60 m	265,59
2.NP	99,75 m ²	2,60 m	259,35
3. NP	99,75 m ²	2,60 m	259,35
Součet	301,65 m²		784,29

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	784,29 / 301,65	= 2,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	301,65 / 3	= 100,55 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(13,30*7,50+2,40)*2,80	=	286,02 m ³
2. NP	13,30*7,50*2,80	=	279,30 m ³
3.NP	13,30*7,50*2,80	=	279,30 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	286,02 m ³
2. NP	NP	279,30 m ³
3.NP	NP	279,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		844,62 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce	kontejnerová buňka	S	100
3. Stropy	dtto	S	100
4. Krov, střecha	chybí	C	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100	1,00	25,30
3. Stropy	S	11,80	100	1,00	11,80
4. Krov, střecha	C	6,20	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100	1,00	4,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,20	100	1,00	4,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100	1,00	2,30
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,10	100	1,00	2,10
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8670

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,2410
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9856
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1077
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8670
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1600
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 495,42
Plná cena: 844,62 m ³ * 6 495,42 Kč/m ³	=	5 486 161,64 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 35 = 57,1 %		
Koeficient opotřebení: (1- 57,1 % / 100)	*	0,429
	=	2 353 563,34 Kč
Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení		
Srážka za morální opotřebení: 2 353 563,34 * 5 % =	-	117 678,17 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 235 885,17 Kč
Koeficient pp	*	0,557
Cena stavby CS	=	1 245 388,04 Kč
B.1.4. Administrativně - provozní objekt - zjištěná cena	=	1 245 388,04 Kč

Zjištěná cena položky Administrativně – provozní objekt 1 245 388,04 Kč.

B.1.5. Objekt sociálního zařízení



Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející montovaná z prostorových buněk 1241

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - V užívaném souboru jsou i pozemky třetích stran).	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Stavba není upravena pro imobilní návštěvníky. Rozpor s územním plánem.	I	-0,05
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,047$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci II 0,00
 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: II 0,00
 Poloha bez vlivu na komerční využití
 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,600$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,628$$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	8,95*3,00	=	26,85

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	26,85 m ²	2,60 m	69,81
Součet	26,85 m²		69,81

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	69,81 / 26,85	= 2,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	26,85 / 1	= 26,85 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	8,95*3,00*2,8	=	75,18 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	75,18 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		75,18 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce	kontejnerová buňka	S	100
3. Stropy	dtto	S	100
4. Krov, střecha	chybí	C	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100	1,00	25,30
3. Stropy	S	11,80	100	1,00	11,80
4. Krov, střecha	C	6,20	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100	1,00	4,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,20	100	1,00	4,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100	1,00	2,30
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,10	100	1,00	2,10
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8370

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,2410
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,1658
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1077
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8370
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1600
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 417,15
Plná cena: 75,18 m ³ * 7 417,15 Kč/m ³	=	557 621,34 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 35 = 57,1 %		
Koeficient opotřebení: (1- 57,1 % / 100)	*	0,429
	=	239 219,55 Kč
Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení		
Srážka za morální opotřebení: 239 219,55 * 5 % =	-	11 960,98 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	227 258,57 Kč
Koeficient pp	*	0,628
Cena stavby CS	=	142 718,38 Kč
B.1.5. Objekt sociálního zařízení - zjištěná cena	=	142 718,38 Kč

Zjištěná cena položky Objekt sociálního zařízení je 142 718,38 Kč.

B.1.6. Objekt správce areálu



Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku

P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející

montovaná z prostorových buněk

1241

Název znaku	Č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - V užívaném souboru jsou i pozemky třetích stran).	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Stavba není legální. Nemá dokumentaci požadovanou platnou legislativou. Je umístěna na pozemku ostatní plochy. Není v souladu s územním plánem.	I	-0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,868}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,521}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	7,50*3,00	= 22,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	22,50 m ²	2,60 m	58,50
Součet	22,50 m²		58,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	58,50 / 22,50	= 2,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	22,50 / 1	= 22,50 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
KPL	7,50*3,00*2,80	= 63,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
KPL	Z	63,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		63,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce	kontejnerová buňka	S	100
3. Stropy	dtto	S	100
4. Krov, střecha	chybí	C	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : **274-5/2018**

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

11. Dveře		S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	25,30	100	1,00	25,30
3. Stropy	S	11,80	100	1,00	11,80
4. Krov, střecha	C	6,20	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,70	100	1,00	4,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,20	100	1,00	4,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,30	100	1,00	2,30
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,10	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8160

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 560,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,2410
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,2133
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1077
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8160
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1600
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 525,68
Plná cena: 63,00 m ³ * 7 525,68 Kč/m ³	=	474 117,84 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 35 = 57,1 %		
Koeficient opotřebení: (1- 57,1 % / 100)	*	0,429
	=	203 396,55 Kč
Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení		
Srážka za morální opotřebení: 203 396,55 * 5 % =	-	10 169,83 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	193 226,72 Kč
Koeficient pp	*	0,521
Cena stavby CS	=	100 671,12 Kč
B.1.6. Objekt správce areálu - zjištěná cena	=	100 671,12 Kč

Zjištěná cena položky Objekt správce areálu je 100 671,12 Kč.

B.1.7. Venkovní úpravy zázemí



V této položce znalec oceňuje všechny podzemní vedení, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí, odvodnění a ostatní podobné konstrukce. Zjednodušený způsob ocenění byl zvolen protože znalec neměl k dispozici dokumentaci k těmto stavebním objektům.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc není součástí pozemku

Počet: 1,00

Ocenění

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

= 119 102,-

Základní cena upravená cena [Kč/]

= 119 102,-

Plná cena: 1,00 * 119 102,- Kč/

= 119 102,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 35 = 57,1 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 57,1 \% / 100)$

* 0,429

Nákladová cena stavby CS_N

= 51 094,76 Kč

Koeficient pp

* 0,692

Cena stavby CS

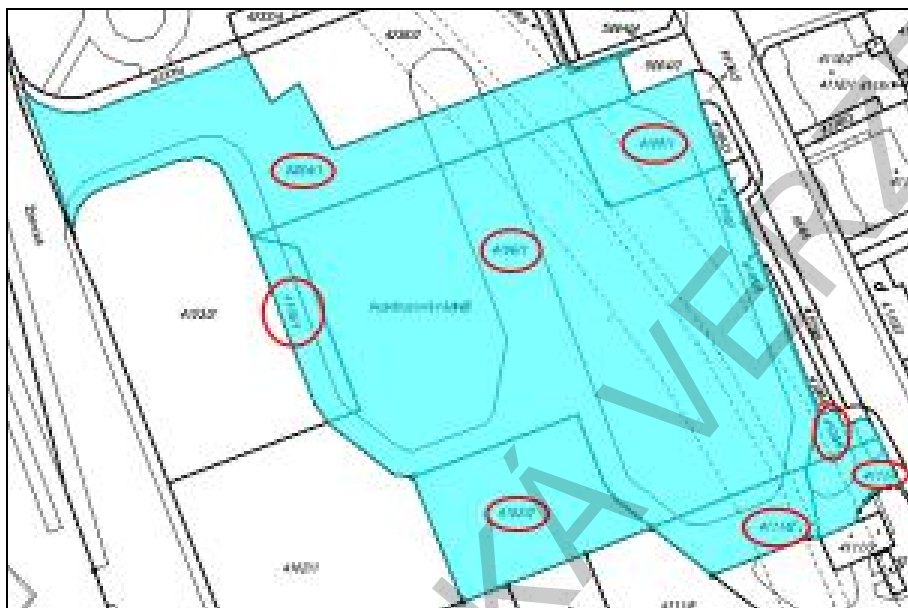
= 35 357,57 Kč

B.1.7. Venkovní úpravy zázemí - zjištěná cena

= 35 357,57 Kč

Zjištěná cena položky Venkovní úpravy zázemí je 35 357,57 Kč.

B.1.8. Ostatní plochy ANL



Ocenění všech osmi pozemků prvního souboru - LV č. 1603.

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací
$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,225$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejně nepříst., komerční			
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	2 964,-	0,225 1,000	666,90

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha (8)	5864/1	1 917	666,90	1 278 447,30
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha (7)	4111/8	398	666,90	265 426,20
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha (6)	4111/7	221	666,90	147 384,90
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha (5)	4106/5	86	666,90	57 353,40
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha (4)	4106/1	5 802	666,90	3 869 353,80
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha (3)	4105/1	525	666,90	350 122,50
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha (2)	4103/1	312	666,90	208 072,80
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha (1)	4102/2	1 033	666,90	688 907,70
Ostatní stavební pozemky - celkem			10 294		6 865 068,60
B.1.8. Ostatní plochy ANL - zjištěná cena				=	6 865 068,60 Kč

Zjištěná cena položky Ostatní plochy ANL 6 865 068,60 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : **274-5/2018**
 Rozhodný den : 23.03.2018
 Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

9. B.1.9. Ostatní plochy SML

Ocenění prvního pozemku druhého souboru - LV č. 1, pozemku p.č. 4111/1.

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,225$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejně nepříst., komerční			
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	2 964,-	0,225 1,000	666,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha	4111/1	2 008	666,90	1 339 135,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			2 008		1 339 135,20

B.1.9. Ostatní plochy SML - zjištěná cena = 1 339 135,20 Kč

Zjištěná cena položky Ostatní plochy SML je 1 339 135,20 Kč.

B.1.10. Zastavěná plocha a nádvoří SML

Ocenění dalších dvou pozemků druhého souboru - LV č. 1, pozemků p.č. 4111/2 (pozemek pod objektem sociálního zařízení) a pozemek p.č. 4111/3 (pozemek pod stavbou administrativně-provozního objektu).

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,600$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,600 = 0,582$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	2 964,-	0,582		1 725,05	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4111/2	27	1 725,05	46 576,35
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4111/3	100	1 725,05	172 505,-
Stavební pozemky - celkem				127	219 081,35
B.1.10. Zastavěná plocha a nádvoří SML - zjištěná cena				=	219 081,35 Kč

Zjištěná cena položky Zastavěná plocha a nádvoří SML je 219 081,35 Kč.

B.1.11. Věcné břemeno na ANL

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Ocenění věcného břemene za podzemní stavbu.

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97

Sb. na jednotnou částku::

Ocenění věcného břemene činí

10 000,- Kč

= **10 000,- Kč**

Zjištěná cena položky Věcné břemeno na ANL je 10 000 Kč.

B.1.12. Věcné břemeno na SML

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Ocenění věcného břemene za podzemní stavbu.

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97

Sb. na jednotnou částku::

Ocenění věcného břemene činí

10 000,- Kč

= **10 000,- Kč**

Zjištěná cena položky Věcné břemeno na SML je 10 000 Kč.

Rekapitulace ceny zjištěné (dle B.1).

skupina	č.pol.	č.pol. dle B.1	oceňovaná položka	zjištěná cena	
I	1	B.1.1	Nástupiště ANL	4 712 100,50	Kč
	2	B.1.2	Komunikace ANL	3 442 495,94	Kč
	3	B.1.3	Venkovní úpravy ANL	244 322,91	Kč
	4	B.1.4	Administrativně-provozní objekt	1 245 388,04	Kč
	5	B.1.5	Objekt sociálního zařízení	142 718,38	Kč
	6	B.1.6.	Objekt správce areálu	100 671,12	Kč
	7	B.1.7	Venkovní úpravy zázemí	35 357,57	Kč
	8	B.1.8	Ostatní plochy ANL	6 865 068,60	Kč
	9	B.1.9	Ostatní plochy SML	1 339 135,20	Kč
	10	B.1.10	Zastavěná plocha a nádvoří SML	219 081,35	Kč
	11	B.1.11	Věcné břemeno ANL	- 10 000,00	Kč
	12	B.1.12	Věcné břemeno SML	- 10 000,00	Kč
			celkem skupina I celý soubor B.1.1 ÷ B.1.12 (12 položek)	18 326 339,61	Kč

Celková zjištěná cena souboru (skupiny I) je 18 326 340,- korun.

II	1	B.1.1	Nástupiště ANL	4 712 100,50	Kč
	2	B.1.2	Komunikace ANL	3 442 495,94	Kč
	3	B.1.3	Venkovní úpravy ANL	244 322,91	Kč
	4	B.1.8	Ostatní plochy ANL	6 865 068,60	Kč
	5	B.1.11	Věcné břemeno ANL	- 10 000,00	Kč
			celkem skupina II nemovitosti na pozemcích ANL (5 položek)	15 253 987,95	Kč

Zjištěná cena souboru nemovitostí na pozemcích ANL (skupiny II) je 15 253 990,- korun.

III	1	B.1.4	Administrativně-provozní objekt	1 245 388,04	Kč
	2	B.1.5	Objekt sociálního zařízení	142 718,38	Kč
	3	B.1.6.	Objekt správce areálu	100 671,12	Kč
	4	B.1.7	Venkovní úpravy zázemí	35 357,57	Kč
			celkem skupina III stavby ANL na pozemcích SML (4 položky)	1 524 135,11	Kč

Zjištěná cena souboru staveb na pozemcích ANL (skupiny III) je 1 524 140,- korun.

Zaokrouhlení výsledků je provedeno podle oceňovací vyhlášky.

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

B.2. Cena obvyklá porovnávacím způsobem.

B.2.1. Soubor nemovitostí na pozemcích ANL (skupina II)

Znalec zde oceňuje obvyklou cenou soubor nemovitého majetku umístěný na pozemcích ANL (zapsaných na LV č. 1603 pro katastr Liberec). Pro potřeby tohoto ocenění je oceňovaný soubor zařazen jako „skupina II“. Do této skupiny patří nemovitosti na pozemcích ANL, tedy pozemky podle LV č. 1603 (osm pozemků ostatní plochy o celkové výměře 10 283 m²) a stavby umístěné na těchto pozemcích (nástupiště, komunikace a venkovní úpravy) včetně věcného břemene a majetkových vad předmětného souboru (popisovaných v části A.7 tohoto ocenění).

Definice obvyklé ceny je uvedena v části A.6 tohoto ocenění. Jako vzorky pro porovnávací metodu byly použity skutečné inzeráty stavebních pozemků dostupné na internetu v době zpracování tohoto ocenění. Všechny takto získané inzeráty byly získány s použitím filtrů pro výběr typově podobných nemovitostí („prodej“, „stavební pozemky“, „Liberec“). Inzeráty byly staženy z internetových stránek realitních kanceláří, dlouhodobě přítomných na místním reálním trhu. Všechny použité inzeráty jsou - ve formě výřezu - uvedeny přímo v posudku a dále jsou - v kompletní podobě, včetně inzerátů vyřazených během porovnávání - součástí příloh. Každý z použitých inzerátů je (dále) identifikován zdrojem (adresou) a ID. Znalec jako vzorky použil 7 inzerátů nabízejících prodej stavebních pozemků v lokalitě Liberce.

Přehled vzorků ukazují následující 2 (na sebe navazující) tabulky :

B.2.1.1.

A	B	C	D	E	F	G	H
č. vzorku	typ nabídky	lokalita (1)	lokalita (2)	druh pozemku	výměra (m ²)	cena podle nabídky (Kč)	JC (Kč/m ²)
1	inzerát	Liberec	Radčice	stavební	2728	2 728 000	1 000,00
2	inzerát	Liberec	Kateřinky	stavební	1212	2 181 600	1 800,00
3	inzerát	Liberec	Harcov	stavební	12644	18 333 800	1 450,00
4	inzerát	Liberec	Karlínky	zahrada	596	649 000	1 088,93
5	inzerát	Liberec	Pavlovice	ostatní plocha	238	189 000	794,12
6	inzerát	Liberec	Vratislavice n.N.	parkoviště	221	200 000	904,98
7	inzerát	Liberec	H. Hanychov	zahrada	1192	1 200 000	1006,71

B.2.1.2.

A	D	I	J	K	L	M
č. vzorku	lokalita (2)	poznámky	nápojení na IS	přístup k pozemku	zdroj inzerátu	ID inzerátu
1	Radčice	vydáno SP na RD	NN	A	www.mmreality.cz	629016
2	Kateřinky	oplocený	NN	A	www.mmreality.cz	618661
3	Harcov	studie na 6-9 RD	NN+SV	jiného vlastníka	www.mmreality.cz	626479
4	Karlínky	možnost pronájmu	NN+SV	A	www.mmreality.cz	623290
5	Pavlovice	u sídliště	NN	A	www.mmreality.cz	623509
6	Vratislavice n.N.	parkoviště	neued	A	www.mmreality.cz	629429
7	H. Hanychov	možnost pronájmu	NN+studna	A	www.mmreality.cz	620955

Po prvotním prozkoumání znalec vyřadil extrémní nabídky, tedy nabídky s nejvyšší a nabízenou jednotkovou cenou (cenou za 1 m² pozemku). Byly vyřazeny nabídky č. 2 (Kateřinky, s nejvyšší jednotkovou cenou 1 800 Kč/m² pozemku) a nabídka č. 5 (Pavlovice, s nejnižší jednotkovou cenou 794,12,- Kč/m² pozemku). Popisovaná omezení množiny vzorků demonstrují následující dvě tabulky :

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

B.2.1.3.

A2	A1	D	E	F	G	H
nové č. vzorku	původní č. vzorku	lokality (2)	druh pozemku	výměra (m ²)	cena podle nabídky (Kč)	JC (Kč/m ²)
1	1	Radčice	stavební	2728	2 728 000	1 000,00
vyřazen	2	Kateřinky	stavební	1212	2 181 600	1 800,00
2	3	Harcov	stavební	12644	18 333 800	1 450,00
3	4	Karlinky	zahrad	596	649 000	1 088,93
vyřazen	5	Pavlovice	ostatní plocha	238	489 000	794,12
4	6	Vratislavice n.N.	parkoviště	221	200 000	904,98
5	7	H. Hanychov	zahrad	1192	1 200 000	1006,71

B.2.1.4.

A2	A1	D	I	J	K	M
nové č. vzorku	původní č. vzorku	lokality (2)	poznámky	nápojení na IS	přístup k pozemku	ID inzerátu
1	1	Radčice	vydáno SP na RD	NN	A	629016
vyřazen	2	Kateřinky	eplocený	NN	A	618661
2	3	Harcov	studie na 6-9 RD	NN+SV	jiného vlastníka	626479
3	4	Karlinky	možnost pronájmu	NN+SV	A	623290
vyřazen	5	Pavlovice	u sídliště	NN	A	623509
4	6	Vratislavice n.N.	parkoviště	neved	A	629429
5	7	H. Hanychov	možnost pronájmu	NN+studna	A	620955

Tyto vzorky (zbývajících 5 vzorků nově očíslovaných ve sloupci A2) použil znalec do porovnávací metody.

B.2.1.5.

A2	D	E	F	G	H
nové č. vzorku	lokality (2)	druh pozemku	výměra (m ²)	cena podle nabídky (Kč)	JC (Kč/m ²)
1	Radčice	stavební	2728	2 728 000	1 000,00
2	Harcov	stavební	12644	18 333 800	1 450,00
3	Karlinky	zahrad	596	649 000	1 088,93
4	Vratislavice n.N.	parkoviště	221	200 000	904,98
5	H. Hanychov	zahrad	1192	1 200 000	1006,71

B.2.1.6

A2	D	I	J	K	M
nové č. vzorku	lokality (2)	poznámky	nápojení na IS	přístup k pozemku	ID inzerátu
1	Radčice	vydáno SP na RD	NN	A	629016
2	Harcov	studie na 6-9 RD	NN+SV	jiného vlastníka	626479
3	Karlinky	možnost pronájmu	NN+SV	A	623290
4	Vratislavice n.N.	parkoviště	neved	A	629429
5	H. Hanychov	možnost pronájmu	NN+studna	A	620955

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Tržní hodnota oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{poz} výměra oceňovaného pozemku,
 K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika pozemku

Pozemek jiný
Vlastnictví právnícká osoba

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	4102/2 - ostatní plocha	1 022
2	4103 - ostatní plocha	312
3	4105/1 - ostatní plocha	525
4	4106/1 - ostatní plocha	5 802
5	4106/5 - ostatní plocha	86
6	4111/7 - ostatní plocha	221
7	4111/8 - ostatní plocha	398
8	5864/1 - ostatní plocha	1 917
Celková výměra		10 283

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018




Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Vzorek 1. Liberec - Radčice (629016)

M&M REALITY M&M reality holding, a.s.
Liberec
Železná 252, 46001 Liberec

Číslo nabídky **629016**
Prodej

Prodej, pozemek, 2728 m2, Liberec, ul. Polední Liberec



Lokalita:
Liberec

Cena:
2 728 000 Kč

Popis:
Nabízíme k prodeji stavební pozemek s platným stavebním povolením o výměře 2728 m2 v klidné části Liberce - Radčice. Pozemek je rovinnatý, slunný. Příjezd je zajištěný po obecní komunikaci. Na hranici pozemku je elektřina, odpady nutno řešit ČOV a vodu vybudováním vlastní studny. Součástí prodeje je již vydané platné stavební povolení a projekt na výstavbu dvoupodlažního rodinného domu s garáží o...

Vlastnictví: Osobní	Plochy: celk. plocha: 2728 m2 užit. plocha: m2 plocha sklepa: m2
-------------------------------	--

Vybavení: Elektrický proud Kanalizace Dopravní spojení Příjezd Zavedené inž. sítě Charakter pozemku Okolní prostranství Využití volného času	Na hranici pozemku Není Příjezd nákladním autem, Příjezd osobním autem Obecní, Zpevněný Elektrický proud, Na hranici pozemku Louka Lesy, Louka Zimní sporty, Jízda na koni, Pobyt v přírodě, Tenis, Cykloturistika, Turistika, Golf, Vodní sporty, Ho
---	--

Makléř:
Kateřina Táborská
telefon: 800 100 446
e-mail: info@mmreality.cz

www.mmreality.cz volejte zdarma: 800 100 446

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Nabídková cena **2 728 000,- Kč**
K_v = **0,95** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pozemek stavební	2 728
Celková výměra		2 728

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Poloha	-5	-5	
2	Vztah k územnímu plánu	+7	+7	
3	Velikost, tvar a konfigurace	-1,5		
3	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	-3	-4,5	
4	Vliv zhodnocení stavbami	-30	-30	
5	Vliv majetkových vad	+7	+7	
K _f = 0,95 x 1,07 x 0,955 x 0,70 x 1,07 =				0,7271

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 2 728 000,- Kč x 0,95 / 2 728,00 m² x 10 283,00 m² / 0,7271 = **13 435 360,- Kč**

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 2. Liberec - Harcov (626479)

	M&M reality holding, a.s. Liberec Železná 252, 46001 Liberec	Číslo nabídky 626479	Prodej
Prodej, pozemek, 12644 m2, Liberec, ul. Klihová stezka Liberec			
			
Lokalita: Liberec	Cena: 1 450 Kč/m ²		
Popis: Nabízíme k prodeji 2 pozemky s možností výstavby 6-9 rodinných domů dle ÚP. Jedná se o mírně svažité jižní svah s nutností vybudování inženýrských sítí a přístupu. Připojení na elektřinu a kanalizaci v dosahu. Inženýrská studie k dispozici. Pozemky se prodávají pouze jako celek. Nabídka vhodná pro investora. Bližší info u makléře.			
Vlastnictví: Osobní	Plochy: celk. plocha: 12644 m ² užit. plocha: m ²	plocha sklepa: m ²	
Vybavení: Elektrický proud Kanalizace Zdroj vody Dopravní spojení Přijezd Kvalita vody Zavedené inž. sítě Charakter pozemku	Na hranici pozemku Není Na hranici pozemku, Veřejný vodovod MHD, Přijezd osobním autem Jiného vlastníka Pitná upravená Na hranici pozemku, Vodovod (studná), Elektrický proud Stavební parcela		
Makléř: Kateřina Táborská telefon: 800 100 446 e-mail: info@mmreality.cz			
www.mmreality.cz		volejte zdarma: 800 100 446	

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Nabídková cena **18 333 800,- Kč**
K_u = **0,95** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pozemek stavební	12 644
Celková výměra		12 644

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Poloha	-5	-5	
2	Vztah k územnímu plánu	+7	+7	
3	Velikost, tvar a konfigurace	0		
3	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	-5	-5	
4	Vliv zhodnocení stavbami	-30	-30	
5	Vliv majetkových vad	+5	+5	
K _f = 0,95 x 1,07 x 0,95 x 0,70 x 1,05 =				0,70977

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 18 333 800,- Kč x 0,95 / 12 644,00 m² x 10 283,00 m² / 0,70977 = **19 956 933,- Kč**
Míra shody (váha) **2**

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : **274-5/2018**
Rozhodný den : 23.03.2018
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Vzorek 3. Liberec - Karlinky (623290)

	M&M reality holding, a.s. Liberec Jungmannova Jungmannova 471/25, 46001 Liberec	Číslo nabídky 623290 Prodej
Prodej, zahrada, 596 m2, Liberec, ul. Pod Lešem Liberec		
		
		
		
Lokalita: Liberec	Energetická klasifikace: G	Cena: 649 000 Kč
Popis: Nabízíme k prodeji zahradu o velikosti 596 m2. Na zahradě lze postavit rekreační objekt nebo mobilheim, po schválení územního plánu lze postavit menší rodinný dům. Klidné tiché prostředí vedle lesa s výhledem na Liberec a Jizerky. K pozemku je přivedená elektrická energie. Na pozemku je kopaná studna s užitkovou vodou. Vhodné jako investice možnost pronajímat s čistým příjmem cca 2 -...		
Vlastnictví: Osobní	Plochy: celk. plocha: 596 m2	užit. plocha: m2 plocha sklepa: m2
Vybavení:		
Elektrický proud	230 (220) V	
Kanalizace	Není	
Zdroj vody	Studna kopaná	
Dopravní spojení	MHD	
Příjezd	Obecní, Zpevněný	
Zavedené inž. síť	Elektrický proud, Vodovod (studna)	
Okolní prostranství	Venkovská zástavba	
Oplocení	Celý pozemek	
Makléř: Lumír Vadovský telefon: 800 100 446 e-mail: info@mmreality.cz		
www.mmreality.cz volejte zdarma: 800 100 446		

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Nabídková cena **649 000,- Kč**
K_u = **0,95** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **zahrada**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pozemek zahrady	596
Celková výměra		596

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Poloha	-5	-5	
2	Vztah k územnímu plánu	0	0	
3	Velikost, tvar a konfigurace	-4		
3	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	-3	-7	
4	Vliv zhodnocení stavbami	-30	-30	
5	Vliv majetkových vad	+7	+7	
K _f = 0,95 x 1,00 x 0,93 x 0,70 x 1,07 =				0,66174




^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 649 000,- Kč x 0,95 / 596,00 m² x 10 283,00 m² / 0,66174 = **16 075 130,- Kč**
Míra shody (váha) **2**

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : **274-5/2018**
Rozhodný den : 23.03.2018
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Vzorek 4. Liberec - Vratislavice n.N. (629429)

	M&M reality holding, a.s. Jablonec nad Nisou Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou	Číslo nabídky 629429	Prodej
Prodej, pozemek, 221 m2, Vratislavice nad Nisou Liberec			
			
Lokalita: Liberec	Cena: 200 000 Kč		
Popis: Nabízíme ke koupi pozemek v centru obce Vratislavice nad Nisou. Pozemek vhodný k obchodním účelům. V současné době využíván jako parkoviště. Pozemek na hlavní trase mezi Jabloncem a Libercem, veškerá občanská vybavenost v místě.			
Vlastnictví: Osobní	Plochy: celk. plocha: 221 m2 užit. plocha: m2 plocha sklepa: m2		
Vybavení: Dopravní spojení Parkování Příjezd Charakter pozemku Okolní prostranství Oplocení Využití volného času Služby	Autobusy, ČD, Příjezd nákladním autem, Příjezd osobním autem Vlastní parkoviště Obecní, Zpevněný Ostatní plochy Sídliště, Silnice, Městská zástavba Není Vodní sporty, Kulturní památky, Cykloturistika, Zimní sporty, Lázeňský pobyt, Golf, Pobyt v přírodě Mateřská škola, Obchodní dům, Obchody, Banka, Pošta, Kultura, Sportoviště, Lékař, Základní škola		
Makléř: Denisa Tačí telefon: 800 100 446 e-mail: info@mmreality.cz			
www.mmreality.cz		volejte zdarma: 800 100 446	

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Nabídková cena **200 000,- Kč**
K_v = **0,95** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **jiný**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pozemek parkoviště	221
Celková výměra		221

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Poloha	-5	-5	
2	Vztah k územnímu plánu	0	0	
3	Velikost, tvar a konfigurace	-5		
3	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	-3	-8	
4	Vliv zhodnocení stavbami	-20	-20	
5	Vliv majetkových vad	+7	+7	
K _f = 0,95 x 1,00 x 0,92 x 0,80 x 1,07 =				0,74814

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 200 000,- Kč x 0,95 / 221,00 m² x 10 283,00 m² / 0,74814 = **11 816 757,- Kč**

Míra shody (váha) **2**

Vzorek 5. Liberec - H. Hanychov (620955)

	M&M reality holding, a.s. Liberec Jungmannova Jungmannova 471/25, 46001 Liberec	Číslo nabídky 620955 Prodej		
Prodej, zahrada, 1192 m2, Liberec, ul. Pod Lesem Liberec				
				
Lokalita: Liberec	Energetická klasifikace: G	Cena: 1 249 000 Kč		
Popis: Nabízíme k prodeji velkou zahradu o velikosti 1192 m2. Na zahradě lze postavit rekreační objekt, po schválení územního plánu lze postavit rodinný dům. Klidné tiché prostředí vedle lesa s výhledem na Liberec a Jizerky. K pozemku je přivedena elektrická energie. Na pozemku jsou dvě kopané studny s užitkovou vodou. Vhodné jako investice možnost pronajímat s čistým příjmem cca 8 tisíc/měsíčně.				
Vlastnictví: Osobní	Plochy: celk. plocha: 1192 m2 užit. plocha: m2 plocha sklepa: m2			
Vybavení: Kanalizace Zdroj vody Dopravní spojení Příjezd Zavedené inž. sítě Charakter pozemku Okolní prostranství Oplocení	Není Studna kopaná MHD Obecní Elektrický proud Stavební parcela, Zahrada Venkovská zástavba Celý pozemek			
Makléř: Lumír Vadovský telefon: 800 100 446 e-mail: info@mmreality.cz				
www.mmreality.cz		volejte zdarma: 800 100 446		

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Nabídková cena **1 249 000,- Kč**
K_v = **0,95** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **zahrada**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pozemek zahrady	1 192
Celková výměra		1 192

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Poloha	-5	-5	
2	Vztah k územnímu plánu	0	0	
3	Velikost, tvar a konfigurace	-3		
3	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	-3	-6	
4	Vliv zhodnocení stavbami	-30	-30	
5	Vliv majetkových vad	+7	+7	
K _f = 0,95 x 1,00 x 0,94 x 0,70 x 1,07 =				0,66886

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 1 249 000,- Kč x 0,95 / 1 192,00 m² x 10 283,00 m² / 0,66886 = **15 303 628,- Kč**
Míra shody (váha) **2**

Závěrečný odhad obvyklé ceny oceňovaného souboru skupiny II

Vzorek 1. Liberec - Radčice (629016)	13 435 408,- Kč
Vzorek 2. Liberec - Harcov (626479)	19 956 902,- Kč
Vzorek 3. Liberec - Karlinky (623290)	16 075 093,- Kč
Vzorek 4. Liberec - Vratislavice n.N. (629429)	11 816 693,- Kč
Vzorek 5. Liberec - H. Hanychov (620955)	15 303 697,- Kč

Vážený průměr hodnot 15 526 686,- Kč

Odhad obvyklé ceny porovnávací metodou **15 500 000,- Kč**

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

Obvyklá cena souboru nemovitostí na pozemcích ANL (skupiny II) je 15 500 000,- korun.

B.2.2. Soubor staveb na pozemcích SML (skupina III)

Znalec zde oceňuje obvyklou cenou soubor staveb umístěných na pozemcích MML. Pro potřeby tohoto ocenění je oceňovaný soubor zařazen jako „skupina III“. Do této skupiny patří stavba administrativně-provozního souboru (na p.č. 4111/3), objekt sociálního zázemí (na p.č. 4111/2) a objekt správce areálu na části pozemku p.č. 4111/1.

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

Znalec nejprve zjišťuje cenu stavebního pozemku pod předmětnými stavbami. Jako vzorky pro porovnávací metodu byly použity skutečné inzeráty stavebních pozemků dostupné na internetu v době zpracování tohoto ocenění. Všechny takto získané inzeráty byly získány s použitím filtrů pro výběr typově podobných nemovitostí. Inzeráty byly staženy z internetových stránek realitních kanceláří, dlouhodobě přítomných na místním realitním trhu. Všechny použité inzeráty jsou - ve formě výřezu - uvedeny přímo v posudku a dále jsou - v kompletní podobě, včetně inzerátů vyřazených během porovnávání - součástí příloh. Každý z použitých inzerátů je identifikován zdrojem a ID. Znalec jako vzorky použil 7 inzerátů nabízejících prodej stavebních pozemků v lokalitě Liberce a Jablonce nad Nisou.

Přehled vzorků ukazují následující 2 (na sebe navazující) tabulky :

B.2.2.1.

A	B	C	D	E	F	G	H
č. vzorku	typ nabídky	lokalita (1)	lokalita (2)	druh pozemku	výměra (m²)	cena podle nabídky (Kč)	JC (Kč/m²)
1	inzerát	Liberec	Radčice	stavební	2728	2 728 000	1 000,00
2	inzerát	Liberec	Kateřinky	stavební	1212	2 181 600	1 800,00
3	inzerát	Liberec	Harcov	stavební	12644	18 333 800	1 450,00
4	inzerát	Liberec	H.Hanychov	stavební	1030	2 259 615	2 193,80
5	inzerát	Liberec	Kateřinky	stavební	1212	2 181 600	1 800,00
6	inzerát	Liberec	Dlouhý Most	stavební	1001	1 700 000	1 698,30
7	inzerát	Jablonec n.N.	Kokonín	stavební	737	1 790 000	2 428,77

B.2.2.2

A	D	I	J	K	L	M
č. vzorku	lokalita (2)	poznámky	napojení na IS	přístup k pozemku	zdroj inzerátu	ID inzerátu
1	Radčice	vydáno SP na RD	NN	A	www.mmreality.cz	629016
2	Kateřinky	-	NN	A	www.mmreality.cz	618661
3	Harcov	studie na 6-9 RD	NN+SV	jiného vlastníka	www.mmreality.cz	626479
4	H.Hanychov	vydáno SP na RD	A	A	www.mmreality.cz	622131
5	Kateřinky	oplocen	jen NN	A	www.mmreality.cz	618661
6	Dlouhý Most	-	jen NN	A	www.mmreality.cz	632187
7	Kokonín	ke komerční výst	A	A	www.mmreality.cz	630041

Po prvotním prozkoumání znalec vyřadil extrémní nabídky, tedy nabídky s nejvyšší a nabízenou jednotkovou cenou (cenou za 1 m² pozemku). Byly vyřazeny nabídky č. 1 (Radčice, s nejnižší jednotkovou cenou 1 000 Kč/m² pozemku) a nabídka č. 7 (Jablonec n.N, s nejvyšší jednotkovou cenou 2 428,77 Kč/m² pozemku).

Popisovaná omezení množiny vzorků demonstrují následující dvě tabulky :

B.2.2.3

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : **274-5/2018**

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

A2	A1	C	D	F	G	H
nové č. vzorku	původní č. vzorku	lokalita (1)	lokalita (2)	výměra (m2)	cena podle nabídky (Kč)	JC (Kč/m2)
vyřazen	4	Liberec	Radčice	2728	2 728 000	1 000,00
1	2	Liberec	Kateřinky	1212	2 181 600	1 800,00
2	3	Liberec	Harcov	12644	18 333 800	1 450,00
3	4	Liberec	H.Hanychov	1030	2 259 615	2 193,80
4	5	Liberec	Kateřinky	1212	2 181 600	1 800,00
5	6	Liberec	Dlouhý Most	1001	1 700 000	1 698,30
vyřazen	7	Jablonec n.N.	Kokonín	737	1 790 000	2 428,77

B.2.2.4

A2	A1	D	I	J	K	M
nové č. vzorku	původní č. vzorku	lokalita (2)	poznámky	napojení na IS	přístup k pozemku	ID inzerátu
vyřazen	4	Radčice	vydáno SP na RD	NN	A	629016
1	2	Kateřinky	-	NN	A	618661
2	3	Harcov	studie na 6-9 RD	NN+SV	jiného vlastníka	626479
3	4	H.Hanychov	vydáno SP na RD	A	A	622131
4	5	Kateřinky	oplocen	jen NN	A	618661
5	6	Dlouhý Most	-	jen NN	A	632187
vyřazen	7	Kokonín	ke komerční výst	A	A	630044

Tyto vzorky (zbývajících 5 vzorků nově očíslovaných ve sloupci A2) použil znalec do porovnávací metody.

B.2.2.5.

A2	C	D	F	G	H
nové č. vzorku	lokalita (1)	lokalita (2)	výměra (m2)	cena podle nabídky (Kč)	JC (Kč/m2)
1	Liberec	Kateřinky	1212	2 181 600	1 800,00
2	Liberec	Harcov	12644	18 333 800	1 450,00
3	Liberec	H.Hanychov	1030	2 259 615	2 193,80
4	Liberec	Kateřinky	1212	2 181 600	1 800,00
5	Liberec	Dlouhý Most	1001	1 700 000	1 698,30

B.2.2.6.

A2	D	I	J	K	M
nové č. vzorku	lokalita (2)	poznámky	napojení na IS	přístup k pozemku	ID inzerátu
1	Kateřinky	-	NN	A	618661
2	Harcov	studie na 6-9 RD	NN+SV	jiného vlastníka	626479
3	H.Hanychov	vydáno SP na RD	A	A	622131
4	Kateřinky	oplocen	jen NN	A	618661
5	Dlouhý Most	-	jen NN	A	632187

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Tržní hodnota oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{poz} výměra oceňovaného pozemku,
 K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro komerční využití**
Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	stavební pozemek pod A-P objektem (p.č. 4111/3 - ZPN)	103
2	stavební pozemek pod objektem sociálního zázemí (p.č. 4111/2 - ZPN)	27
3	část pozemku pod objektem správce (p.č. 4111/1 - ostatní plocha)	23
Celková výměra		153

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : **274-5/2018**

Rozhodný den : 23.03.2018




Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Vzorek 1. Liberec, Kateřinky (618661)

M&M REALITY M&M reality holding, a.s.
Přelouč
Pražská 17, 53501 Přelouč

Číslo nabídky **618661**
Prodej

Prodej, stavební parcela, Liberec - Kateřinky Liberec



Lokalita:
Liberec

Cena:
1 800 Kč/m²

Popis:
Prodej pozemku o celkové ploše 1212 m² v lokalitě Kateřinky. Pozemek s nádherným výhledem na Ještěd se nachází v klidné lokalitě na konci slepé ulice. Je orientován jihozápadním směrem. Pozemek je oplocený a je přístupný po místní asfaltové komunikaci. Elektřina je na pozemku. Veřejný vodovod a kanalizace v dané lokalitě chybí a je zde nutno počítat s vlastní vrtanou studnou a vlastní čističkou...

Vlastnictví: Osobní

Plochy: celk. plocha: 1212 m² užit. plocha: m² plocha sklepa: m²

Vybavení:

Elektrický proud	Na hranici pozemku
Dopravní spojení	ČD, MHD, Příjezd nákladním autem, Příjezd osobním autem, Autobusy
Příjezd	Zpevněný, Obecní
Zavedené inž. sítě	Elektrický proud, Na hranici pozemku
Charakter pozemku	Stavební parcela
Okolní prostranství	Hory, Lesy, Městská zástavba, Rybník, jezero
Oplocení	Celý pozemek
Využití volného času	Pobyt v přírodě, Tenis, Turistika, Cykloturistika, Vodní sporty, Kultura, Zimní sporty, Kulturní památky

Makléř:
Peter Smešný
telefon: 800 100 446
e-mail: info@mmreality.cz

www.mmreality.cz volejte zdarma: 800 100 446

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Nabídková cena **2 181 600,- Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pozemek stavební	1 212
Celková výměra		1 212

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+5		
1	Poloha	-5	0	
2	Vztah k územnímu plánu	0	0	
3	Velikost, tvar a konfigurace	+2		
3	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	-4	-2	
4	Vliv majetkových vad	+2	+2	
K _f = 1,00 x 1,00 x 0,98 x 1,02 =				0,9996

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 2 181 600,- Kč x 1,00 / 1 212,00 m² x 153,00 m² / 0,9996 = **275 510,- Kč**

Míra shody (váha) **1**

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : **274-5/2018**

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Vzorek 2. Liberec - Harcov (626479)

	M&M reality holding, a.s. Liberec Železná 252, 46001 Liberec	Číslo nabídky 626479 Prodej		
Prodej, pozemek, 12644 m2, Liberec, ul. Klihová stezka Liberec				
				
Lokalita: Liberec	Cena: 1 450 Kč/m ²			
Popis: Nabízíme k prodeji 2 pozemky s možností výstavby 6-9 rodinných domů dle ÚP. Jedná se o mírně svažité jižní svah s nutností vybudování inženýrských sítí a přístupu. Připojení na elektřinu a kanalizaci v dosahu. Inženýrská studie k dispozici. Pozemky se prodávají pouze jako celek. Nabídka vhodná pro investora. Bližší info u makléře.				
Vlastnictví: Osobní	Plochy: celk. plocha: 12644 m ² užit. plocha: m ²	plocha sklepa: m ²		
Vybavení: Elektrický proud Kanalizace Zdroj vody Dopravní spojení Přijezd Kvalita vody Zavedené inž. sítě Charakter pozemku	Na hranici pozemku Není Na hranici pozemku, Veřejný vodovod MHD, Přijezd osobním autem Jiného vlastníka Pitná upravená Na hranici pozemku, Vodovod (studna), Elektrický proud Stavební parcela			
Makléř: Kateřina Táborská telefon: 800 100 446 e-mail: info@mmreality.cz				
www.mmreality.cz		volejte zdarma: 800 100 446		

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018
Rozhodný den : 23.03.2018
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Nabídková cena
 $K_u = 0,95$

18 333 800,- Kč
koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pozemek stavební	12 644
Celková výměra		12 644

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+5		
1	Poloha	-5	0	
2	Vztah k územnímu plánu	0	0	
3	Velikost, tvar a konfigurace	+4		
3	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	-2	+2	
4	Vliv majetkových vad	0	0	
$K_f = 1,00 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00 =$				1,02

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 18\,333\,800,- \text{ Kč} \times 0,95 / 12\,644,00 \text{ m}^2 \times 153,00 \text{ m}^2 / 1,02 = \mathbf{206\,625,- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 3. Liberec - H. Hanychov (622131)

	M&M reality holding, a.s. Liberec Jungmannova Jungmannova 471/25, 46001 Liberec	Číslo nabídky 622131 Prodej
Prodej, stavební parcela, 1030 m2, Liberec, ul. Světelská Liberec		
		
Lokalita: Liberec	Energetická klasifikace: G	Cena: 2 350 000 Kč
Popis: Nabízíme prodej stavebního pozemku v Liberci, v části Horní Hanychov ulice Světelská. Pozemek má výměru 1030 m2 a je slunný po celý den. Na pozemku se nachází dům, garáž, kůlna. Dům je vhodný k rekonstrukci, má číslo popisné nebo je možné postavit nový dům. Stavební povolení na nový dům 5+kk je rozjednáno a bude se dát stavět začátkem roku 2018. Na pozemku je voda, elektrický proud, plyn. Možnost...		
Vlastnictví: Osobní	Plochy: celk. plocha: 1030 m2 užit. plocha: m2 plocha sklepa: m2	
Vybavení:		
Elektrický proud	230 (220) V, 400 (380) V	
Kanalizace	Není	
Rozvod plynu	Na hranici pozemku	
Zdroj vody	Veřejný vodovod	
Dopravní spojení	MHD, Příjezd nákladním autem, Příjezd osobním autem	
Příjezd	Obecní, Zpevněný	
Kvalita vody	Pitná upravená	
Zavedené inž. sítě	Elektrický proud, Plyn, Vodovod (studna)	
Makléř: Josef Číž telefon: 800 100 446 e-mail: info@mmreality.cz		
www.mmreality.cz		volejte zdarma: 800 100 446

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Nabídková cena **2 259 615,- Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pozemek stavební	1 030
Celková výměra		1 030

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+5		
1	Poloha	-5	0	
2	Vztah k územnímu plánu	0	0	
3	Velikost, tvar a konfigurace	+2		
3	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0	+2	
4	Vliv majetkových vad	+2	+2	
K _f = 1,00 x 1,00 x 1,02 x 1,02 =				1,0404

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí




H_v = 2 259 615,- Kč x 1,00 / 1 030,00 m² x 153,00 m² / 1,0404 = **322 618,- Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 4. Liberec - Kateřinky (618661)

M&M REALITY M&M reality holding, a.s.
Přelouč
Pražská 17, 53501 Přelouč

Číslo nabídky **618661**
Prodej

Prodej, stavební parcela, Liberec - Kateřinky Liberec



Lokalita:
Liberec

Cena:
1 800 Kč/m²

Popis:
Prodej pozemku o celkové ploše 1212 m² v lokalitě Kateřinky. Pozemek s nádherným výhledem na Ještěd se nachází v klidné lokalitě na konci slepé ulice. Je orientován jihozápadním směrem. Pozemek je oplocený a je přístupný po místní asfaltové komunikaci. Elektřina je na pozemku. Veřejný vodovod a kanalizace v dané lokalitě chybí a je zde nutno počítat s vlastní vrtanou studnou a vlastní čističkou...

Vlastnictví: Osobní

Plochy: celk. plocha: 1212 m² užit. plocha: m² plocha sklepa: m²

Vybavení:

Elektrický proud	Na hranici pozemku
Dopravní spojení	ČD, MHD, Příjezd nákladním autem, Příjezd osobním autem, Autobusy
Příjezd	Zpevněný, Obecní
Zavedené inž. sítě	Elektrický proud, Na hranici pozemku
Charakter pozemku	Stavební parcela
Okolní prostranství	Hory, Lesy, Městská zástavba, Rybník, jezero
Oplocení	Celý pozemek
Využití volného času	Pobyt v přírodě, Tenis, Turistika, Cykloturistika, Vodní sporty, Kultura, Zimní sporty, Kulturní památky

Makléř:
Peter Smešný
telefon: 800 100 446
e-mail: info@mmreality.cz

www.mmreality.cz volejte zdarma: 800 100 446

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Nabídková cena **2 181 600,- Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pozemek stavební	1 212
Celková výměra		1 212

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+5		
1	Poloha	-5	0	
2	Vztah k územnímu plánu	0	0	
3	Velikost, tvar a konfigurace	+2		
3	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	-4	-2	
4	Vliv majetkových vad	+2	+2	
K _f = 1,00 x 1,00 x 0,98 x 1,02 =				0,9996

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí


H_v = 2 181 600,- Kč x 1,00 / 1 212,00 m² x 153,00 m² / 0,9996 = **275 510,- Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 5. Liberec - Dlouhý Most (632187)

M&M REALITY M&M reality holding, a.s.
Liberec Jungmannova
Jungmannova 471/25, 46001 Liberec

Číslo nabídky **632187**
Prodej

Prodej, pozemek, 1001 m², Liberec, Dlouhý Most Dlouhý Most, okr. Liberec



Lokalita: Dlouhý Most, okr. Liberec
Energetická klasifikace: G
Cena: 1 700 000 Kč

Popis:
Nabízíme prodej pozemku určeného k výstavbě rodinného domu v lukrativní části obce Dlouhý Most nedaleko města Liberec.
Na pozemku je zbudována společná čistička odpadních vod dále je vydáno územní rozhodnutí o vybudování vrtané studny a elektřina je přivedena v piliřku na hranici pozemku.
Pozemek je jihozápadním směrem s výhledem na Ještěd a okolí. Cca 3 km nájezd na dálnici Liberec - Turnov -...

Vlastnictví: Osobní
Plochy: celk. plocha: 1001 m² užit. plocha: m² plocha sklepa: m²

Vybavení:

Elektrický proud	Na hranici pozemku
Kanalizace	Společná ČOV
Rozvod plynu	Není
Dopravní spojení	Příjezd nákladním autem, Příjezd osobním autem, Autobusy, MHD
Příjezd	Vlastní, Zpevněný
Zavedené inž. sítě	Elektrický proud, Kanalizace
Orientace bytu	JZ
Charakter pozemku	Orná půda

Makléř:
Nicole Záhorková
telefon: 800 100 446
e-mail: info@mmreality.cz

www.mmreality.cz volejte zdarma: 800 100 446

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Nabídková cena **1 700 000,- Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pozemek stavební	1 001
Celková výměra		1 001

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+5		
1	Poloha	-5	0	
2	Vztah k územnímu plánu	0	0	
3	Velikost, tvar a konfigurace	+2		
3	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	-4	-2	
4	Vliv majetkových vad	+2	+2	
K _f = 1,00 x 1,00 x 0,98 x 1,02 =				0,9996

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 1 700 000,- Kč x 1,00 / 1 001,00 m² x 153,00 m² / 0,9996 = **259 944,- Kč**

Míra shody (váha) **1**

Dílčí odhad obvyklé ceny oceňovaného pozemku

Vzorek 1. Liberec, Kateřinky (618661)	275 510,- Kč
Vzorek 2. Liberec - Harcov (626479)	206 625,- Kč
Vzorek 3. Liberec -H. Hanychov (622131)	322 618,- Kč
Vzorek 4. Liberec - Kateřinky (618661)	275 510,- Kč
Vzorek 5. Liberec - Dlouhý Most (632187)	259 944,- Kč

Vážený průměr hodnot 268 041,- Kč

Odhad tržní hodnoty porovnávací metodou **268 000,- Kč**

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

Jednotková cena pozemku 1 752,- Kč/m²

Znalec dále oceňuje – s použitím výše stanovené obvyklé ceny pozemku - soubor staveb „skupiny III“, tedy administrativně-provozní souboru (na p.č. 4111/3), objekt sociálního zázemí (na p.č. 4111/2) a objekt správce areálu na části pozemku p.č. 4111/1 včetně jejich dalších součástí a příslušenství (včetně majetkových vad). Výměry staveb zázemí byly převzaty z části B.1. Užitná plocha zázemí byla stanovena s přihlédnutím k zastavěné ploše. Jako vzorky pro porovnávací metodu byly použity skutečné inzeráty komerčních staveb dostupné na internetu v době zpracování tohoto ocenění. Všechny takto získané inzeráty byly získány s použitím filtrů pro výběr typově podobných nemovitostí. Inzeráty byly staženy z internetových stránek realitních kanceláří, dlouhodobě přítomných na místním realitním trhu. Všechny použité inzeráty jsou - ve formě výřezu - uvedeny přímo v posudku a dále jsou - v kompletní podobě, včetně inzerátů vyřazených během porovnávání - součástí příloh. Každý z použitých inzerátů je identifikován zdrojem a ID. Znalec jako vzorky použil 7 inzerátů nabízejících prodej komerčních staveb včetně pozemků v lokalitě Liberce a Jablonce nad Nisou.

Přehled vzorků ukazují následující dvě (na sebe navazující) tabulky :

B.2.2.7.

A	B	C	D	E	F	G
č. vzorku	typ nabídky	lokality (1)	lokality (2)	typ stavby	cena podle nabídky (Kč)	užitná plocha (m ²)
1	inzerát	Liberec	okraj směr Praha	výrobní + ost	10 000 000	2223
2	inzerát	Liberec	Žitavská	komerční areál	12 500 000	1000
3	inzerát	Jablonec n.N.	neuved	výrobní + ost	11 900 000	2000
4	inzerát	Liberec	Kunratická	restaurace	7 400 000	520
5	inzerát	Jablonec n.N.	Mlýnská	nebytový prostor	550 000	48
6	inzerát	Liberec	Balbínova	nájemní dům	4 800 000	264
7	inzerát	Jablonec n.N.	Skřivánčí	výrobní prostor	1 250 000	113

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

B.2.2.8.

A	H	I	J	K	L
č. vzorku	JC (Kč/m ²)	stav stavby	výměra pozemku (m ²)	zdroj inzerátu	ID inzerátu
1	4 498	po část reko	neuveden	www.mmreality.cz	510432
2	12 500	v provozu	4021	www.mmreality.cz	630443
3	5 950	po reko	6000	www.mmreality.cz	447363
4	14 231	v provozu	400	www.mmreality.cz	613603
5	11 458	nedokonč reko	53	www.mmreality.cz	617784
6	18 182	po reko	112	www.mmreality.cz	627746
7	11 062	po reko	125	www.mmreality.cz	632622

Po prvotním prozkoumání znalec vyřadil extrémní nabídky, tedy nabídky s nejvyšší a nabízenou jednotkovou cenou (cenou za 1 m² užité plochy stavby). Byly vyřazeny nabídky č. 1 (Liberec, okraj směr Praha, s nejnižší jednotkovou cenou 4 498 Kč/m² užité plochy stavby) a nabídka č. 6 (Liberec, Balbínova, s nejvyšší jednotkovou cenou 18 182 Kč/m² užité plochy stavby).

Popisovaná omezení množiny vzorků demonstrují následující dvě tabulky :

B.2.2.9.

A2	A1	C	D	E	F	G
nové č. vzorku	původní č. vzorku	lokality (1)	lokality (2)	typ stavby	cena podle nabídky (Kč)	užitná plocha (m ²)
vyřazen	4	Liberec	okraj směr Praha	výrobní + ost	40 000 000	2223
1	2	Liberec	Žitavská	komerční areál	12 500 000	1000
2	3	Jablonec n.N.	neuved	výrobní + ost	11 900 000	2000
3	4	Liberec	Kunratická	restaurace	7 400 000	520
4	5	Jablonec n.N.	Mlýnská	nebytový prostor	550 000	48
vyřazen	6	Liberec	Balbínova	nájemní dům	4 800 000	264
5	7	Jablonec n.N.	Skřivánčí	výrobní prostor	1 250 000	113

B.2.2.10.

A2	A1	H	I	J	L
nové č. vzorku	původní č. vzorku	JC (Kč/m ²)	stav stavby	výměra pozemku (m ²)	ID inzerátu
vyřazen	4	4 498	po část reko	neuveden	510432
1	2	12 500	v provozu	4021	630443
2	3	5 950	po reko	6000	447363
3	4	14 231	v provozu	400	613603
4	5	11 458	nedokonč reko	53	617784
vyřazen	6	18 182	po reko	112	627746
5	7	11 062	po reko	125	632622

Tyto vzorky (zbývajících 5 vzorků nově očíslovaných ve sloupci A2) použil znalec do porovnávací metody.

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

B.2.2.11.

A2	C	D	E	F	G
nové č. vzorku	lokalita (1)	lokalita (2)	typ stavby	cena podle nabídky (Kč)	užitná plocha (m ²)
1	Liberec	Žitavská	komerční areál	12 500 000	1000
2	Jablonec n.N.	neued	výrobní + ost	11 900 000	2000
3	Liberec	Kunratická	restaurace	7 400 000	520
4	Jablonec n.N.	Mlýnská	nebytový prostor	550 000	48
5	Jablonec n.N.	Skřivánčí	výrobní prostor	1 250 000	113

B.2.2.12.

A2	H	I	J	L
nové č. vzorku	JC (Kč/m ²)	stav stavby	výměra pozemku (m ²)	ID inzerátu
1	12 500	v provozu	4021	630443
2	5 950	po reko	6000	447363
3	14 231	v provozu	400	613603
4	11 458	nedokonč reko	53	617784
5	11 062	po reko	125	632622

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
 Konstrukce **montovaná z prostorových dílů (buněk)**
 Stav **dobře udržovaný**
 Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **311,00 m²**

Pozemky





Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m ²]	výměra pozemku [m ²]	hodnota pozemku [Kč]
1	stavební pozemky pod buňkovištěm	1 752,-	153	268 056,-
Celkem			153	268 056,-

Tržní hodnota pozemku **268 056,- Kč**

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : **274-5/2018**
 Rozhodný den : 23.03.2018
 Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Vzorek 1. Liberec - komerční (630443)

	M&M reality holding, a.s. Liberec Železná 252, 46001 Liberec	Číslo nabídky 630443 Prodej		
Prodej, komerční areál, 4021 m2, Liberec, ul. Žitavská Liberec				
				
Lokalita: Liberec	Energetická klasifikace: G	Cena: 12 500 000 Kč		
Popis: Prodej komerčního areálu o celkové ploše 4021 m2 skládající se z administrativní budovy, velkých servisních garáží a zpevněné plochy. Část kanceláří v pronájmu se zajímavým výnosem. Nyní vhodné pro jakékoliv podnikání - ideální pro autoservis, zřízení ubytovny, obchod se zázemím. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.				
Vlastnictví: Osobní	Plochy: celk. plocha: 4021 m2 užit. plocha: 1000 m2 plocha sklepa: m2			
Vybavení:				
Elektrický proud	230 (220) V, 400 (380) V			
Kanalizace	Veřejná kanalizace			
Rozvod plynu	Zemní plyn			
Zdroj vody	Veřejný vodovod			
Dopravní spojení	MHD, Příjezd nákladním autem, Příjezd osobním autem			
Parkování	Parkování i pro autobusy, Parkování i pro kamiony, Vlastní parkoviště, Garáž - 2 a více aut			
Příjezd	Obecní, Zpevněný			
Zdroj teplé vody	Kotel kombinovaný			
Makléř: Pavel Probošt telefon: 800 100 446 e-mail: info@mmreality.cz				
www.mmreality.cz		volejte zdarma: 800 100 446		

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Nabídková cena **12 500 000,- Kč**
K_u = **0,95** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **dobře udržovaný**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **1 000,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m ²]	výměra pozemku [m ²]	hodnota pozemku [Kč]
1	pozemek funkčního celku	1 752,-	4 021	7 044 792,-
Celkem			4 021	7 044 792,-

Tržní hodnota pozemku **7 044 792,- Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+15	+15	
2	Umístění v rámci mikroregionu	-1	-1	
3	Konstrukční provedení	+5		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv vady	+10	+15	
K _f = 1,15 x 0,99 x 1,15 =				1,30928

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = (12 500 000,- Kč x 0,95 - 7 044 792,- Kč) / 1 000,00 m² x 311,00 m² / 1,30928 = **1 147 344,- Kč**

Míra shody (váha) **2**

Vzorek 2. Jablonec - výrobní (447363)

M&M REALITY M&M reality holding, a.s.
Liberec
Železná 252, 46001 Liberec

Číslo nabídky **447363**
Prodej

Prodej, výrobní objekt, 6000 m², Jablonec nad Nisou Jablonec nad Nisou



Lokalita: Jablonec nad Nisou
Energetická klasifikace: G
Cena: 11 900 000 Kč

Popis:
Nabízíme ke koupi výrobní objekt bývalé sklárny s kancelářemi. V původní hutní hale unikátní a velká hutní pec a další vybavení potřebné ke zpracování skla. Zrekonstruovaná administrativní budova a nový přístavek. Lze využít jako sídlo firmy, k výrobě, sklady, dílny, kanceláře apod. Také možnost pronajmutí jen části objektu. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

Vlastnictví: Osobní
Plochy: celk. plocha: 6000 m² užit. plocha: 2000 m² plocha sklepa: m²

Vybavení:
Elektrický proud 230 (220) V, 400 (380) V, Vlastní měřiče spotřeby
Rozvod plynu Zemní plyn
Zdroj vody Veřejný vodovod
Dopravní spojení Autobusy, Příjezd nákladním autem, Příjezd osobním autem
Parkování Parkování na pozemku, Vlastní parkoviště, Garáž - 2 a více aut, Parkování i pro kamiony
Příjezd Vlastní, Obecní, Pro kamiony, Pro nákladní auta, Příjezd je
Kvalita vody Pitná upravená
Využívané palivo Plyn

Makléř:
Pavel Swárovský
telefon: 800 100 446
e-mail: info@mmreality.cz

www.mmreality.cz volejte zdarma: 800 100 446

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018
Rozhodný den : 23.03.2018
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Nabídková cena **11 900 000,- Kč**
K_u = **0,92** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **novostavba**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **2 000,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m ²]	výměra pozemku [m ²]	hodnota pozemku [Kč]
1	pozemek funkčního celku	1 752,-	6 000	10 512 000,-
Celkem			6 000	10 512 000,-

Tržní hodnota pozemku **10 512 000,- Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+15	+15	
2	Umístění v rámci mikroregionu	-5	-5	
3	Konstrukční provedení	+5		
3	Stavebně technický stav	-2,5		
3	Vliv vady	+10	+12,5	
K _f = 1,15 x 0,95 x 1,125 =				1,22906

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = (11 900 000,- Kč x 0,92 - 10 512 000,- Kč) / 2 000,00 m² x 311,00 m² / 1,22906 = **55 162,- Kč**

Míra shody (váha) **2**

Vzorek 3. Liberec - restaurace (613603)

	M&M reality holding, a.s. Liberec Železná 252, 46001 Liberec	Číslo nabídky 613603 Prodej
Prodej, komerční prostor, 400 m2, Liberec, ul. Kunratická Liberec		
		
Lokalita: Liberec	Energetická klasifikace: G	Cena: 7 400 000 Kč
Popis: Prodej komerčního prostoru s nynějším názvem Koliba (restaurace) a bytu 2+1. Objekt nabízí nejrůznější využití typu podnikání jako např. denní stacionář, mateřská školka, dílny, atd. K objektu je zařízená kuchyně, sociální zařízení a především zahrada a místo na parkování pro více aut. Hypotéka je možná. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.		
Vlastnictví: Osobní	Plochy: celk. plocha: 400 m2 užit. plocha: 520 m2 plocha sklepa: m2	
Vybavení:		
Elektrický proud	400 (380) V, 230 (220) V	
Zdroj vody	Veřejný vodovod	
Dopravní spojení	Autobusy, Přijezd nákladním autem, Přijezd osobním autem	
Parkování	Vlastní parkoviště	
Přijezd	Obecní	
Zdroj teplé vody	Kotel kombinovaný	
Vytápění	Kombinovaný kotel, Krbová kamna	
Vedlejší prostory a stavby	Sklep	
Makléř: Pavla Syrovátková telefon: 800 100 446 e-mail: info@mmreality.cz		
www.mmreality.cz		volejte zdarma: 800 100 446

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Nabídková cena **7 400 000,- Kč**
K_u = **0,95** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **dobře udržovaný**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **520,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m ²]	výměra pozemku [m ²]	hodnota pozemku [Kč]
1	pozemky funkčního celku	1 752,-	400	700 800,-
Celkem			400	700 800,-

Tržní hodnota pozemku **700 800,- Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+15	+15	
2	Umístění v rámci mikroregionu	-3	-3	
3	Konstrukční provedení	+5		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv vady	+10	+15	
K _f = 1,15 x 0,97 x 1,15 =				1,28283

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = (7\,400\,000,- \text{ Kč} \times 0,95 - 700\,800,- \text{ Kč}) / 520,00 \text{ m}^2 \times 311,00 \text{ m}^2 / 1,28283 = \mathbf{2\,950\,779,- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **2**

Vzorek 4. Jablonec n.N. - nebyt. prostor (617784)

M&M REALITY M&M reality holding, a.s.
Semily
Nádražní 356, 51301 Semily

Číslo nabídky **617784**
Prodej

Prodej, nebytový prostor, 48 m², Jablonec nad Nisou Jablonec nad Nisou



Lokalita: Jablonec nad Nisou
Energetická klasifikace: G
Cena: 550 000 Kč

Popis:
Nabízíme k prodeji nebytový prostor o výměře 48 m² v Jablonci nad Nisou, ulice Mlýnská. Původně byly prostory určeny pro bytovou jednotku 3+kk, tento záměr ale majitel nedokončil. Prostory mají samostatný vchod a jsou v přízemí cihlového domu. Jsou zde nové rozvody topení, vody, elektřiny a odpadu, plyn je přiveden na vnitřní stěnu. Vhodně jako dílna nebo sklady, bližší info poskytne makléř.

Vlastnictví: Osobní
Plochy: celk. plocha: 48 m² užit. plocha: 48 m² plocha sklepa: m²

Vybavení:
Elektrický proud 400 (380) V
Kanalizace Veřejná kanalizace
Zdroj vody Veřejný vodovod
Dopravní spojení Příjezd osobním autem, Autobusy, ČD, MHD
Parkování Vlastní parkoviště
Příjezd Obecní, Vlastní
Zdroj teplé vody Bojler
Kvalita vody Pitná upravená

Makléř:
Jan Kouřil
telefon: 800 100 446
e-mail: info@mmreality.cz

www.mmreality.cz volejte zdarma: 800 100 446

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Nabídková cena **550 000,- Kč**
K_u = **0,95** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **neudržovaný**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **48,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m ²]	výměra pozemku [m ²]	hodnota pozemku [Kč]
1	stavební pozemek	1 752,-	53	92 856,-
Celkem			53	92 856,-

Tržní hodnota pozemku **92 856,- Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+15	+15	
2	Umístění v rámci mikroregionu	-1	-1	
3	Konstrukční provedení	+5		
3	Stavebně technický stav	-10		
3	Vliv vady	+10	+5	
K _f = 1,15 x 0,99 x 1,05 =				1,19543

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = (550 000,- Kč x 0,95 - 92 856,- Kč) / 48,00 m² x 311,00 m² / 1,19543 = **2 328 648,- Kč**

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 5. Jablonec - výrobní prostor (632622)

M&M REALITY M&M reality holding, a.s.
Jablonec nad Nisou
Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou

Číslo nabídky **632622**
Prodej

Prodej, obchod a služby, Jablonec nad Nisou, ul. Lužická Jablonec nad Nisou



Lokalita: Jablonec nad Nisou
Energetická klasifikace: G
Cena: 1 250 000 Kč

Popis:
Nabízíme ke koupi obchodní prostory v současné době využívané a zkolaudované jako pekárna o velikosti 113 m² v osobním vlastnictví. Prostory se nacházejí v I. NP panelového domu, se samostatným vchodem z ulice Skřivánčí. Dům prošel revitalizací, při které byl zateplen obvodový plášť budovy a střecha, vyměněny rozvody vody a odpadu, rekonstruovány společné vstupní prostory. V domě je nainstalován...

Vlastnictví: Osobní
Plochy: celk. plocha: 113 m² užit. plocha: 113 m² plocha sklepa: m²

Vybavení:
Elektrický proud Vlastní měřiče spotřeby, 230 (220) V, 400 (380) V
Kanalizace Veřejná kanalizace
Zdroj vody Veřejný vodovod
Dopravní spojení MHD, Přijezd nákladním autem, Přijezd osobním autem
Parkování Parkování na ulici
Přijezd Obecní, Zpevněný
Vytápění Dálkové
Zavedené inž. sítě Telefon, Vodovod (studna), Elektrický proud, Kanalizace

Makléř:
Petr Dráb
telefon: 800 100 446
e-mail: info@mmreality.cz

www.mmreality.cz volejte zdarma: 800 100 446

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018
Rozhodný den : 23.03.2018
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Nabídková cena **1 250 000,- Kč**
K_u = **0,95** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **jiný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **po převažující rekonstrukci**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **113,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m ²]	výměra pozemku [m ²]	hodnota pozemku [Kč]
1	stavební pozemek	1 752,-	125	219 000,-
Celkem			125	219 000,-

Tržní hodnota pozemku **219 000,- Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+15	+15	
2	Umístění v rámci mikroregionu	-3	-3	
3	Konstrukční provedení	+5		
3	Stavebně technický stav	+5		
3	Vliv vady	+10	+20	
K _f = 1,15 x 0,97 x 1,20 =				1,3386

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = (1\,250\,000,- \text{ Kč} \times 0,95 - 219\,000,- \text{ Kč}) / 113,00 \text{ m}^2 \times 311,00 \text{ m}^2 / 1,3386 = \mathbf{1\,991\,273,- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad obvyklé ceny oceňovaného souboru skupiny III

Vzorek 1. Liberec - komerční (630443)	1 147 348,- Kč
Vzorek 2. Jablonec - výrobní (447363)	55 162,- Kč
Vzorek 3. Liberec - restaurace (613603)	2 950 791,- Kč
Vzorek 4. Jablonec n.N. - nebyt. prostor (617784)	2 328 657,- Kč
Vzorek 5. Jablonec - výrob. prostor (632622)	1 991 273,- Kč
Vážený průměr hodnot	1 578 317,- Kč
Tržní hodnota pozemků	268 056,- Kč
Odhad obvyklé ceny staveb včetně pozemků	1 846 000,- Kč
Odpočet obvyklé ceny pozemku (stavby stojí na pozemcích jiného vlastníka)	- 268 000,- Kč
Obvyklá cena staveb (po odpočtu ceny za pozemek)	1 578 000,- Kč
Tuto hodnotu považuje znalec za obvyklou cenu posuzované položky stanovenou porovnáním a doloženou použitými vzorky.	

Obvyklá cena souboru staveb na pozemcích SML (skupiny III) je 1 578 000,- korun.

B.3. Cena obvyklá výnosovým způsobem.

Soubor nemovitostí (skupin II a III)

V této kapitole je oceněn soubor skupin II a III, tedy terminál autobusového nádraží včetně budov zázemí. Tento soubor je oceněn – v souladu s objednávkou - bez pozemků pod stavbami zázemí a dále bez pozemku p.č. 4236/2, který je ve vlastnictví Libereckého kraje (LV č. 12566).

Výnosová metoda je součtem všech čistých budoucích příjmů z oceňovaného souboru nemovitostí (diskontovaných na současnou hodnotu).

Znalec si pro tuto metodu vyžádal data která použil.

Znalec upozorňuje, že toto ocenění neodpovídá obvyklému postupu, kdy by součástí výdajů bylo i obvyklé nájemné za všechny užívané pozemky. Takto upravenou výnosovou metodu znalec přikládá v položce B.4.2.

Výnosová hodnota oceňované nemovitosti se vypočte podle vzorce

$$Cv = N \times \frac{q^n - 1}{q^n \times i},$$

kde

Cv výnosová hodnota,

N roční nájemné snížené o roční udržovací náklady (náklady na obnovu, opravy, údržbu, správu, daň z nemovitosti, pojistné, ...),

i úroková míra setinná,

q úroková míra i + 1,

n délka pronájmu v letech.

příjmy				
č.	veličina	ozn	hodnota (Kč)	míra kapitalizace %
1	spoje v rámci ANL	-	2 281 960	7,00
2	pronájem stánků	-	290 000	8,00
3	reklamy	-	150 000	8,00
4	stání autobusů v areálu	-	350 000	7,00
-	příjmy celkem	Nj	3 071 960	7,14
5	snižující koeficient	5%*Nh	153 598	-
-	upravené výnosy	Nh	2 918 362	-

náklady			
č.	veličina	ozn	hodnota (Kč)
1	reprodukční cena stavby	RC	50 808 510
2	daň z nemovitostí		25 000
3	pojištění	0,15%*RC	76 213
4	opravy a údržba	1%*RC	508 085
5	správa nemovitosti	10%*Nh	291 836
6	ostatní náklady		1 000 000
-	náklady celkem	V	1 901 134

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

výnosy			
č.	veličina	ozn	hodnota (Kč)
1	čisté roční nájemné	$N=Nh-V$	1 017 228
2	doba úročení (rok)	n	15
3	míra kapitalizace (%)	-	7,14
-	výnosová hodnota	Cv	9 183 453
	dtto po zaokrouhlení		9 183 000

Výnosová cena souboru staveb a pozemků (skupin II a III) je 9 183 000,- korun.

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Rekapitulace ceny obvyklé (dle B.2 a B.3)

skupina	č.pol.	ozn.pol.	oceňovaná položka	obvyklá cena	
II	1	B.2.1	Nástupiště ANL	15 500 000	Kč
	2		Komunikace ANL		
	3		Venkovní úpravy ANL		
	4		Ostatní plochy ANL		
	5		Věcné břemeno ANL		
celkem skupina II nemovitosti na pozemcích ANL					

Obvyklá cena souboru nemovitostí na pozemcích ANL (skupiny II) je 15 500 000,- korun.

III	1	B.2.2	Administrativně-provozní objekt	1 578 000	Kč
	2		Objekt sociálního zařízení		
	3		Objekt správce areálu		
	4		Venkovní úpravy zázemí		
celkem skupina III stavby ANL na pozemcích SML					

Obvyklá cena souboru staveb ANL na pozemcích SML (skupiny III) je 1 578 000,- korun.

skupina	č.pol.	č.pol. dle B.1	oceňovaná položka	obvyklá cena	
II	1	B.3 část 1	Nástupiště ANL	9 183 000	Kč
	2		Komunikace ANL		
	3		Venkovní úpravy ANL		
	4		Ostatní plochy ANL		
	5		Věcné břemeno ANL		
celkem skupina II nemovitosti na pozemcích ANL					
III	1	B.3 část II	Administrativně-provozní objekt		
	2		Objekt sociálního zařízení		
	3		Objekt správce areálu		
	4		Venkovní úpravy zázemí		
celkem skupina III stavby ANL na pozemcích SML					

Výnosová cena souboru staveb a pozemků (skupin II a III) je 9 183 000,- korun.

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

B.4. Odpovědi znalce na zadané otázky.

B.4.1.

Znalec měl provést ocenění skupiny III („stavebních buněk“) dvěma způsoby, jednak (1.) s přihlédnutím k faktu, že „není upraven majetkoprávní vztah k pozemkům“ a dále (2.) způsobem, kdy „tato právní vada nebude zohledněna“. Text v uvozovkách je citací z objednávky č. OBJ/376/2018 ze dne 20.3.2018.

Odpověď:

Nemovitosti skupiny III (staveb na pozemcích SML) jsou zčásti kryty Smlouvou o výpůjčce, správě a obstarání služby, číslo 2530/9/95/324, uzavřené mezi Statutárním městem Liberec a společností ČSAD st.p., ze dne 4.9.1995. Platnost této smlouvy znalec nerozpóruje, nicméně údaje v této smlouvě nejsou aktuální. Rizika vyplývající (1.) nejen z takové smlouvy ale i z faktu, že (2.) část těchto staveb není v souladu s platnou legislativou nebo(3.) jsou zcela mimo její rámec, popisuje znalec v analýze rizik (v části A.7).

Faktem ale zůstává, že popisovaná skupina je umístěna na pozemcích jiného vlastníka (Statutárního města Liberec – LV č. 1). Tuto vadu – cenu za soubor těchto chybějících pozemků - stanovil znalec zde. Zjištěná (administrativní) jednotková cena těchto pozemků je vyčíslena v položce B.1.10 (zastavěná plocha a nádvoří SML) a je 1 725,05 Kč/m². Obvyklá cena stejných pozemků je vyčíslena v položce B.2.2. Obvyklá jednotková cena je 1 752,- Kč/m².

Znalec uvažoval pouze pozemky pod stavbami, s výměrou 153 m².

Jejich ocenění je uvedeno v následující tabulce :

č.	pozemky SML	výměra (m ²)	JC zjištěná (Kč/m ²)	cena zjištěná (Kč)	JC obvyklá (Kč/m ²)	cena obvyklá (Kč)
1	pozemek pod A-P objektem	103	1 725,05	177 680,15	1752	180 456
2	pozemek pod objektem soc zázemí	27	1 725,05	46 576,35		47 304
3	pozemek pod objektem správce	23	1 725,05	39 676,15		40 296
celkem		153		263 930		268 000

Zjištěná cena chybějících částí pozemků pod stavbami skupiny III je 263 930,- korun.

Obvyklá cena pozemků pod stavbami skupiny III je 268 000,- korun.

B.4.2.

Znalec měl provést ocenění cenou výnosovou společného souboru skupiny II (nemovitosti na pozemcích ANL) a skupiny III (staveb na pozemcích SML) „vyjma pozemků p.č. 4111/1, 4111/2 a 4111/3.“ Text v uvozovkách je citací z objednávky č. OBJ/376/2018 ze dne 20.3.2018.

Odpověď:

U zadaného výnosového způsobu ocenění je problematické omezovat součásti celku, který je provozován společně protože jeho funkčnost je tímto celkem podmíněna. Data, která si znalec vyžádal a následně obdržel, obsahují výnosy, podmíněné využíváním nejen (1.) pozemků p.č. 4111/1, 4111/2 a 4111/3 (ve vlastnictví Statutárního města Liberec) ale také (2.) využitím pozemku p.č. 4236/2 (ve vlastnictví Libereckého kraje. Bez obou těchto součástí by oceňovaný soubor nebyl funkční a výnosy by nemohly dosahovat daných hodnot. Znalcem provedené ocenění (v položce D.3) přesto respektuje dané zadání. Náklady na provoz souboru ale neobsahují částky obvyklého nájemného za pozemky všech třetích stran, tedy nejen pozemků vyjmenovaných v objednávce. Znalec tedy splnil zadání dle objednávky s výhradou, že tento postup není – u použití výnosové metody – obvyklý ani standardní.

Mimo zadání (viz výše) znalec v této položce dokládá výnosovou metodu provedenou standardně, tedy s dopočtem obvyklého nájemného za chybějící pozemky.

Dopčet demonstruje následující tabulka :

č.	pozemky SML	LV	vlastník pozemku	vyměra (m2)	JC obvyklá (Kč/m2)	cena obvyklá (Kč)
1	pozemek pod A-P objektem	1	Statutární město Liberec	153	1 752	268 000
2	pozemek pod objektem soc zázemí					
3	pozemek pod objektem správce					
4	pozemek p.č. 4236/2	12 566	Liberecký kraj	1 315	1 507	1 982 155
5	cena pozemků (1-4) celkem			1 468		2 250 155
	odhad ročního nájemného					225 000

Tuto hodnotu (obvyklé nájemné za předmětné pozemky) doplnil znalec do výdajů, položka „ostatní náklady“ se z původní hodnoty 1 000 000,- Kč zvyšuje o výše stanovené nájemné na novou hodnotu 1 225 000,- Kč. Ostatní výpočet výnosové metody zůstává beze změn.

Výnosová cena souboru (upravená o obvyklé nájemné za pozemky) je 7 152 000,- korun.

ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
 PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

C. Závěrečná rekapitulace

Následující tabulka rekapituluje výsledky tohoto ocenění po zadaných skupinách.

A	B	C	D	E	F	G
skupina	popis skupiny	č.pol.	položka skupiny	cena zjištěná (Kč)	cena obvyklá (Kč)	cena výnosová (Kč)
II	nemovitosti na pozemcích ANL	1	Nástupiště ANL	15 253 990	15 500 000	9 183 000
		2	Komunikace ANL			
		3	Venkovní úpravy ANL			
		4	Ostatní plochy ANL			
		5	Věcné břemeno ANL			
III	stavby ANL na pozemcích SML	1	Administrativně-provozní objekt	1 524 140	1 578 000	
		2	Objekt sociálního zařízení			
		3	Objekt správce areálu			
		4	Venkovní úpravy zázemí			

Nemovitosti skupiny II.

Zjištěná cena souboru nemovitostí na pozemcích ANL je 15 253 990,- korun.

Obvyklá cena souboru nemovitostí na pozemcích ANL je 15 500 000,- korun.

To je slovy **patnáctmilionůpětsetpadesáttisíc** korun.

Nemovitosti skupiny III.

Zjištěná cena souboru staveb na pozemcích ANL je 1 524 140,- korun.

Obvyklá cena souboru staveb ANL na pozemcích SML je 1 578 000,- korun.

To je slovy **jednímilionpětsetšedesátosmtisíc** korun.

Nemovitosti skupiny II + III.

Výnosová cena souboru staveb a pozemků (skupin II a III) je 9 183 000,- korun.

To je slovy **devětmilionůstošedesáttřitisíc** korun.

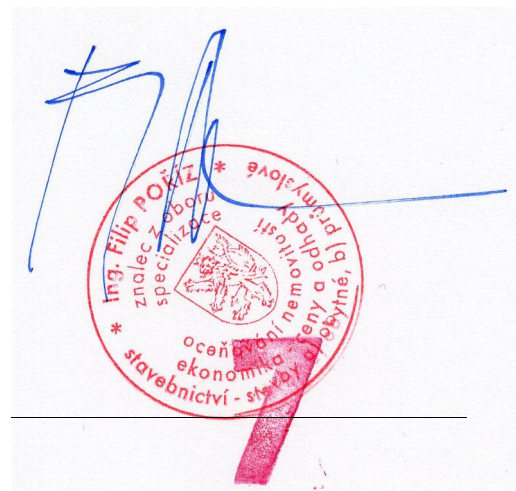
Odpovědi znalce na zadané otázky jsou uvedeny v kapitole B.4

V Liberci dne 2.4.2018

Ing. Filip Poříz, znalec

Schulhoffova 791/7, 149 00,
Praha - Háje

adresa pro zasílání písemností :
Tylova 214/10, 460 06, Liberec 7
e-mail : poriz.filip@volny.cz



ZNALECKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

D. Znalecká doložka

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26/02/2007 č.j. Spr 1058/2007 pro obory (1.) ekonomika a (2.) stavebnictví.

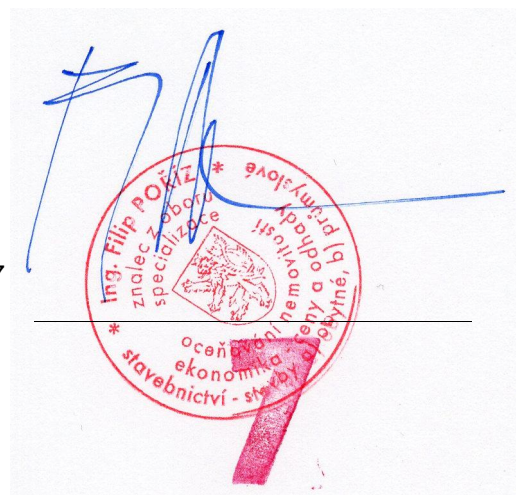
Tento znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 274-5/2018 ve znaleckém deníku znalce.

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

V Liberci dne 2.4.2018

Ing. Filip Poříz

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



ZNALCKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : **274-5/2018**
Rozhodný den : 23.03.2018
Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje

Přílohy

Seznam příloh znaleckého posudku

č.	popis přílohy	počet stran přílohy
1.	Výpis společnosti ANL, s.r.o. z obchodního rejstříku	1x strana A4
2.	Seznam nemovitostí zapsaných na LV č. 1603 pro katastr Liberec	1x strana A4
3.	Informace o pozemku p.č. 4102/2, katastr Liberec, LV č. 1603	1x strana A4
4.	Informace o pozemku p.č. 4103/1, katastr Liberec, LV č. 1603	1x strana A4
5.	Informace o pozemku p.č. 4105/1, katastr Liberec, LV č. 1603	1x strana A4
6.	Informace o pozemku p.č. 4106/1, katastr Liberec, LV č. 1603	1x strana A4
7.	Informace o pozemku p.č. 4106/5, katastr Liberec, LV č. 1603	1x strana A4
8.	Informace o pozemku p.č. 4111/7, katastr Liberec, LV č. 1603	1x strana A4
9.	Informace o pozemku p.č. 4111/8, katastr Liberec, LV č. 1603	1x strana A4
10.	Informace o pozemku p.č. 5864/1, katastr Liberec, LV č. 1603	1x strana A4
11.	Informace o pozemku p.č. 4111/1, katastr Liberec, LV č. 1	1x strana A4
12.	Informace o pozemku p.č. 4111/2, katastr Liberec, LV č. 1	1x strana A4
13.	Informace o pozemku p.č. 4111/3, katastr Liberec, LV č. 1	1x strana A4
14.	Informace o pozemku p.č. 4236/2, katastr Liberec, LV č. 12566	1x strana A4
15.	Informace o stavbě na pozemku p.č. 4111/2, bez LV	1x strana A4
16.	Informace o stavbě na pozemku p.č. 4111/3, bez LV	1x strana A4
17.	Výřez z katastrální mapy, M = 1:1000 s označením pozemků II. skupiny (ve vlastnictví společnosti ANL, s.r.o. – LV č. 1603)	1x strana A4
18.	Výřez z katastrální mapy, M = 1:1000 s označením pozemků III. skupiny (ve vlastnictví Statutárního města Liberec - LV č. 1)	1x strana A4
19.	Výřez z ortofoto mapy, M = 1:2000 s označením pozemku p.č. 4236/2 (ve vlastnictví Libereckého kraje - LV č. 12566)	1x strana A4
20.	Výřez z ortofoto mapy, M = 1:5000	1x strana A4
21.	Výřez z výkresu územního plánu, M = 1:2880	1x strana A4
22.	Smlouva o výpůjčce, správě a obstarání služby, číslo smlouvy 2530/9/95/324 (2 strany + 3 strany příloh)	5x strana A4
23.	Smlouva o zřízení věcného břemene na pozemku Libereckého kraje, č. OLP/952/2009	3x strana A4
24.	Smlouva o zřízení věcného břemene na pozemcích Statutárního města Liberec, č. 2411/05/0139	2x strana A4
25.	Inzeráty realitních kanceláří použité jako vzorky pro porovnávací metodu – celkem 21 inzerátů	21x strana A4
26.	Vyžádaná data pro výnosovou metodu, materiál o názvu Autobusové nádraží, 1) Komentář k záměru nákupu, 2) Ekonomické posouzení, autor Ing. Jiří Řádek	1x strana A4
Celkem 26 příloh		Celkem 53 stran

Přílohy jsou číslovány samostatně.

ZNALCKÝ POSUDEK O OCENĚNÍ AUTOBUSOVÉHO NÁDRAŽÍ V LIBERCI
PODLE SOUBORU POZEMKŮ ZAPSANÝCH NA LV č. 1603 a LV č.1. PRO KATASTR LIBEREC

Číslo posudku : 274-5/2018

Rozhodný den : 23.03.2018

Objednatel posudku : Krajský úřad Libereckého kraje