



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).

Nejsou dotčena práva podle § 16 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) oprávněných osob uvedených v § 16 a § 17 téhož zákona.

7. zasedání zastupitelstva města: 7. 9. 2023

Bod pořadu jednání:

Majetkoprávní operace – výkup nemovitostí v k. ú. Rochlice u Liberce

Stručný obsah: Jedná se o projednání nabídky realitní kanceláře Reality Jomrich na prodej nemovitostí: poz. parc. č. 909 jehož součástí je stavba bytového domu č. p. 72, poz. parc. 907 a poz. parc. 913 vše v k. ú. Rochlice u Liberce. Součástí tohoto materiálu je rozpočtové opatření 7A) 2023.

MML, Odbor strategického rozvoje a dotací

Zpracoval: Salomonová Dagmar - pracovník odboru strategického rozvoje a dotací

Schválil: Maturová Michaela, Ing., vedoucí odboru strategického rozvoje a dotací

Projednáno: v radě města dne 15.08.2023

**Projednat ve
výboru ZM:** Výbor pro rozvoj

Předkládá: Prachařová Šárka, Mgr. v. r., náměstkyně primátora pro strategický rozvoj a dotace

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

schvaluje

1. výkup nemovitostí: poz. parc. č. 909, o výměře 1025 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 72 (bytový dům), poz. parc. č. 907, o výměře 210 m² – zastavěná plocha a nádvoří (zbořeniště) a poz. prac. č. 913, o výměře 417 m² – zahrada, vše v k.ú. Rochlice u Liberce z vlastnictví manželů Ing. Jaroslava Balouse a Ing. Zuzany Klímové, oba trvale bytem [osobní údaj odstraněn] prostřednictvím Realitní kanceláře Reality Jomrich, za celkovou kupní cenu 12 500 000 Kč splatnou do dvou týdnů od podpisu kupní smlouvy na účet advokátní úschovy
2. uzavření kupní smlouvy mezi statutárním městem Liberec a manželi Ing. Jaroslavem Balousem a Ing. Zuzanou Klímovou, oba trvale bytem [osobní údaj odstraněn] dle přílohy č. 1
3. uzavření smlouvy o advokátní úschově mezi statutárním městem Liberec, manželi Ing. Jaroslavem Balousem a Ing. Zuzanou Klímovou, [osobní údaj odstraněn] a Mgr. Janem Hraškem, advokátem, se sídlem Revoluční 123/17, 46001 Liberec, IČ:71463798, dle přílohy č. 2
4. rozpočtové opatření č. 7A) změny v rozpočtu SML na rok 2023 v kompetenci zastupitelstva města dle přílohy č.4 "Rozpočtové opatření č. 7A) 2023 –závazné ukazatele"

ukládá

1. zajistit uzavření kupní smlouvy mezi mezi statutárním městem Liberec a manželi Ing. Jaroslavem Balousem a Ing. Zuzanou Klímovou, oba trvale bytem [osobní údaj odstraněn] , dle přílohy č. 1

P: Prachařová Šárka, Mgr., náměstkyně primátora pro strategický rozvoj a dotace
T: 21. 9. 2023
2. zajistit uzavření smlouvy o advokátní úschově mezi statutárním městem Liberec, manželi Ing. Jaroslavem Balousem a Ing. Zuzanou Klímovou, oba trvale bytem [osobní údaj odstraněn] a Mgr. Janem Hraškem, advokátem, se sídlem Revoluční 123/17, 46001 Liberec, IČ: 71463798, dle přílohy č. 2

P: Prachařová Šárka, Mgr., náměstkyně primátora pro strategický rozvoj a dotace
T: 21. 9. 2023
3. aktualizovat stávající rozpočet statutárního města Liberec na rok 2023 v souladu s přijatým usnesením.

P: Zámečník Jaroslav, Ing., CSc., primátor statutárního města Liberec
T: 21. 9. 2023

Důvodová zpráva:

Statutární město Liberec je investorem nových bytových domů o 49 bytových jednotkách určených pro sociální bydlení v ul. Na Žižkově, k.ú. Rochlice u Liberce. V současné chvíli je zahájena II. etapa vyhlášením veřejné zakázky na zpracování projektové dokumentace pro další výstavbu městských bytů (je možná i kombinace sociálních a nájemních bytů).

V těsném sousedství této výstavby nyní realitní kancelář Reality Jomrich nabízí k prodeji následující soubor nemovitostí: pozemek p.č. 909 o výměře 1025 m² jehož součástí je stavba č.p. 72, pozemek p.č. 907 o výměře 210 m² a pozemek p.č. 913 o výměře 417 m² aktuálně využívané nájemníky domu č.p. 72 k parkování a jako zahrada, vše v k.ú. Rochlice u Liberce. Nabídková **prodejní cena realitní kanceláře je ve výši 12.500.000 Kč včetně provize RK**. Získání těchto nemovitostí do vlastnictví města by umožnilo nejen rozšíření bytového fondu města, ale i využití souvisejících nezastavěných ploch např. pro parkování v návaznosti na plánovanou II. etapu výstavby sociálního bydlení.

Stručný popis nabízené nemovitosti č.p. 72 v ul. Na Žižkově, Liberec – Liberec VI – Rochlice u Liberce:

Podsklepený třípodlažní dům po rekonstrukci o zastavěné ploše cca 315 m² se 6 bytovými jednotkami o celkové ploše 425,77 m² a společnými plochami o výměře 61,79 m². Dům má novou zateplenou fasádu, rozvody elektřiny v mědi, nové odpady i rozvody vody, výmalbu chodby, je připojen na veřejnou kanalizaci, vodovodní řád, elektřinu a celkově je ve velmi dobrém stavu.

V prvním nadzemním podlaží jsou tři bytové jednotky – 3+1 o výměře 86,78 m², 2+1 o výměře 55,77 m², 2+1 o výměře 71,62. Společné plochy, tj. chodba + schodiště, prostor pod schodištěm a dvě komory mají celkovou výměru 29,56 m². Každá bytová jednotka má vlastní zdroj tepla.

Ve druhém nadzemním podlaží jsou rovněž tři bytové jednotky – 3+1 o výměře 87,22 m², 2+1 o výměře 63,19 m² a 2+1 o výměře 61,19 m². Společné plochy, tj. chodba se schodištěm, chodba u BJ 4 a 5 a dvě komory mají celkovou výměru 32,23 m². Každá bytová jednotka má vlastní zdroj tepla.

Dvě bytové jednotky jsou pronajaty na dobu neurčitou a čtyři bytové jednotky na dobu určitou nejpozději do konce roku 2024. Bytové jednotky nejsou dosud vymezeny dle zákona o vlastnictví bytů ani dle nového občanského zákoníku.

Průkaz energetické náročnosti budovy je třídy F s ukazatelem 206 kWh/m² za rok.

Podrobný popis nemovitosti včetně fotodokumentace je specifikován ve zpracovaném znaleckém posudku, který tvoří přílohu č. 3 tohoto materiálu. **Znalecký posudek rovněž stanovil ocenění předmětných nemovitostí a to jednak dle platného cenového přepisu, které činí 11 546 130 Kč a současně stanovil i ocenění tržní, které činí 13 070 000 Kč.**

Dne 15. 9. 2022 bylo schváleno Zastupitelstvem města Liberec, usnesením č. 257/2022 – Zahájení realizace projektu Centrum bydlení Liberec II, jehož povinnou aktivitou v oblasti Podpory integrovaného řešení je mimo jiné i zpracování Koncepce dostupnosti a podpory bydlení Liberec, která by měla navazovat na předchozí dokument Koncepce sociálního bydlení SML 2019-2022. Tento návazný strategický dokument bude koncipován v širším pojetí a bude udávat směr budoucí udržitelnosti a rozvoje objektů ve vlastnictví statutárního města Liberec. Zároveň bude zohledňovat připravovaný zákon o Podpoře v bydlení a veškeré aktivity související s bydlením na území města Liberec.

V případě schválení výkupu domu č.p.72, bude možné zařadit bytový dům do bytového fondu města s tržním nájemným a byty, které mají smlouvu na dobu určitou, po ukončení sjednané doby nájmu využít pro vybrané cílové skupiny (lékaři, sestry, učitelé...).

Další z možností je využití pro Sociální bydlení města Liberce, kdy výkup domu by mohl být částečně spolufinancován z ITI. Nebezpečím by mohl být vznik sociálně vyloučené lokality s ohledem na I. etapu výstavby v rámci projektu Sociální bydlení města Liberce Na Žižkově, kde je již v tuto chvíli určeno pro sociální bydlení 35 bytů.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zveřejněnou nabídku prodeje nemovitostí prostřednictvím realitní kanceláře, je vhodné přistoupit k projednání záměru výkupu v orgánech města co nejdříve. Z tohoto důvodu nebyl záměr výkupu postoupen k projednání do pracovní skupiny pro koordinaci

majetkoprávních operací. Rovněž návrh majetkoprávní operace předložený na jednání rady města konané dne 15.7.2023 ještě neobsahoval znalecký posudek, ani návrh kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově. Tyto dokumenty byly následně zadány ke zpracování a tvoří přílohu tohoto materiálu pro jednání zastupitelstva města. Kontrolu kupní smlouvy i smlouvy o advokátní úschově právním oddělením se podařilo zajistit a znění obou smluv bylo JUDr. Janou Krejsovou odsouhlaseno.

Přílohy:

Příloha č. 1. Kupní smlouva-a

Příloha č. 2. Smlouva o advokátní úschově_a

Příloha č. 3. Znalecký posudek_a

Příloha č. 4 Rozpočtové opatření č. 7A) 2023 - závazné ukazatele

Příloha č. 4a Rozpočtové opatření č. 7A) 2023 rozpis

KUPNÍ SMLOUVA

Manželé, SJM

Ing. Jaroslav Balous, [REDACTED]

Ing. Zuzana Klímová, [REDACTED]

Oba bytem [REDACTED]

jako **strana prodávající** na straně jedné

a

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 01 Liberec 1

IČ: 00262978

zastoupené Ing. Jaroslavem Zámečником, CSc., primátorem

jako **strana kupující** na straně druhé

strana prodávající a strana kupující dále společně označeni také jen jako „**smluvní strany**“ či „**strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každé z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto

kupní smlouvu

(dále jen „**smlouva**“)

Článek I.

Prohlášení strany prodávající

1. Strana prodávající prohlašuje, že je ve svém trvajícím společném jmění manželů vlastníkem těchto nemovitých věcí:

- Pozemek parc. č. 907, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště
- Pozemek parc. č. 909, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bytového domu čp. 72, Liberec VI-Rochlice a
- Pozemek parc. č. 913, zahrada,

kteří se nachází v katastrálním území Rochlice u Liberce, obec Liberec a jsou zapsány na listu vlastnictví č. 3504, vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, KP Liberec, pro toto katastrální území a obec.

(vše dále též jen jako „**předmět převodu**“).

Článek II.

Předmět smlouvy

1. **Strana prodávající** se touto smlouvou **zavazuje odevzdat** straně kupující předmět převodu s veškerým příslušenstvím a součástmi, (zejm. včetně veškerých případných liniových staveb, které jsou ve vlastnictví prodávajícího), a **umožnit** straně kupující nabýt k předmětu převodu vlastnické právo, a **strana kupující** se **zavazuje** předmět převodu **převzít** a **zaplatit** straně prodávající kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1. této smlouvy níže.
2. Strana kupující nabývá předmět převodu s veškerým příslušenstvím a součástmi (zejména včetně kompletního systému vytápění a ohřevu vody, vybavení bytů, které je evidováno v nájemních

smlouvách s uživateli bytů jako nájemci, rozvodů elektřiny, vody a odpadů, oplocení pozemku a jiných standardů), do **výlučného vlastnictví**.

3. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek III.

Kupní cena a její splatnost

1. Strana kupující se zavazuje zaplatit straně prodávající za předmět převodu celkovou kupní cenu ve výši

12.500.000,-- Kč

(slovy: dvanáct milionů pět set tisíc korun českých)

2. Kupní cenu uhradí strana kupující na účet advokátní úschovy Mgr. Jana Hraška, advokáta, se sídlem Revoluční 123/17, 460 01 Liberec 4, číslo [REDACTED] nejdéle do dvou týdnů od podpisu této smlouvy.
3. Podmínky uvolnění sjednané kupní ceny z účtu advokátní úschovy dle odst. 2. jsou sjednány ve smlouvě o advokátní úschově, která byla dnešního dne mezi účastníky této smlouvy a Mgr. Janem Hraškem, uzavřena.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že s úhradou kupní ceny stanovenou v tomto článku této smlouvy souhlasí a dále prohlašují, že úhrada peněz na účet advokátní úschovy, jak uvedena v odst. 2 tohoto článku smlouvy, má účinky splnění dluhu, resp. jedná se o sjednání platebního místa úhrady kupní ceny.

Článek IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Strana prodávající dále prohlašuje, že:
 - 1.1 na předmětu převodu nevážnou žádné právní vady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by straně kupující jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jejího vlastnického práva; s výjimkou:
 - a) věcného břemene zřízení a provozování teplovodu, ve prospěch Teplárny Liberec, a.s., zatěžující pozemek parc. č. 907, evidované v katastru nemovitostí pod sp.zn. V-10656/2022-505.
 - b) nájemních vztahů vyplývajících ze smluv o nájmu bytu, které byly straně kupující předány v kopii před uzavřením této smlouvy, když přehled nájemních vztahů tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy
 - 1.2 ke dni uzavření této smlouvy není vůči ní vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení, včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu předmětu převodu na stranu kupující či mohlo jakkoliv ovlivnit převod vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující;
 - 1.3 k datu podpisu této Smlouvy nebyly na předmětu převodu ani v souvislosti s ním vyměřeny ani doměřeny žádné daně, jejichž neuhrazení by mělo nebo mohlo mít za následek vznik jakéhokoli zástavního práva nebo práva k cizí věci vztahujícího se k jakékoli části předmětu převodu;
 - 1.4 je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené;
 - 1.5 k předmětu převodu neexistuje předkupní právo podle ustanovení § 1187 a § 1188 občanského zákoníku.
 - 1.6 není v dispozici s předmětem převodu omezena ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů);

- 1.7 předmět převodu nebyl vložen jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu žádné právnické osoby – obchodní společnosti nebo družstva;
 - 1.8 není žádným způsobem omezena v dispozici s předmětem převodu,
 - 1.9 předmět převodu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, se všemi právy a povinnostmi, za výše ujednanou kupní cenu straně kupující prodává, a to za podmínek ujednaných v této smlouvě.
 - 1.10 s předmětem převodu nejsou spojeny žádné dluhy související se správou domu a pozemku,
 - 1.11. neuzavřela ohledně předmětu převodu žádnou smlouvu, kterou by převáděla na třetí osobu vlastnická nebo jiná práva k předmětu převodu ve smyslu ust. § 1100 odst. 2 občanského zákoníku, ani smlouvu o smlouvě budoucí obsahující závazek k budoucímu převodu předmětu převodu
 - 1.12. nemá ke dni uzavření této smlouvy žádné závazky vůči třetí osobě, které by zakládaly nárok této třetí osoby na vydání předběžného opatření zakazujícího nakládání s předmětem převodu, a nemá ke dni uzavření této smlouvy splatné závazky vůči třetí osobě, které by zakládaly nárok této třetí osoby jako oprávněné, aby příslušný soud vydal rozhodnutí směřující k exekuci majetku strany prodávající a tím k omezení s nakládáním s majetkem strany prodávající;
 - 1.13. uzavřením této smlouvy nedochází ke krácení věřitelů a ani v posledních pěti (5) letech neučinila prodávající strana žádné právní jednání, kterým by krátila své věřitele,
 - 1.14. není v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a Nařízení Rady (ES) č. 1346/2000 ze dne 29. května 2000 o úpadkovém řízení, a není si vědom, že by proti němu byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení,
 - 1.15. s předmětem převodu nesouvisí žádné dluhy ve smyslu § 1893 občanského zákoníku s tím, že v opačném případě je kupující nepřebírá (§ 1888 odst. 2 občanského zákoníku se tedy vylučuje).
2. Strana kupující prohlašuje, že:
- 2.1. jí nejsou známy žádné okolnosti na její straně, které by bránily nabytí vlastnického práva k předmětu převodu na její osobu;
 - 2.2. jí není známo, že by vůči ní bylo vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti nabytí předmětu převodu;
 - 2.3. předmět převodu se všemi jejich součástmi, příslušenstvím a vybavením, se všemi právy a povinnostmi, za výše ujednanou kupní cenu kupuje. Dále prohlašuje, že se seznámila s právním a faktickým stavem předmětu převodu, jeho součástí a příslušenství, a v takovém stavu ho také za podmínek ujednaných v této smlouvě kupuje. Strana kupující prohlašuje, že si ohledně předmětu převodu nevymínila žádné zvláštní jakosti, anebo vlastnosti.
 - 2.4. si je vědoma skutečnosti, že na ni rovněž přecházejí všechna práva a závazky strany prodávající týkající se budovy a pozemků, a to ode dne účinnosti vkladu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí.
 - 2.5. potvrzuje, že byla před uzavřením této smlouvy seznámena s energetickou náročností předmětu převodu.
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění obsažené v odst. 1 nebo 2 tohoto článku ukážou nebo se stanou nepravdivými, má oprávněná strana nárok požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními v tomto článku uvedenými, případně od této smlouvy jednostranně odstoupit.
4. Strana kupující potvrzuje, že jí zprostředkovatel prodeje (Roman Jomrich, IČ: 49894579) před podpisem kupní smlouvy předal

- LV 3504,
 - kontakt na prodávajícího,
 - všechny předmětné nájemní smlouvy,
 - kompletní pasportizaci a technickou dokumentaci k BD, Penb, zákres inženýrských sítí, a byla seznámena s:
- věcným břemenem pro Teplárnu Liberec a.s. na parcele p.č. 907
 - se skutečností, že jedno vedení kanalizace díky skalnatému podloží BD, neleží v nezámrazné hloubce
 - dva byty jsou pronajaty nájemní smlouvou na dobu neurčitou.

Článek V.

Povinnosti smluvních stran

1. Strana prodávající se zavazuje, že:
 - 1.1. ode dne účinnosti této smlouvy až do okamžiku nabytí vlastnického práva k předmětu převodu nezatíží předmět převodu žádným právem třetí osoby (včetně zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či práva nájmu);
 - 1.2. se zdrží jakýchkoliv úkonů, které by měly nebo mohly mít za následek snížení hodnoty předmětu převodu nebo které by vedly nebo mohly vést ke zmaření či ztížení převodu vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující;

Článek VI.

Předání a užívání nemovitostí

1. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila se stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu a se stavem vybavení již před podpisem této smlouvy.
2. Předmět převodu bude straně kupující předán dne 30.9.2023 za podmínky předchozí úhrady kupní ceny do advokátní úschovy. Do dne předání předmětu převodu je strana prodávající povinna hradit veškeré náklady spojené s jeho užíváním. Strana kupující je oprávněna pobírat plody a užitky předmětu převodu od 1.10.2023 za podmínky předchozí úhrady kupní ceny do advokátní úschovy. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Předmětu převodu přechází na stranu kupující dne 30.9.2023. Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu za období od 1.1.2023 do 30.9.2023 provede strana prodávající, vyrovnání přeplatků či nedoplatků se strany kupující netýká.
3. Strana prodávající též předá straně kupující klíče k předmětu převodu, přičemž o předání a převzetí předmětu převodu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k předmětu převodu ke dni jeho předání.
4. Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání předmětu převodu u příslušných organizací převod veškerých měřidel energií patřících k předmětu převodu ze strany prodávající na stranu kupující a prodávající se zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií za odběr těchto energií. Smluvní strany si ujednávají, že u těchto energií, které odebírají nájemci na základě svých smluv, k převodu měřidel dle tohoto odstavce nedojde.
5. Jistoty ve smyslu § 2254 občanského zákoníku, resp. předchozích právních předpisů, složené nájemci v souvislosti s uzavřením nájemních smluv, které jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy, budou převedeny Stranou prodávající na účet Strany kupující č. 4096492/0800 do 10 pracovních dnů od provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že vkladem vlastnického práva dle této smlouvy přecházejí práva a povinnosti týkající se složených jistot na stranu kupující, která tak vstupuje do všech práv a povinností pronajímatele z nájemních smluv, a tyto jistoty budou vypořádány mezi stranou kupující jako pronajímatelem a nájemci dle příslušných ustanovení nájemních smluv a občanského zákoníku. Převodem těchto jistot na účet Strany kupující nevzniká straně prodávající žádné právo na jejich úhradu, ani na straně kupující nevzniká bezdůvodné obohacení z těchto jistot.

Článek VII.
Převod vlastnického práva

1. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá strana kupující vkladem do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že **návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva** strany kupující do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému Katastrálnímu úřadu schovatel kupní ceny ze smlouvy o advokátní úschově, v souladu s ujednáním v čl. III. odst. 3. této smlouvy.
3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Obdobně budou smluvní strany postupovat v případě výzvy katastrálního úřadu k nápravě nebo doplnění návrhu na vklad.
4. Správní poplatek za řízení o vklad vlastnického práva před katastrálním úřadem dle této smlouvy ve výši Kč 2.000,- hradí zprostředkovatel prodeje.

Článek VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.
2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Tato smlouva je uzavřena ve 4 vyhotoveních, přičemž 1 vyhotovení obdrží po podpisu této smlouvy strana prodávající a 1 strana kupující, 1 zprostředkovatel a 1 je určeno pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem, které bude bezprostředně po podpisu uloženo, společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva strany kupující dle této smlouvy do katastru nemovitostí, u schovatele kupní ceny, který je vydá z úschovy tak, že jedno vyhotovení včetně návrhu na vklad podá na příslušné katastrální pracoviště katastrálního úřadu, dle smlouvy o advokátní úschově.
4. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
7. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní, bankovní tajemství, osobní údaje, ...) a nemohou být poskytnuty, a to šedou barvou zvýraznění textu. Neoznačení údajů je považováno za souhlas s jejich uveřejněním a za souhlas subjektu údajů.
8. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv podle § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
9. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle této smlouvy poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností této smlouvy, nese veškerou

odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.

10. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Liberec č ze dne 7.9.2023

V Liberci dne

strana prodávající

strana kupující

.....
Ing. Jaroslav Balous

.....
Ing. Jaroslav Zámečník CSc.
primátor
Statutární město Liberec

.....
Ing. Zuzana Klímová

Příloha č. 1
Přehled nájemních vztahů předmětu převodu

Přehled nájemníků, jejich smluv, výše nájemného a služeb, jistoty v domě Na Žižkově 72/19

č.bytu	jméno a příjmení	smlouva	nájemné	služby	celkem	jistota
01		do 31.12.24	8 668	832	9 500	9 000
02		do 31.12.24	7 366	834	8 200	8 000
03		neurčitou	8 064	636	8 700	0
04		do 31.12.24	9 994	1 806	11 800	8 000
05		neurčitou	5 018	782	5 800	0
06		do 31.12.24	8 027	673	8 700	8 000

SMLOUVA O ADVOKÁTNÍ ÚSCHOVĚ

v souladu s ustanoveními § 2402 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
uzavřená mezi

Manželé, SJM
Ing. Jaroslav Balous,
Ing. Zuzana Klímová
Oba bytem

jako **prodávající**

a

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC
se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 01 Liberec 1
IČ: 00262978
zastoupené Ing. Jaroslavem Zámečnickem, CSc., primátorem
jako **kupující**

a

Mgr. Jan HRAŠKO, advokát,
se sídlem Revoluční 123/17, 460 01 Liberec
IČ: 71463798
veden v seznamu ČAK pod č.ev. 11287

dále jen „**schovatel**“

společně také jen „**smluvní strany**“

1. Úvodní ustanovení

- 1.1 Na základě této smlouvy skládá kupující do advokátní úschovy peněžitou částku v dále uvedené výši a schovatel se zavazuje tyto peněžité prostředky řádně opatrovat a vydat je účastníkům smlouvy či třetím osobám pouze za podmínek dále uvedených.
- 1.2 Dále uvedené peněžní prostředky skládá kupující do advokátní úschovy za účelem zaplacení kupní ceny za převod vlastnického práva ve prospěch kupujícího k nemovitým věcem nacházejícím se v katastrálním území Rochlice u Liberce, dle smlouvy kupní, kterou prodávající a kupující dnešního dne uzavřeli (dále jen „**kupní smlouva**“), která je současně uložena u schovatele dle ujednání čl. 6.1. této smlouvy o úschově.

2. Výše složených peněžních prostředků

- 2.1 Kupující je povinen složit na základě kupní smlouvy do advokátní úschovy částku uvedenou v čl. III. odst. 1. kupní smlouvy ve výši **Kč 12.500.000,-** (dále také jen „**částka úschovy**“). Schovatel tuto částku úschovy do advokátní úschovy bez výhrad přejímá.

3. Způsob provedení advokátní úschovy

- 3.1 Kupující se zavazuje složit výše uvedenou částku úschovy neponíženou o jakékoliv poplatky na účet úschovy č. [redacted] edený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „**účet úschovy**“), za podmínek uvedených v kupní smlouvě.

4. Nakládání s předmětem úschovy

- 4.1 Schovatel není oprávněn provádět s peněžními prostředky složenými na účtu úschovy žádné operace vyjma operací, jež jsou ujednány touto smlouvou.
- 4.2 Schovatel je povinen vyplatit částku úschovy bankovním převodem takto:
- Částku ve výši **Kč 187.500,-** na účet zprostředkovatele prodeje č. [REDACTED]
 - Částku ve výši **Kč 12.000.000,-** na účet prodávajících: č. [REDACTED]
nejpozději do 5 dnů poté, co bude schovateli předložen originál výpisu z listu vlastnictví, ze kterého bude vyplývat, že byl povolen vklad práva vlastnického ve prospěch kupujících k předmětu převodu, jak je označen v Kupní smlouvě, když současně ten bude prost jakýchkoliv práv třetích osob, omezení, poznámek či probíhajících řízení, s výjimkou:
 - Věcného břemene zapsaného aktuálně na příslušném listu vlastnictví ve prospěch společnosti Teplárna Liberec, a.s.
 - práv omezení, poznámek či probíhajících řízení zřízených se souhlasem kupujícího nebo jichž je kupující účastníkem
 - Částku ve výši **Kč 312.500,-** na účet prodávajících č. [REDACTED] nejdéle do tří dní od dne, kdy bude schovateli předložen originál protokolu o předání předmětu převodu do rukou kupujícího.
- 4.3 Účastníci této smlouvy se současně dohodli tak, že pokud by nastal mezi nimi spor v otázce, která není řešena touto smlouvou nebo kupní smlouvou a je podstatná pro vydání předmětu úschovy, může schovatel vydat předmět úschovy, nebude-li mezi účastníky této smlouvy uzavřena ohledně vydání předmětu úschovy zvláštní dohoda, pouze na základě pravomocného soudního rozhodnutí, z něhož bude nepochybné, komu má být předmět úschovy vydán nebo jak se s ním má naložit.
- 4.4 Náklady právních služeb spojených se sepisem Kupní smlouvy a advokátní úschovou dle této smlouvy, v celkové výši Kč 7.000,-, hradí zprostředkovatel prodeje, stejně jako správní poplatek katastrálnímu úřadu ve výši Kč 2.000,-.
- 4.5 Schovatel oznámí bance bez zbytečného odkladu po přijetí částky úschovy identifikaci vlastníka peněžních prostředků, které byly složeny do advokátní úschovy, a jako vlastníka označí stranu prodávající.

5. Doba trvání smlouvy

- 5.1 Tato smlouva a právní vztahy z ní vzniklé končí okamžikem, kdy se na účtu úschovy u schovatele nebudou nalézat žádné peněžní prostředky vyplývající z této smlouvy. Nebude-li částka dle bodu 2.1 této smlouvy zúčtována na účtu úschovy nejpozději do 3 (tří) měsíců od uzavření této smlouvy, strany sjednávají, že tato skutečnost je rozvazovací podmínkou ve smyslu § 548 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a tudíž účinnost této smlouvy tímto dnem zaniká.
- 5.2 V případě, že nebudou splněny podmínky pro výplatu částky úschovy ani do 3 (tří) měsíců od uzavření této smlouvy, vyplatí schovatel dosud nevyplacenou částku úschovy zpět kupujícímu, a to na bankovní účet, či účty, ze kterého mu byly poukázány.
- 5.3 Schovatel je povinen vrátit dosud nevyplacené svěřené peněžní prostředky způsobem shora uvedeným také v případě, kdy mu bude prokázáno, že došlo k zániku kupní smlouvy a/nebo k odstoupení od kupní smlouvy dle podmínek uvedených v kupní smlouvě a/nebo k uzavření dohody mezi příslušnými smluvními stranami o zrušení kupní smlouvy (v posledně jmenovaném případě musí být schovateli doloženo vyhotovení takové dohody s úředně ověřenými podpisy smluvních stran).

6. Související ujednání, úschova listin

- 6.1 Smluvní strany se dohodly, že schovatel v souvislosti s realizací kupní smlouvy u sebe dále uschová 1 originální vyhotovení návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí podepsané při podpisu kupní smlouvy kupujícím a prodávajícími a dále 1 originální

vyhotovení kupní smlouvy podepsané kupujícím i prodávajícími, s ověřenými podpisy.

- 6.2 Dále se smluvní strany dohodly, že schovatel do tří dnů od připsání částky úschovy odpovídající částce dle čl. III. odst. 1. kupní smlouvy, podá návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí na příslušný katastrální úřad, spolu s originálem podepsané kupní smlouvy tak dle bodu 6.1. tak, aby mohl být proveden vklad vlastnictví k nemovitým věcem do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího ve smyslu uzavřené kupní smlouvy.

7. Prohlášení smluvních stran

- 7.1 Schovatel kupujícího informoval o povinnostech vyplývajících ze zák. č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů a ze stavovských předpisů upravujících opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti. Jedná se zejména o povinnosti identifikace kupujícího v souladu s ustanovením § 7 citovaného zákona a o oznamovací povinnosti v souladu s ustanovením § 17 citovaného zákona.
- 7.2 Kupující v souladu s ustanoveními zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou, že je skutečným majitelem finančních prostředků, kterými bude financovat koupi nemovitostí, a že tyto finanční prostředky nepochází z výnosů z trestné činnosti a ani z financování terorismu.

7.3 Schovatel informuje tímto prodávající a kupujícího o možnosti sledování pohybu a zůstatku na účtu úschovy, dle možností poskytovaných k danému účtu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.. Proávající tímto žádají o zaslání sledování na e-mail balous.j@gmail.com.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1 Jakékoli změny nebo nová ujednání smluvních stran dotýkajících se této smlouvy nebo vztahů na jejím základě vzniklých, vyžadují ke své platnosti písemnou formu.
- 8.2 Tato smlouva se řídí právními předpisy České Republiky.
- 8.3 Tato smlouva se vyhotovuje v počtu 4 vyhotovení.
- 8.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.
- 8.5 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 8.6 Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní, bankovní tajemství, osobní údaje, ...) a nemohou být poskytnuty, a to šedou barvou zvýraznění textu. Neoznačení údajů je považováno za souhlas s jejich uveřejněním a za souhlas subjektu údajů.
- 8.7 Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv podle § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 8.8 Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle této smlouvy poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností této smlouvy, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.
- 8.9 Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Liberec č ze dne 7.9.2023.

Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemné shodě, podle jejich vážné a svobodné vůle, a nikoliv v tísní, pod nátlakem nebo za zjevně nevýhodných podmínek. Toto stvrzují svými vlastnoručními podpisy na této smlouvě.

V Liberci dne

prodávající

kupující

.....
Ing. Jaroslav Balous

.....
Ing. Jaroslav Zámečník CSc.
primátor
Statutární město Liberec

.....
Ing. Zuzana Klímová

Schovatel:

Mgr. Jan HRAŠKO, advokát



Znalecký posudek č. 48330/2023

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 3504 pro katastrální území Rochlice u Liberce (563889) a obec Liberec (682314). Jedná se o pozemky p.č. 907, 909 a 913 s bytovým domem č.p. 72, který je součástí pozemku p.č. 909.

Toto ocenění je provedeno k rozhodnému dni 10.08.2023 a to (1.) cenou zjištěnou podle platného cenového předpisu a (2.) cenou obvyklou.

Objednatel posudku:

Statutární město Liberec, IČ 00262978
Odbor strategického rozvoje a dotací
náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59, Liberec
objednávkou č. DO202302328 ze dne 16.08.2023

Účel posudku:

záměr budoucího výkupu

Posudek vypracoval:

Ing. Filip Poříz
soudní znalec pro obory (1.) ekonomika a (2.) stavebnictví
Horní Vítkov 43, Chrastava
adresa pro zasílání písemností : Tylova 214/10, 460 06, Liberec 7
e-mail : poriz.filip@volny.cz

Datum dokončení posudku:

29.08.2023

A. ZADÁNÍ A OBSAH.

A.1. Úloha.

Předmětem tohoto znaleckého posudku je ocenění souboru nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví (dále jen LV) č. 3504 pro katastrální území (dále jen katastr) Rochlice u Liberce (563889) a obec Liberec (682314). Jedná se o pozemky p.č. 907, 909 a 913 s bytovým domem č.p. 72, který je součástí pozemku p.č. 909.

Účelem tohoto ocenění je záměr budoucího výkupu předmětného souboru nemovitostí.

Podle aktuálního zápisu evidenci nemovitostí se (výčtem) jedná o:

- pozemek p.č. 907, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 210 m², se zapsaným věcným břemenem (podle listiny),
- pozemek p.č.909, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1025 m², jehož součástí je stavba č.p. 72, bytový dům – bez omezení vlastnických práv,
- pozemek p.č. 913, druh zahrada, o výměře 417 m², způsob ochrany nemovitosti ZPF (BPEJ 84167) - omezení vlastnických práv.

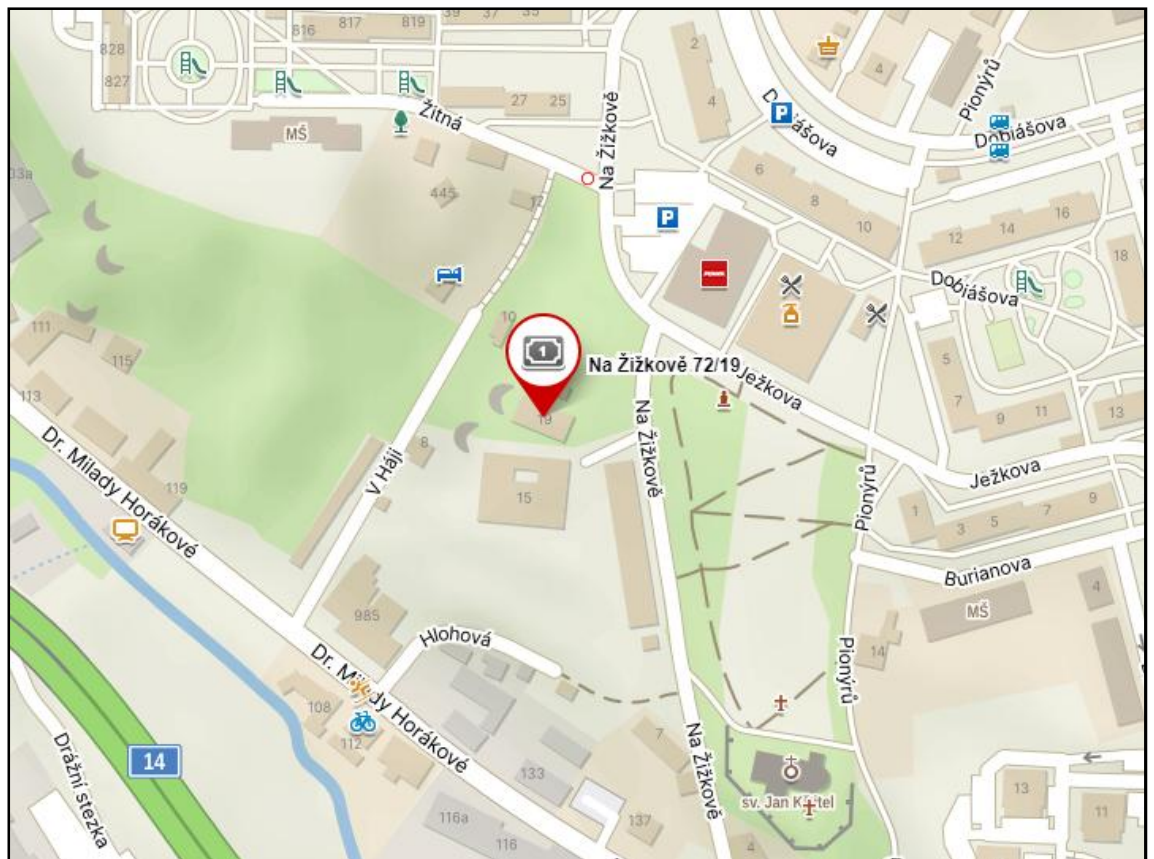
Celková výměra pozemků (p.č. 907+ 909 + 913) je 1652 m².

Poštovní adresa bytového domu (dále jen BD) je Na Žižkově 72/19, Liberec.

Předmětný soubor přiléhá k ulici Na Žižkově (a je na ní dopravně napojen).

Jeho spoluvlastníky jsou (formou společného jmění manželů, dále jen SJM) Ing. Zuzana Klímová a Ing. Jaroslav Balous, oba trvale na adrese [redacted] dále viz B.5.

Náhled na lokalitu s předmětným souborem v mapovém výřezu:



Toto ocenění bude provedeno (1.) cenou zjištěnou podle platného cenového předpisu a dále i (2.) cenou (tržní hodnotou). Definice znalecké úlohy a použitých pojmů jsou uvedeny dále.

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

A.2. Obsah úlohy (struktura znaleckého posudku).

A. Zadání.	strana 2
A.1. Úloha. A.2. Obsah úlohy (struktura znaleckého posudku).	
B. Podklady a definice.	strana 4
B.1. Použité předpisy, vyhlášky a normy B.2. Údaje o místním šetření B.3. Další podklady B.4. Základní informace o lokalitě B.5. Vlastnické a evidenční údaje B.6. Definice znalecké úlohy B.7. Metodika oceňování a definice pojmů B.8. Analýza rizik případné chyby výsledků vzhledem ke zvolenému postupu zpracování úlohy	
C. Nález.	strana 13
C.1. Všeobecně C.2. Fotodokumentace stavu lokality z místního šetření C.3. Údaje o projektové dokumentaci a dokladech k oceňované nemovitosti C.4. Údaje o územním plánu lokality C.5. Údaje o povodňovém riziku lokality	
D. Znalecký posudek.	strana 22
D.1. Ocenění souboru cenou zjištěnou (podle platného cenového předpisu) D.2. Ocenění souboru tržní hodnotou	
E. Odůvodnění.	strana 53
F. Závěrečná rekapitulace.	strana 54
G. Znalecká doložka.	strana 55
H. Přílohy.	strana 56

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

B. PODKLADY A DEFINICE.

B.1. Použité předpisy, vyhlášky a normy

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění – viz metodika (dále)
2. Oceňovací vyhláška 337/2022 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku – viz metodika (dále)
3. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
4. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

B.2. Údaje o místním šetření

5. Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 10.08.2023 za přítomnosti realitního makléře Borise Jomricha. Při tomto šetření byla také pořízena fotodokumentace použitá dále (zde, v tomto ocenění) a dodány některé podklady, označené dále

B.3. Další podklady

6. Mezinárodní oceňovací standardy IVS (The international valuation standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
7. Knihovna VUT Brno – USI, autoři : kolektiv vedený Prof. Albertem Bradáčem
8. Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti, autoři Ross, Brachman a Holzner, Praha 1993
9. SW. Lexikon obcí ČR. Zdroj: licence autora
10. SW. NEM EXPRES AC Profesionál. Zdroj: licence autora
11. Objednávka znaleckého posudku č. DO202302328, ze dne 16.08.2023
12. Územní plán Liberce, hlavní výkres, aktuální stav. Zdroj: www.liberec.cz
13. Povodňová mapa Libereckého kraje. Zdroj: www.kraj-lbc.cz
14. Fotodokumentace a údaje z místního znalce
15. Dálkový přístup do katastru nemovitostí : www.nahlizenidokn.cuzk.cz
16. Mapové a jiné podklady dostupné na internetu: www.mapy.cz; www.google.cz/maps; www.wikipedia.cz; www.romanjomrich.cz a další
17. Smlouva o zřízení služebnosti č. sml_IV_22_023_D00 ze dne 21.11.2022, týkající se pozemku p.č. 907. Povinným ze smlouvy jsou Ing. Klímová a Ing. Balous, oprávněným je Teplárna Liberec, a.s., IČ 622 41 672. Vklad této smlouvy do evidence nemovitostí byl proveden pod č.j. V-10656/2022-505. Zdroj: katastrální úřad (dálkový přístup pro registrované klienty)
18. Pasport stavby BD Na Žižkově 72/19, autor společnost Projektový atelier David, datum 04/2023. Zdroj: realitní makléř
19. Průkaz energetické náročnosti budovy Na Žižkově 72/19, autor Martin Pleschinger, datum 04.06.2023. Zdroj: realitní makléř
20. Nájemní smlouvy jednotlivých bytových jednotek umístěných v č.p.72. Zdroj: realitní makléř
21. Inzeráty nabízející prodeje bytových domů v Liberci. Zdroj: internet (viz dále)
22. Vlastní databáze znalce

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

B.4. Základní informace o lokalitě

lokalita	Liberec
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	102 951
nadmořská výška	374m.n.m.
městský úřad	magistrát
poštovní adresa úřadu	náměstí Dr.E.Beneše 1, 46059, Liberec
e-mail	info@magistrat.liberec.cz
internet	www.liberec.cz
primátor města	Ing. Jaroslav Zámečník, Csc
infrastruktura	ANO
pošta	ANO
MŠ	ANO
základní škola	ANO
střední a vysoká škola	ANO
kino a divadlo	ANO
nemocnice	ANO
stadiona bazén	ANO
MHD	ANO

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 201,00 Kč/m²**

B.5.Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem tohoto znaleckého posudku je ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce (563889) a obec Liberec (682314). Jedná se o pozemky p.č. 907, 909 a 913 s bytovým domem č.p. 72, který je součástí pozemku p.č. 909.

Tento soubor má dva spoluvlastníky, kterými jsou (formou SJM) Ing. Zuzana Klímová a Ing. Jaroslav Balous, oba trvale na adrese K Bytovkám 349, 46334, Hrádek nad Nisou - dále viz B.5.

Zařazení pozemku podle platného územního plánu je předmětem kapitoly C.4.

Následují výřezy z:

1. aktuálního zápisu nemovitostí zapsaných na LV č. 3504
2. aktuálního zápisu pozemku p.č. 907
3. aktuálního zápisu pozemku p.č. 909, jehož součástí je bytový dům č.p. 72
4. aktuálního zápisu pozemku p.č. 913

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	3504
Katastrální území:	Rochlice u Liberce [682314]
Zobrazení v mapě	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Balous Jaroslav Ing. a Klímová Zuzana Ing.,	

Pozemky

Parcelní číslo
907
909; součástí pozemku je stavba
913

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.08.2023 05:00.

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

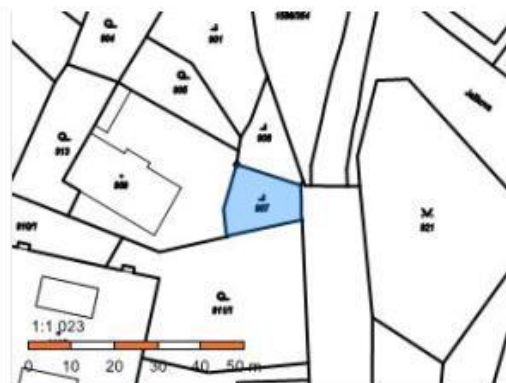
Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	907
Obec:	Liberec [563889]
Katastrální území:	Rochlice u Liberce [682314]
Číslo LV:	3504
Výměra [m ²]:	210
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zbořeniště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Balous Jaroslav Ing. a Klímová Zuzana Ing., [REDACTED]	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.08.2023 05:00.

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

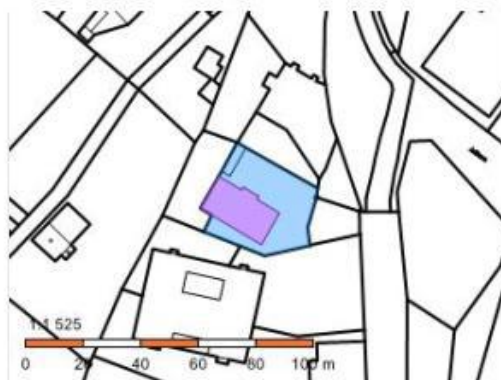
Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	909
Obec:	Liberec [563889]
Katastrální území:	Rochlice u Liberce [682314]
Číslo LV:	3504
Výměra [m ²]:	1025
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Liberec VI-Rochlice [408646] ; č. p. 72; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 909
Stavební objekt:	č. p. 72
Ulice:	Na Žižkově
Adresní místa:	Na Žižkově 72/19

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Balous Jaroslav Ing. a Klímová Zuzana Ing., [REDACTED]	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.08.2023 05:00.

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

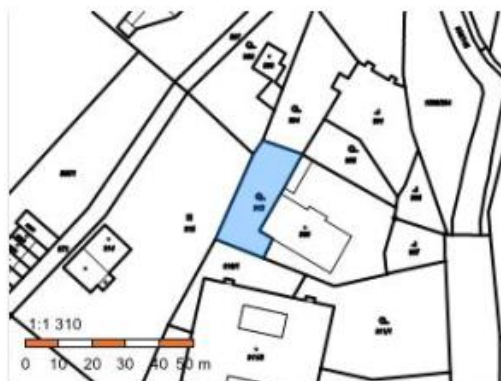
Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	913
Obec:	Liberec [563889]
Katastrální území:	Rochlice u Liberce [682314]
Číslo LV:	3504
Výměra [m ²]:	417
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Balous Jaroslav Ing. a Klímová Zuzana Ing., K Bytovkám 349, Loučná, 46334 Hrádek nad Nisou	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
84167	417

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj](#), [Katastrální pracoviště Liberec](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.08.2023 05:00.

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

B.6. Definice znalecké úlohy.

Znalci byla jeho znalecká úloha definována v poptávce a následně i v objednávce (viz podklady), která následovala po vyžádané nabídce.

Úkolem znalce je provést aktuální ocenění zadaného souboru nemovitostí, zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce (definovaného po jednotlivých položkách v předchozí části této podkapitoly).

Účelem tohoto ocenění je zamýšlený (budoucí) výkup předmětného souboru, tento znalecký posudek má být jedním z podkladů pro finální rozhodnutí objednatele.

pozemku, případně výkup části předmětného pozemku zasaženého ochranným pásmem definovaným Ocenění bude provedeno (1.) cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu (administrativní) a dále (2.) tržní hodnotou.

Definice použitých pojmů jsou uvedeny dále.

B.7. Metodika oceňování a definice pojmů

Následující ocenění je provedeno dvěma způsoby (dvěma druhy cen).

Nejprve (v části D.1.Posudku) bude provedeno ocenění předmětného pozemku **CENOU ZJIŠTĚNOU** (administrativní, úřední) podle platného cenového předpisu. Tato část ocenění je tedy provedena 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb.

Předmětný soubor je užíván nájemci jednotlivých bytových jednotek, bude tedy oceněn kombinací nákladového a výnosového způsobu. Pozemky souboru (p.č. 907, 909 a 913) jsou pozemky funkčního celku se stavbou (č.p. 72), jedná se jednoznačně o pozemky stavební. Výsledek je zaokrouhlen na celé desítky.

Ve druhé části (D.2. Posudku) bude provedeno ocenění stejného pozemku **TRŽNÍ HODNOTOU**. Zde bude předmětný soubor oceněn jako jeden celek. Výsledek je zaokrouhlen na celé tisíce.

Pojem „tržní hodnota“ je ekvivalentem hodnoty „obvyklá cena“, kterou požaduje (výše označený) zákon o oceňování majetku primárně v § 1, odstavci 1): „pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

Definici veličiny obvyklé ceny (ale i tržní hodnoty) zavádí označený zákon, v § 2, odstavci 2 (definice obvyklé ceny) nebo v § 4 (definice tržní hodnoty), přičemž možnost a podmínky nahrazení obvyklé ceny tržní hodnotou jsou definovány v § 2, odstavci 3. Všechny tři definice (dle odstavců 2, 3 a 4) předem označeného zákona znalec dále přikládá (jejich přímou citací):

„2). Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3). V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

4). Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle“.

V případě tohoto ocenění zvolil znalec ocenění tržní hodnotou. Důvodem je skutečnost, že při oceňování obvyklou cenou je nutné použít výlučně vzorky se sjednanými cenami (ze skutečných smluv archivovaných v evidenci nemovitostí). Tento postup ale má minimálně dvě rizika - jednak riziko použití neaktuálního vzorku (při použití starých kupních smluv) a dále riziko nezohlednění aktuálního stavu trhu, který se – v posledním období – vyvíjí poměrně strmě (nejen kvůli inflaci). Proto znalec použil vzorky z aktuálních inzerátů s nabídkou typově podobných nemovitostí. Tím se dostal (přímo z definice) mimo pojem obvyklé ceny – a následující ocenění tedy provedl tržní hodnotou. Znalec má za to, že zdůvodnění záměny tržní hodnoty za obvyklou cenu je (zde) tímto textem vysvětleno.

Podmínkou pro stanovení tržní hodnoty (nebo i obvyklé ceny) musí být existence trhu s danou komoditou. Tato podmínka je – v případě tohoto ocenění – splněna. Trh s typově podobnými nemovitostmi (bytovými domy s nájemními bytovými jednotkami včetně příslušenství a pozemků v Liberci) jednoznačně existuje a znalec ho dokládá právě vzorky použitými pro toto ocenění (tržní hodnotou) – zdroje použitých vzorků, jejich identifikace (www adresa a ID inzerátu), aktuálnost (datum poslední aktualizace inzerátu) a základní charakteristiky jsou komentovány (a doloženy) v porovnávací metodě v kapitole D.2

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

V kapitole E je porovnání a odůvodnění rozdílů celkové ceny zjištěné a tržní hodnoty hodnoty.

V kapitole F je připojena znalecká doložka znalce.

V kapitole G jsou přiloženy použité (a citované) přílohy. Na první straně příloh je seznam příloh, vlastní přílohy následují (dále).

B.8. Analýza rizik případné chyby výsledků vzhledem ke zvolenému postupu zpracování úlohy.

Předmětný (zde dále oceňovaný) soubor nemovitosti (dle LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce) je – dle názoru znalce - bez podstatných majetkových vad.

Jeden z pozemků (p.č. 907) je omezen zapsaným věcným břemenem služebnosti (dále jen VB) – umístěným a provozovaným energetickým zařízením (teplovodu 2x DN 65 mm včetně komunikačního kabelu pro stavbu „Teplovodní přípojky pro Sociální bydlení Na Žižkově, Liberec, Liberec VI – Rochlice. Rozsah omezení předmětného pozemku tímto VB je vymezen v GP č. 2812-101/2022 (dále jen GP) autora Ing. Jany Segešové, který je potvrzen Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Liberec, pod č. PGP-1559/2022-505, ze dne 18.10.2022. Tento GP je přílohou Smlouvy o zřízení služebnosti (viz podklady a přílohy). VB omezující pozemek p.č. 907 vzniklo za úplatu 30.000,- Kč. Toto VB nijak neomezuje stávající využití předmětného souboru. Je navíc zřízeno pro umístění energetického zařízení (teplovodu) zásobujícího sousední areál, který je ve vlastnictví města (nově dokončovaný areál Sociálního bydlení Na Žižkově). Výřez z GP s rozsahem VB je předmětem výřezu na další straně. Ostatní pozemky jsou bez omezení vlastnických práv.

Rizika oceňovaného souboru jsou – dle názoru znalce – nevelká, odhadovatelná a popsatelná. Zejména jde o fakt, že dům č.p. 72 je objektem značného stáří. Je sice po rekonstrukci, která ale pravděpodobně nezasáhla jeho prvky dlouhodobé životnosti (jejich stáří a opotřebení je značné). Podle energetického posouzení (PENB jde o stavbu mimořádně nevhodnou (F). Druhým rizikem je opěrná zeď, která ho zesopdu lemuje ale není jeho součástí. Stojí totiž na sousedních pozemcích p.č. 910/1 a 911/1, které jsou majetkem města, které je zároveň budoucím kupujícím předmětného souboru - což toto dílčí riziko do značné míry omezuje. Třetím rizikem jsou případné skryté vady č.p. 72. Z podkladů poskytnutých

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

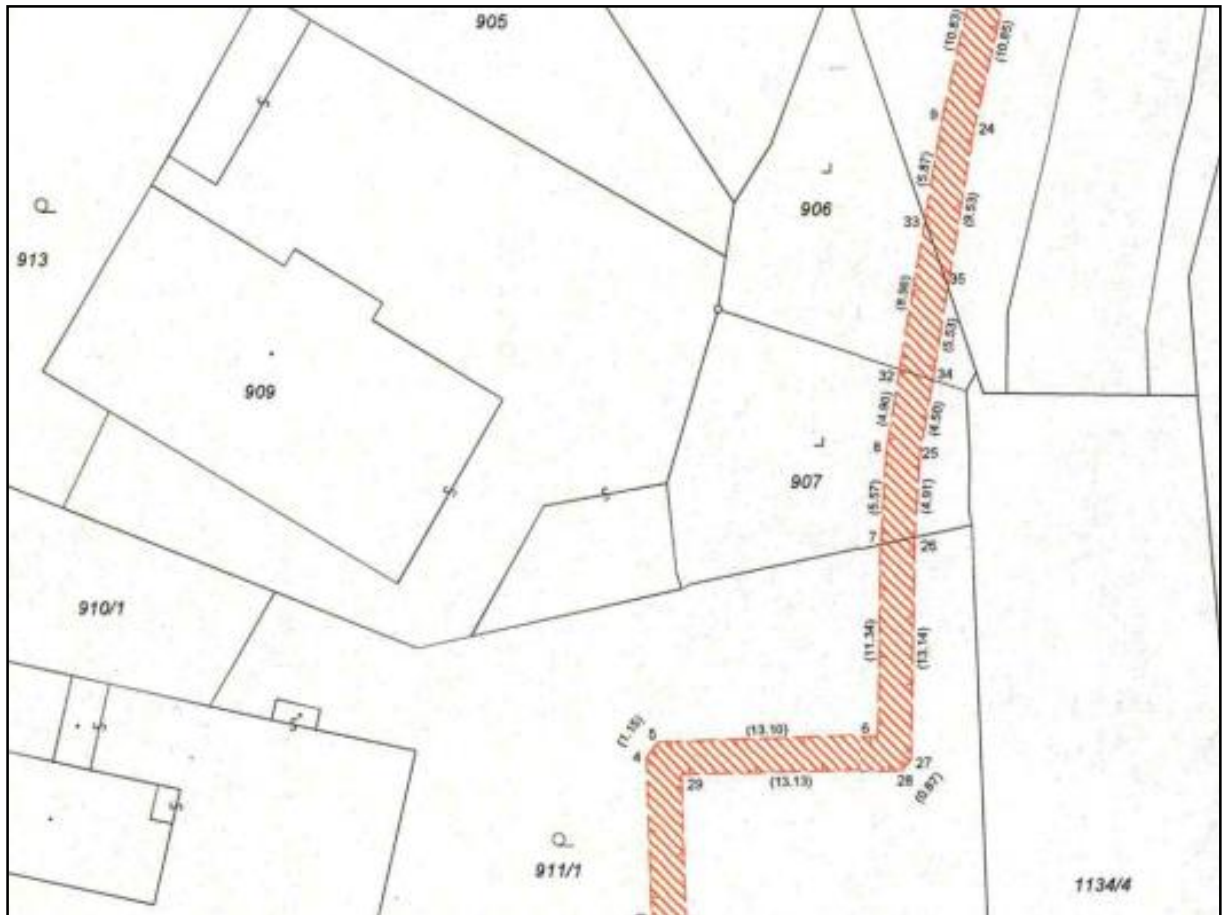
Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

znalci mimo jiného vyplývá, že část venkovní kanalizace vede v mělkém výkopu (v zámrazné hloubce) a může tedy být poruchová, zejména v zimním období. Pro případná podrobnější rizika skrytých vad je také zásadní určit, jakým způsobem má být předmětný soubor užíván a rozvíjen. Vzhledem k výše uvedenému pokládá znalec případnou míru rizika chyby tohoto ocenění za velmi malou (a tedy nepodstatnou).

Zákres VB zasahující předmětný soubor (pozemek p.č. 907):



Fotodokumentace:



opěrná zeď pod č.p. 72 - pohled areálu sociálního bydlení (1)



dtto (2)

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

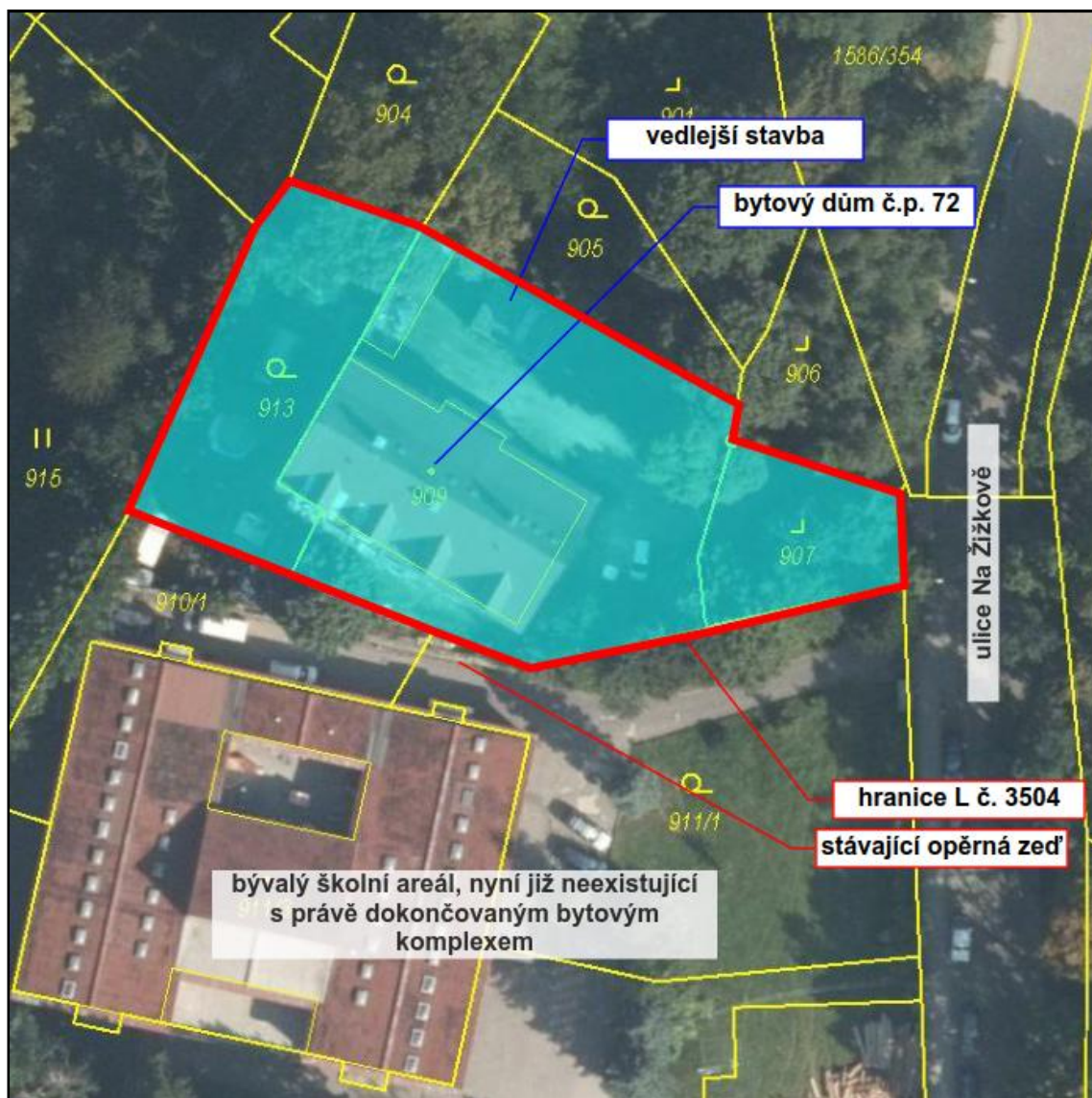
Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

C. NÁLEZ.

C.1. Všeobecně.

Oceňovaný soubor (podle LV č. 3504) je umístěn v Liberci, katastru Rochlice u Liberce, jižní části intravilánu města, v lokalitě vymezené ulicemi Dr.Milady Horákové (z jihu), Na Žižkově (ke které na východě přiléhá), Ježkovou (na severu) a V Háji (na západě). V přímém sousedství je park (původně hřbitov) navazující na kostel sv. Jana Křtitele a supermarket Billa, uzavírající panelové sídliště a (vedle něj stojící) parkovací dům. Zespodu navazoval původní školní areál, nyní právě dokončovaný bytový komplex. GPS: 5050.750689991, 15.060895539 (střed bytového domu č.p. 72). Aktuální stav souboru je dokumentován na fotografiích (dále). Pozemky souboru jsou rovinaté (v terasách). Hlavní stavba souboru – bytový dům (dále jen BD) č.p.72 - je dvoupodlažní, částečně podsklepená a je v ní umístěno 6 bytových jednotek (dále jen BJ). Dále je zde umístěna i další samostatná vedlejší stavba (nezapsaná v evidenci nemovitostí) a chatka, která ale zřejmě má jiného vlastníka, takže ji znalec neoceňuje. Soubor je napojen na komunikaci a na inženýrské sítě, není napojen na plynovod, který je ale dostupný nedaleko - v ulici Na Žižkově. Je zčásti oplocen. Lze na něm zaparkovat. Jednotlivé bytové jednotky souboru jsou užívány nájemci. Celková situace v ortofotomapě:



ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Celkový pohled shora, z jihu:



Celkový pohled shora, z východu:



ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

C.2.Fotodokumentace stavu z místního šetření.



foto 1
BD č.p.72 – severní průčelí



foto 2
dtto – jižní průčelí



foto 3
BD č.p. 72- východní štít (vlevo)



foto 4
dtto – západní štít (vlevo)



foto 5
BD č.p. 72 – celkový pohled ze západu



foto 6
dtto – pohled na hlavní vchod

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec



foto 7
interier BD – chodba se schodišťem



foto 8
dtto – kuchyně (1)



foto 9
interier BD – kuchyně (2)



foto 10
dtto – kuchyně (3)



foto 11
interier BD – kuchyně (4)



foto 12
dtto – sociální jádro (1)

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec



foto 13
interier BD – sociální jádro (2)



foto 14
dtto – sociální jádro (3)



foto 15
interier BD - sociální jádro (4)



foto 16
dtto – sociální jádro (5)



foto 17
interier BD – pokoj (1)



foto 18
dtto – pokoj (2)

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec



foto 19
interier BD – pokoj (ložnice)



foto 20
dtto – pokoj (obytná kuchyně)



foto 21
interier BD - předsíň



foto 22
dtto – půda



interie BD - sklepy (1)



foto 24
dtto – sklepy (2)

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec



foto 25
pozemky u BD - vedlejší stavba (1)



foto 26
dtto - vedlejší stavba (2)



foto 27
pozemky u BD - zídka v severní části



foto 28
dtto - parkovací plocha přiléhající k východnímu štítu BD



foto 29
pozemky u BD - příjezdová cesta (ze západu)



foto 30
dtto - příjezdová cesta (pohled z druhé strany, z napojení na ulici Na Žižkově)

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

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

Znalec měl pro plnění své úlohy k dispozici (1.) projektovou dokumentaci o názvu BD, Na Žižkově 72/19, Liberec VI – Rochlice, ve stupni pasport, z 04/2023, jehož autorem je Projektový atelier David, vedoucí projektant Ing. arch. L. David a dále (2.) průkaz energetické náročnosti budov stejné budovy č. 507854.0 z 04.06.2023, jehož autorem je Martin Pleschinger..

Údaje o vzniku stavby nebo jejím uvedení do provozu (a tedy o jejím stáří) nebyly k dispozici.

Znalec měl také k dispozici smlouva o zřízení věcného břemene energetického zařízení váznuociho na pozemku č. 907 (viz podklady a přílohy).

Všechny použité podklady pro následující ocenění jsou uvedeny v (předchozích) podkapitolách B.3 a B.4.

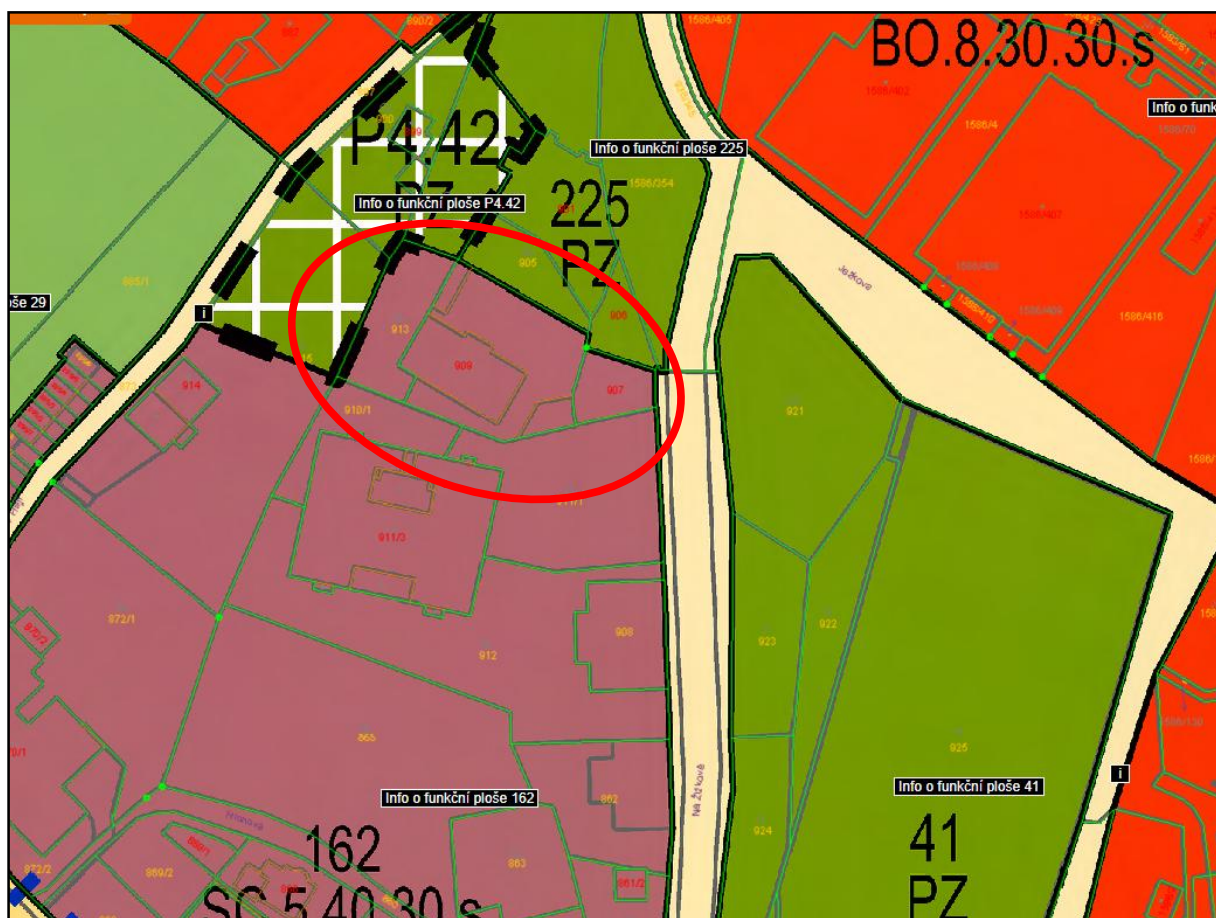
C.4. Údaje o územním plánu lokality.

Statutární město Liberec má platný (schválený 24.02.2022) územní plán. Ten je volně dostupný i na internetu (www.liberec.cz). Pohled na lokalitu v hlavním výkresu územním plánu (dále jen UPD) je uveden dál (v následujícím textu). Pozemky předmětného (posuzovaného) souboru včetně všech v něm umístěných staveb a stavebních úprav jsou součástí větší plochy, která je - podle platného UPD- zařazena do funkční plochy označené popisovou zkratkou 162SC.5.4.30.s.

Jedná se o stávající plochu Smíšenou, obytnou, centrální. Jde tedy o plochu(podmíněně) zastavitelnou. Regulativ ploch SC (z textové části platné UPD) znalec přikládá (v přílohové části).

Znalec – vzhledem k výše uvedenému - konstatuje, že – z pohledu UPD a oceňování nemovitostí – je předmětný (posuzovaný) soubor umístěn v ploše, která je v souladu se zjištěným (a užívaným) stavem.

Náhled na do hlavního výkresu UPD:



ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

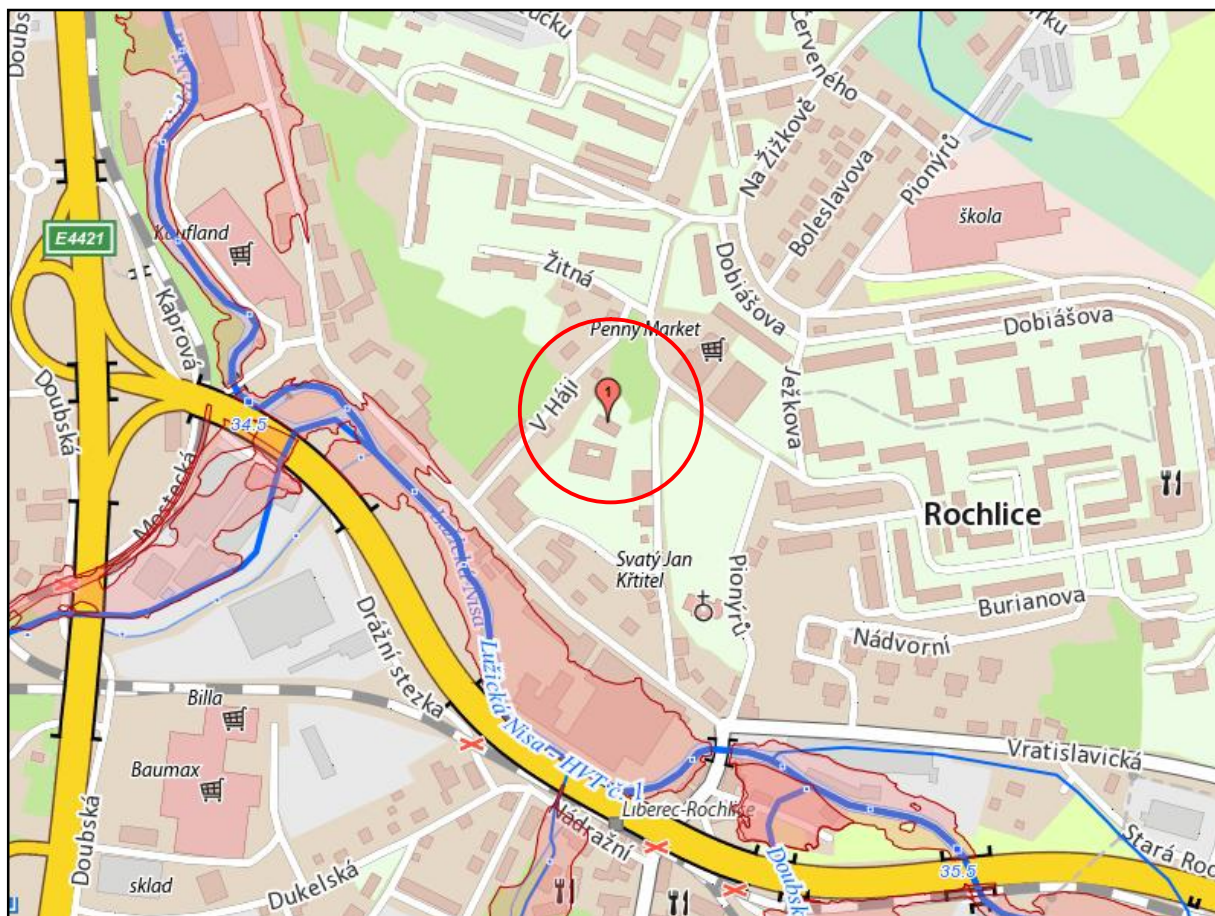
Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

C.5. Údaje o povodňovém riziku lokality.

Liberecký kraj má zpracovány povodňové mapy. Ta je veřejně dostupná i na internetu. Náhled na lokalitu ve výřezu z povodňové mapy:



Oceňovaný soubor nemovitostí (dle LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce) neleží v žádné povodňové zóně. Riziko jeho zasažení povodní je tedy minimální a znalec s ním dál – v tomto ocenění – neuvažuje.

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

D. ZNALECKÝ POSUDEK.

D.1. Ocenění souboru CENOU ZJIŠTĚNOU

Oceňovací předpis

Ocenění je 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: Bez vlivu	II	0,00
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 A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,285$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Jiné (další) vlivy na zjištěnou cenu nebyly zjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,140}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{1,465}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{1,140}$$

Následující ocenění bude provedeno kombinací nákladového a výnosového způsobu, kde v nákladové části budou oceněny jednotlivé položky (stavba, stavební úpravy a pozemky) předmětného souboru a ve výnosovém ocenění bude uvažován obvyklý výnos (z nájemného).

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

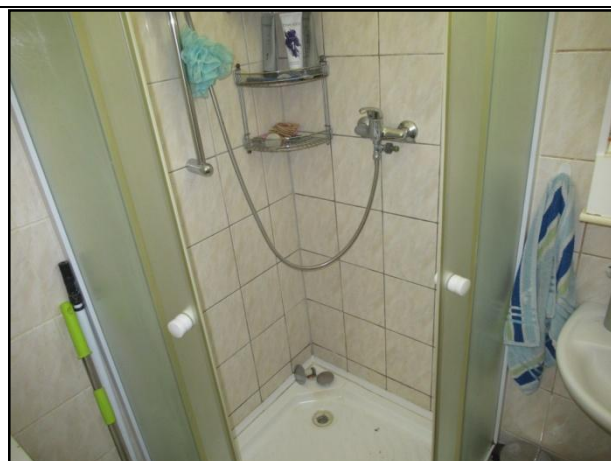
D.1. Ocenění funkčního celku s BD (dle LV č. 3504)

D.1.1. Stavby souboru (dle LV č. 3504)

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

D.1.1.1. Bytový dům č.p. 72 - nákladovým způsobem



Jedná se o hlavní stavbu oceňovaného souboru (zapsaného na LV č. 3504). Jde o jednoduchou, jednopodlažní (1.NP), částečně podsklepenou (1.PP) stavbu, s obytným podkrovím (2.NP = podkroví) a půdou. Je ní umístěno 6 bytových jednotek (3 v 1. NP a 3 podkroví). Vznik stavby nebyl doložen. Původně jde o objekt značného stáří, následně – v čase – měněný a nyní po rekonstrukci. V době znalcovy šetření byla stavba obydlena a užívána nájemci (všech) jednotlivých BJ. Seznam místností (převzatý z projektové dokumentace) následuje (v dalším textu).

BD je proveden klasickým způsobem, stěny jsou keramické, stropy a schodiště je tvrdé, krov je dřevěný, tesařsky vázaný. Obálka domu je částečně (stěny zvenčí) zateplena, střecha zateplena není. Střešní krytina je živičná (bonnský šindel). Vnější omítka je strukturovaná (na KZS), sokl je kamenný, původní. Výplně otvorů (obálce domu) jsou nové, plastové, výplně otvorů v interieru jsou majoritně dřevěné, částečně původní a částečně nové. Vnitřní povrchy stěn jsou většinou hladké, omítané nebo ze SDK. Stavba je napojena na vodovod, kanalizaci a na řadu elektro NN. Dešťové vody jsou svedeny do kanalizace. Všechny BJ domě jsou vybaveny systémy vytápění (5 BJ má teplovodní ústřední vytápění,

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

v 6. BJ jsou přímotopy) s otopnými tělesy různého typu (deskovými plechovými, článkovými litinovými přímotopy, ...). Každá BJ má vlastní zdroj tepla (kotel). Příprava teplé užitkové vody je prováděna v elektrických zásobníkových ohřivačích (instalovaných v každé BJ). Ve 2 BJ jsou umístěny kamna na tuhá paliva. Interier všech BJ je po rekonstrukci. Celková podlahová plocha BJ BD je 425,77. Jedná se o BJ 2+1 – 4x a BJ 3+1 – 2x. Průměrná velikost BJ v BD je 70,96 m². Energeticky jde o stavbu mimořádně nevhodnou (F).

Půdorysné schéma 1. NP:



Půdorysné schéma 2. NP:



Tabulky místností č.p. 72 (s číslováním dle pasportu) následují.

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Tabulka místností 1. NP.

úroveň	typ prostoru	číslo místnosti	účel místnosti	výměra (m ²)	výměra BJ (m ²)	velikost BJ
1.NP	společné	101	chodba + schodiště	24,03	29,56	
		102	prostor pod schodištěm	2,84		
		103	komora	1,38		
		104	komora	1,31		
	BJ 01	105	chodba	8,75	71,62	2+1
		106	kuchyň	24,39		
		107	spíž	0,81		
		108	WC	0,96		
		109	koupelna	3,50		
		110	pokoj	8,06		
		111	pokoj	25,15		
	BJ 02	112	chodba	6,28	55,77	2+1
		113	pokoj	10,83		
114		kuchyň	18,61			
115		koupelna s WC	4,43			
116		pokoj	15,62			
BJ 03	117	zádveří	2,50	86,78	3+1	
	118	chodba	7,15			
	119	kuchyň	10,90			
	120	pokoj	25,43			
	121	pokoj	17,28			
	122	pokoj	16,14			
	123	koupelna s WC	7,38			

Tabulka místností 2.NP následuje.

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Tabulka místností 2.NP.

úroveň	typ prostoru	číslo místnosti	účel místnosti	výměra (m ²)	výměra BJ (m ²)	velikost BJ
2.NP	společné	201	chodba se schodištěm	22,01	32,23	
		202	komora	1,42		
		203	komora	1,41		
		204	chodba u BJ 4 a 5	7,39		
	BJ 04	205	chodba	7,31	87,22	3+1
		206	kuchyň	11,38		
		207	pokoj	24,60		
		208	pokoj	18,84		
		209	koupelna	6,20		
		210	pokoj	18,89		
	BJ 05	211	kuchyň	16,68	63,19	2+1
		212	pokoj	21,93		
		213	koupelna s WC	5,96		
		214	pokoj	18,62		
	BJ 06	215	chodba	3,13	61,19	2+1
		216	kuchyň	11,49		
		217	pokoj	24,66		
		218	pokoj	19,01		
		219	koupelna s WC	2,90		

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

K. domy vícebytové (netypové)

zděná

1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP (0,00)	24,70*12,83+6,42*1,09	=	323,90
2.NP=podkroví (3,55)	323,90	=	323,90
1.PP (-3,00)	12,50*6,34+5,73*7,36	=	121,42

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP (0,00)	323,90 m ²	3,55 m	1 149,84
2.NP=podkroví (3,55)	323,90 m ²	2,10 m	680,19
1.PP (-3,00)	121,42 m ²	3,00 m	364,26

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Součet		769,22 m²	2 194,29
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 194,29 / 769,22	= 2,85 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	769,22 / 3	= 256,41 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	323,90*3,55	=	1 149,85 m ³
2.NP=podkroví	323,90*(1,0+0,5*(4,00-1,00))	=	809,75 m ³
1.PP	121,42*3,10	=	376,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 149,85 m ³
2.NP=podkroví	Z	809,75 m ³
1.PP	NP	376,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 336,00 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	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové šindele	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	dřevěné nebo plastové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	standard	S	100
15. Vytápění	ústřední (s vlastním elektrokotlem v BJ)	S	100
16. Elektroinstalace	pod omítkou	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	digestoř	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,73
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9673

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílů

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	2,86	110	200	55,00	1,5730
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	19,44	110	200	55,00	10,6920
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,48	110	150	73,33	6,2184
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,48	110	150	73,33	4,0185
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,49	10	40	25,00	0,6225
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,73	10	30	33,33	0,2433
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,13	10	50	20,00	1,4260
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,93	10	50	20,00	0,9860
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,17	10	30	33,33	0,7233
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,10	110	150	73,33	2,2732
11. Dveře	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,65	10	50	20,00	0,3300
11. Dveře	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,65	110	110	100,00	1,6500
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,58	10	50	20,00	1,1160
14. Povrchy podlah	S	3,10	60,00	1,00	1,86	1,92	10	40	25,00	0,4800
14. Povrchy podlah	S	3,10	40,00	1,00	1,24	1,28	110	110	100,00	1,2800
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	4,86	10	30	33,33	1,6198
16. Elektroinstalace	S	5,20	70,00	1,00	3,64	3,76	10	50	20,00	0,7520
16. Elektroinstalace	S	5,20	30,00	1,00	1,56	1,61	110	110	100,00	1,6100
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	10	40	25,00	0,1025
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,41	10	40	25,00	0,8525
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,31	10	40	25,00	0,8275
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,17	10	40	25,00	0,5425
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,86	10	30	33,33	0,6199
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,93	10	30	33,33	1,3099

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	5,79	10	30	33,33	1,9298
Opotřebení:										43,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9457
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0368
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9673
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 836,37
Plná cena: 2 336,00 m ³ * 5 836,37 Kč/m ³	=	13 633 760,32 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 43,8 % /100)	*	0,562

BD č.p. 72 - nákladovým způsobem - zjištěná cena = 7 662 173,30 Kč

D.1.1.2. Vedlejší stavba



Jde o stavbu bez čísla umístěnou na části pozemkup.č. 909 naproti severnímu průčelí BD č.p. 72. Stavba není zapsána v evidenci nemovitostí. Slouží jako komory pro BJ v BD. Je jednoduchá, jednopodlažní, nepodsklepená, bez vybavení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
KPL	7,10*4,70 =	33,37	3,10 m
		33,37 m²	

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	KPL	33,37*3,10 =	103,45
Obestavěný prostor - celkem:			103,45 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	eternitové vlnité šablony	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,98
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6998

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6998
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 634,57
Plná cena: 103,45 m ³ * 2 634,57 Kč/m ³	=	272 546,27 Kč

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 110 / 110 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Vedlejší stavba - zjištěná cena

= **40 881,94 Kč**

D.1.1.3. Vodovodní přípojka BD

Vodovodní přípojka k BD. Dimenze, trasa, délka a stáří byly stanoveny odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

45,00 m

Ocenění

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

= 340,-

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

* 1,1000

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

* 3,0700

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 148,18**

Plná cena: 45,00 m * 1 148,18 Kč/m

= **51 668,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 50 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

* 0,500

Vodovodní přípojka - zjištěná cena

= **25 834,05 Kč**

D.1.1.4. Přípojka kanalizace BD

Přípojka kanalizace k BD. Dimenze, trasa, délka a stáří byly stanoveny odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

45,00 m

Ocenění

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

= 1 240,-

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

* 1,1000

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

* 3,0190

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **4 117,92**

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Plná cena: 45,00 m * 4 117,92 Kč/m = **185 306,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 80 = 31,3 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 31,3 \% / 100)$

* 0,687

Přípojka kanalizace - zjištěná cena = **127 305,50 Kč**

D.1.1.5. Šachty kanalizace u BD



Šachta kanalizace před BD. Hloubka byla stanovena odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.2. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 3 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku
Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 9 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/ks] = **31 382,51**

Plná cena: 1,00 ks * 31 382,51 Kč/ks = **31 382,51 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 80 = 31,3 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 31,3 \% / 100)$

* 0,687

Šachty kanalizace - zjištěná cena = **21 559,78 Kč**

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

D.1.1.6. Přípojka elektro NN

Přípojka elektro NN k BD. Nadzemní vedení. Dimenze, trasa, délka a stáří byly stanoveny odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² vzdušná vedení střešníková
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	40,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 415,21
Plná cena: 40,00 m * 1 415,21 Kč/m	=	56 608,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 30 = 83,3 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

* 0,167

Přípojka elektro NN - zjištěná cena = **9 453,60 Kč**

D.1.1.7. Pojistková skříň v BD

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.3.3. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem rozměrů 1150 x 300 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$1,50 * 1,20 * 0,30 = 0,54 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	10 920,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	34 342,31
Plná cena: $0,54 \text{ m}^3 * 34 342,31 \text{ Kč/m}^3$	=	18 544,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 40 = 62,5 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$

* 0,375

Pojistková skříň - zjištěná cena = **6 954,32 Kč**

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

D.1.1.8. Opěrná zeď v zahradě BD



Zeď v zahradě, dělíci terasy pozemků na dvě výškové úrovně. Je cihelná shora ukončená betonovým věncem. Tloušťka nadzemní části 300 mm, podzemní části 45 ÷ 600 mm. Předpokládané založení je na základovém pasu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

11.7. Opěrné zdi cihelné

242

Výměra:

$11 \cdot 0,45 \cdot 4 = 19,80 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= 2 330,-
* 1,1000
* 3,1370

= **8 040,13**

Plná cena: $19,80 \text{ m}^3 \cdot 8 040,13 \text{ Kč/m}^3$

= **159 194,57 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 110 / 110 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Opěrná zeď v zahradě - zjištěná cena

= **23 879,19 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

BD č.p. 72 - nákladovým způsobem

Vedlejší stavba

Vodovodní přípojka

Přípojka kanalizace

Šachty kanalizace

Přípojka elektro NN

Pojistková skříň

Opěrná zeď v zahradě

= 7 662 173,30 Kč

= 40 881,94 Kč

= 25 834,05 Kč

= 127 305,50 Kč

= 21 559,78 Kč

= 9 453,60 Kč

= 6 954,32 Kč

= **23 879,19 Kč**

Nákladové ceny - celkem

= **7 918 041,68 Kč**

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Bytové domy netypové
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 4,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
BJ 01	71,62	1 440,-	8 594,40	103 132,80
BJ 02	55,77	1 440,-	6 692,40	80 308,80
BJ 03	86,78	1 440,-	10 413,60	124 963,20
BJ 04	87,22	1 440,-	10 466,40	125 596,80
BJ 05	63,19	1 440,-	7 582,80	90 993,60
BJ 06	61,19	1 440,-	7 342,80	88 113,60
Výnosy celkem				613 108,80

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 613 108,80 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 4 145 099,28 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 652,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 323,90 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 812 710,45 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 40 635,52 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

613 108,80 * 40 %

- 245 243,52 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 327 229,76 Kč

Míra kapitalizace 4,50 %

/ 4,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 7 271 772,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 7 918 041,68 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 7 271 772,00 Kč

Rozdíl R = 646 269,68 Kč

Posuzovaný soubor je umístěn ve stabilizované lokalitě, která už dále nebude – dle názoru znalce – podstatně měněna, její poslední změna právě probíhá – sousední školní areál byl odstraněn a je zde dokončována první etapa výstavby bytového komplexu. Žádné další změny v okolí znalec nepředpokládá. Rozvoj posuzovaného souboru je možný, např. vybudováním garáží pro uživatele jednotlivých BJ v BD, krytých nebo nekrytých parkovacích ploch, rozdělením zelených ploch a jejich přiřazením k jednotlivým BJ v BD, dětského hřiště pro BD, apod.

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R

= 7 401 025,94 Kč

BD č.p. 72 - zjištěná cena

= 7 401 025,94 Kč

ZNALECKÝ POSUDEK.

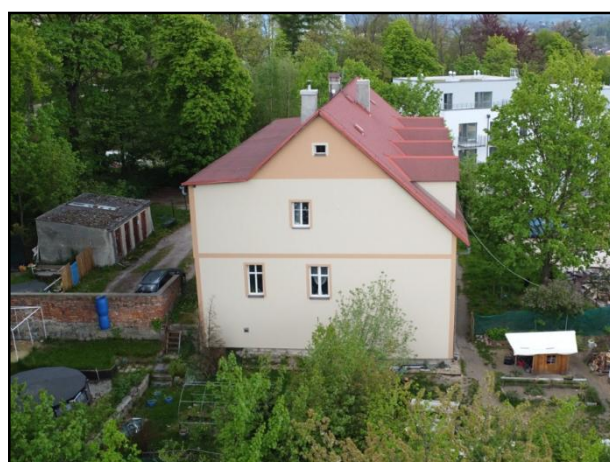
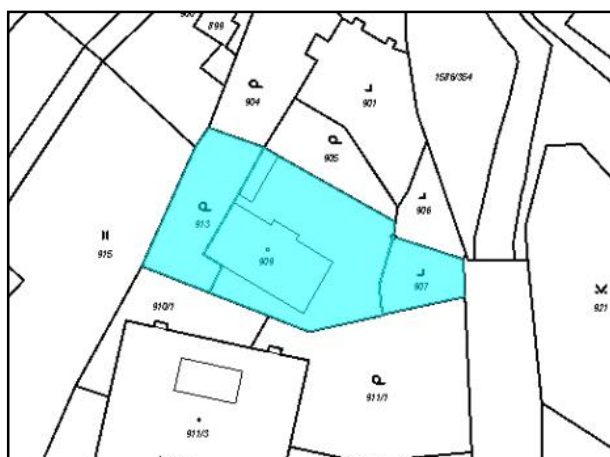
Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

D.1.2. Pozemky souboru (dle LV č. 3504)



Ocenění souboru třech pozemků o celkové ploše 1652 m², tvořících jeden funkční celek s hlavní stavbou č.p. 72.

Dle platné UPD jsou umístěny v plochách zastavitelné ploše SC - viz podkapitulu C.4.

Soubor je umístěn v zasítované lokalitě, je dopravně napojen na komunikaci Na Žižkově.

Širší lokalita (mezi ulicemi Na Žižkově a Háji) je svažité, v jihozápadní expozici.

Oceňované pozemky jsou zčásti oplocené, rovinaté (terasách), v nadmořské výšce ± 405 m.

Jejich povrch je zčásti zastavěn (stavbami a stavebními úpravami) a zbývající (nezastavěná) část je zatravněna včetně trvalých porostů (viz fotodokumentace).

Součástí nezastavěných ploch jsou i trvalé porosty.

Soubor je užíván (nájemci jednotlivých BJ).

Zapsané VB (na pozemku p.č. 907) neomezuje využití souboru, proto k němu znalec dále nepřihlíží.

Přehled základních vstupů oceňovaných pozemků následuje.

p.č.	číslo pozemku	druh pozemku	výměra (m ²)	poznámka	poznámka 2	číslo LV	stav dle UPD
1	907	ZPN	210	zbořeniště	VB dle listiny	3504	SC
2	909	ZPN	1025	s BD č.p. 72	bez omezení		
3	913	zahrada	417	s BPEJ 84 167	vlastnických práv		
1÷3	celkem		1652				

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,140$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,140 = 1,140$

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, funkční celek					
§ 4 odst. 1	2 201,-	1,140		2 509,14	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	907	210	2 509,14	526 919,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	909	1 025	2 509,14	2 571 868,50
§ 4 odst. 1	zahrada	913	417	2 509,14	1 046 311,38
Stavební pozemky - celkem			1 652		4 145 099,28

Pozemky funkčního celku - zjištěná cena celkem = 4 145 099,28 Kč

Výsledky analýzy dat (dle D.1)

D.1.1. Stavby souboru (funkčního celku) 7 401 026,- Kč
D.1.2. Pozemky funkčního celku 4 145 099,- Kč

Výsledná cena - celkem: 11 546 125,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 11 546 130,- Kč

ZJIŠTĚNÁ CENA oceňovaného souboru (dle LV č. 3504 a D.1) je 11.546.130,- Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

D.2. Ocenění souboru TRŽNÍ HODNOTOU.

Nyní následuje ocenění stejného souboru zapsaného na LV č.3504) a definovaného v předchozích částech tohoto znaleckého posudku,. Následující ocenění bude provedeno TRŽNÍ HODNOTOU. Definice tržní hodnoty je uvedena části B.7.

Pro výběr vzorků do porovnávací metody byly použity inzeráty nabízející prodeje typově podobných souborů (bytových domů včetně pozemků) v Liberci, veřejně dostupné (na internetu) v době zpracování této úlohy. Bylo použito celkem sedm inzerátů, dále označených jako vzorky.

Všechny použité vzorky jsou dále identifikovány jejich zdrojem, ID a datem jejich poslední aktualizace. Všechny použité vzorky jsou – v neupravené verzi pro tisk – součástí příloh.

Charakteristika oceňované nemovitosti:



- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| 1. druh nemovitosti: | bytový dům s pozemky |
| 2. stav stavby: | po rekonstrukci |
| 3. užitná plocha stavby: | 420 m ² |
| 4. zastavěná plocha pozemků: | 315 m ² |
| 5. rozloha pozemků: | 1652 m ² |
| 6. počet BJ: | 6 |
| 7. počet NJ: | 0 |
| 8. počet garáží: | 0 |
| 9. vedlejší stavby: | A |
| 10. venkovní parkovací stání: | A |
| 11. napojen na komunikaci: | celek přiléhá ke stávající komunikaci |
| 12. napojení na IS | voda, kanalizace, elektro |
| 13. omezení užívání: | VB energetického zařízení |

Použité vzorky následují.

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Vzorek 1**bytový dům (2 NP+ podkroví)****Liberec, Janův Důl, ulice Tyršův vrch**

1. druh vzorku	inzerát s nabídkovou cenou
2. druh nemovitosti:	bytový dům s pozemky
3. stav stavby:	k rekonstrukci
4. užitná plocha stavby:	323 m ²
5. zastavěná plocha pozemků:	173 m ²
6. rozloha pozemků:	508 m ²
7. počet BJ:	4 s možností rozvoje na 6
8. počet NJ:	0
9. počet garáží:	1
10. venkovní parkovací stání:	n
11. napojen na komunikaci:	celek přiléhá ke stávající komunikaci
12. napojení na IS	voda, kanalizace, elektro, plyn
13. omezení užívání:	n
14. cena ze zdroje:	8.970.000,- Kč
15. zdroj:	inzerát z www.Sreality.cz
16. JC:	27.771,- Kč/m ²
17. ID inzerátu:	D40026246
18. datum poslední aktualizace:	15.08.2023

Náhledy na vzorek 1:

**ZNALECKÝ POSUDEK.**

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Vzorek 2 **čínžovní dům s dílnou (2 NP+podkr)** **Vratislavice n.N., ulice Tyršův vrch**

1. druh vzorku	inzerát s nabídkovou cenou
2. druh nemovitosti:	bytový dům s pozemky
3. stav stavby:	po rekonstrukci
4. užitná plocha stavby:	610 m ²
5. zastavěná plocha pozemků:	n
6. rozloha pozemků:	508 m ²
7. počet BJ:	4
8. počet NJ:	1 (dílna)
9. počet garáží:	1
10. venkovní parkovací stání:	A
11. napojen na komunikaci:	celek přiléhá ke stávající komunikaci
12. napojení na IS	voda, kanalizace, elektro, plyn
13. omezení užívání:	n
14. cena ze zdroje:	22.800.000,-
15. zdroj:	inzerát z www.Sreality.cz
16. JC:	37.551,- Kč/m ²
17. ID inzerátu:	43551
18. datum poslední aktualizace:	14.08.2023

Náhledy na vzorek 2:



ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

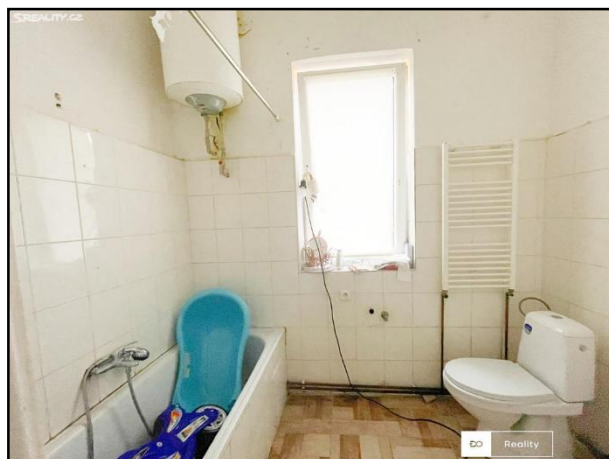
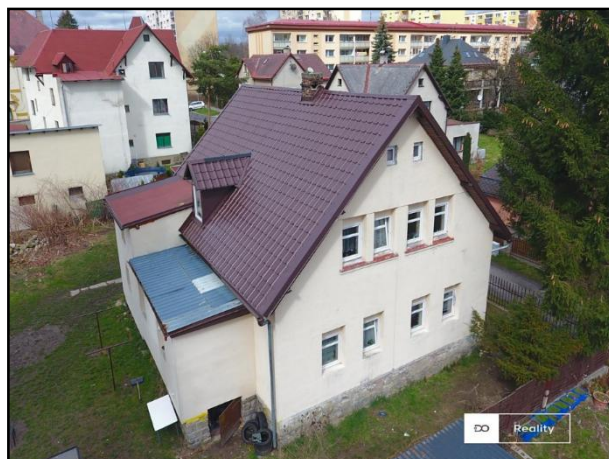
Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Vzorek 3 **čínžovní dům (1 NP+podkr)** **Liberec, Staré Pavlovice, ulice Balbínova**

1. druh vzorku	inzerát s nabídkovou cenou
2. druh nemovitosti:	bytový dům s pozemky
3. stav stavby:	po částečné rekonstrukci
4. užitná plocha stavby:	295 m ²
5. zastavěná plocha pozemků:	130
6. rozloha pozemků:	712 m ²
7. počet BJ:	4
8. počet NJ:	n
9. počet garáží:	n
10. venkovní parkovací stání:	4
11. napojen na komunikaci:	celek přiléhá ke stávající komunikaci
12. napojení na IS	voda, kanalizace, elektro
13. omezení užívání:	n
14. cena ze zdroje:	7.200.000,-
15. zdroj:	inzerát z www.Sreality.cz
16. JC:	24.407,- Kč/m ²
17. ID inzerátu:	941
18. datum poslední aktualizace:	12.08.2023

Náhledy na vzorek 3:



ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Vzorek 4**činžovní dům (3 NP+podkr)****Liberec, Jeřáb, ulice Vysoká**

1. druh vzorku	inzerát s nabídkovou cenou
2. druh nemovitosti:	bytový dům s pozemky
3. stav stavby:	po částečné rekonstrukci (zrekonstruována 1 část ze 2)
4. užitná plocha stavby:	982 m ²
5. zastavěná plocha pozemků:	n
6. rozloha pozemků:	712 m ²
7. počet BJ:	12 (14)
8. počet NJ:	n
9. počet garáží:	2
10. venkovní parkovací stání:	A
11. napojen na komunikaci:	celek přiléhá ke stávající komunikaci
12. napojení na IS	voda, kanalizace, elektro, plynovod
13. omezení užívání:	n
14. cena ze zdroje:	31.200.000,-
15. zdroj:	inzerát z www.Sreality.cz
16. JC:	31.771,- Kč/m ²
17. ID inzerátu:	3187451724
18. datum poslední aktualizace:	05.05.2023

Náhledy na vzorek 4:

**ZNALECKÝ POSUDEK.**

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Vzorek 5**činžovní dům s úvěrem (4 NP)****Liberec, Staré Město, ulice Zadní**

1. druh vzorku	inzerát s nabídkovou cenou
2. druh nemovitosti:	bytový dům s pozemky
3. stav stavby:	po částečné rekonstrukci
4. užitná plocha stavby:	562 m ²
5. zastavěná plocha pozemků:	174
6. rozloha pozemků:	n
7. počet BJ:	4
8. počet NJ:	1
9. počet garáží:	N
10. venkovní parkovací stání:	1
11. napojen na komunikaci:	celek přiléhá ke stávající komunikaci
12. napojení na IS	voda, kanalizace, elektro, plynovod
13. omezení užívání:	zatíženo úvěrem 7.000.000,-Kč
14. cena ze zdroje:	17.984.000,- (bez úvěru)
15. zdroj:	inzerát z www.Sreality.cz
16. JC:	31.771,- Kč/m ²
17. ID inzerátu:	39
18. datum poslední aktualizace:	10.05.2023

Náhledy na vzorek 5:

**ZNALECKÝ POSUDEK.**

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

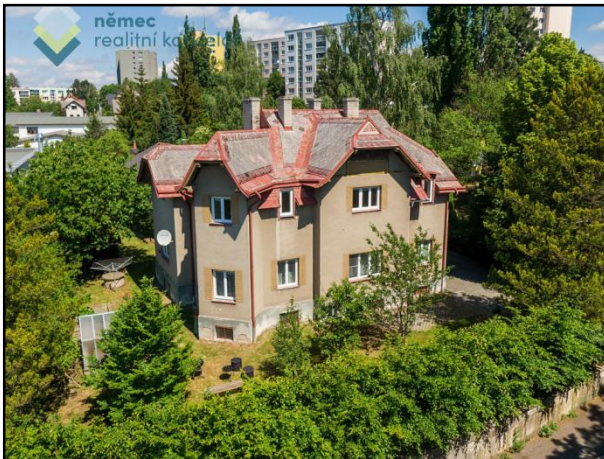
Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Vzorek 6 **čínžovní soubor 2 domů (1.NP+podkr)** **Lbc, N. Pavlovice, ulice Vrchlického**

1. druh vzorku	inzerát s nabídkovou cenou
2. druh nemovitosti:	rodinná vila + vedlejší stavba s pozemky
3. stav stavby:	po rekonstrukci
4. užitná plocha stavby:	650 m ²
5. zastavěná plocha pozemků:	171
6. rozloha pozemků:	1396
7. počet BJ:	3 (4)
8. počet NJ:	1
9. počet garáží:	4
10. venkovní parkovací stání:	10
11. napojen na komunikaci:	celek přiléhá ke stávající komunikaci
12. napojení na IS	voda, kanalizace, elektro
13. omezení užívání:	zatíženo úvěrem 7.000.000,-Kč
14. cena ze zdroje:	11.900.000,-
15. zdroj:	inzerát z www.Sreality.cz
16. JC:	18.308,- Kč/m ²
17. ID inzerátu:	924
18. datum poslední aktualizace:	13.08.2023

Náhledy na vzorek 6:



ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

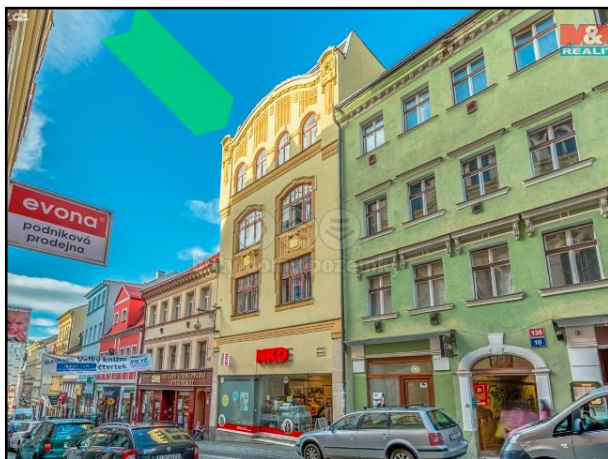
Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Vzorek 7**čínžovní dům (5 NP)****Liberec, centrum, ulice Pražská**

1. druh vzorku	inzerát s nabídkovou cenou
2. druh nemovitosti:	bytový dům s pozemky
3. stav stavby:	po částečné rekonstrukci
4. užitná plocha stavby:	1463 m ²
5. zastavěná plocha pozemků:	n
6. rozloha pozemků:	n
7. počet BJ:	8
8. počet NJ:	1
9. počet garáží:	n
10. venkovní parkovací stání:	n
11. napojen na komunikaci:	celek přiléhá ke stávající komunikaci
12. napojení na IS	voda, kanalizace, elektro, plynovod
13. omezení užívání:	n
14. cena ze zdroje:	38.500.000,- Kč
15. zdroj:	inzerát z www.Sreality.cz
16. JC:	26.315,- Kč/m ²
17. ID inzerátu:	781843
18. datum poslední aktualizace:	14.08.2023

Náhledy na vzorek 7:

**ZNALECKÝ POSUDEK.**

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Tabulka 1, vstupní data použitých vzorků (do následné porovnávací metody).

pořadové číslo vzorku	typ vzorku	ulice se vzorkem	cena vzorku	počet BJ +NJ	zastavěná plocha 1. NP	užitná plocha vzorku	počet NP vzorku	počet PP vzorku	výměra pozemků vzorku	garáž	vedlejší stavby	parking	stav vzorku	aktuálnost nabídky (poslední aktualizace)
				(-)	(m2)	(m2)	(-)	(-)	(m2)	(-)	(-)	(-)		
1	BD	Kubelíkova	8 970 000	4 (6)	173	323	2+1	n	681	1	n	A	k reko	15.08.2023
2	BD	Tyršův vrch	22 800 000	4	n	610	2+1	1	949	1	Č	A	po reko	14.08.2023
3	BD	Balbínova	7 200 000	4	130	295	1+1	n	712	n	n	4	po část reko	12.08.2023
4	BD	Vysoká	31 200 000	12 (14)	n	982	2+1+1	1	n	2	n	A	1/2 po reko	05.05.2023
5	BD	Zadní	17 984 000	4+1	174	562	4	n	n	N	n	1	k reko	10.05.2023
6	RD+1	Vrchlického	11 900 000	3(4)	171	650	1+1	1	1396	4	A	A	po reko	13.08.2023
7	BD	Pražská	38 500 000	8+1	n	1463	5	1	n	n	n	n	po část reko	14.08.2023

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Znalec dále předkládá výpočet porovnávací metodou v jednotlivých krocích.

Výsledkem obsaženým v závěru této kapitoly (v tabulce č. 4) je jednotková tržní hodnota posuzovaného souboru nemovitosti (dle LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce), vztážená k jeho užité ploše, v korunách (Kč/m²).

Znalec vychází z jednotkové ceny vzorků (JC1).

Tu znalec nejprve omezil o vlivy (0.1) použité transakce, (0.2.) o vliv inflace a (0.3.) o vliv stavu trhu. Touto úpravou vzniká dílčí JC2.

Následně znalec posuzuje každý ze vzorků. Vychází z údajů získaných z použitých vzorků a z vlastní analýzy. Znalec posuzuje každý ze vzorků podle 5 kritérií, kterými jsou (1.) lokalita – viz k1, (2.) stavebně – technický stav a velikost souboru – viz k2, (3.) příslušenství souboru – viz k3, (4.) doprání napojení a infrastruktura – viz k4 a (5.) omezení vlastnických práv, rizika a ostatní vlivy působící na cenu souboru – viz k5.

Při tomto postupu platí, že kladná hodnota faktoru ukazuje, že hodnocený vzorek je lepší než oceňovaný objekt a naopak (záporná hodnota faktoru ukazuje, že hodnocený vzorek je horší než oceňovaný objekt). Jednotlivé faktory jsou hodnoceny v procentech.

Výsledkem tohoto procesu je upravená jednotková cena každého ze vzorků (JC3i).

Závěrečnou (výslednou) jednotkovou cenu (JC) stanovil znalec na základě vlastní úvahy s použitím metody váženého průměru.

Obvykle platí, že vzorky s hraniční cenou (nejvyšší a nejnižší) mají nejnižší váhu.

Vzorce použité v porovnávací metodě :

$$C = JC \times A$$

$$JC = (JC3i \times Vi) / (\text{suma } Vi)$$

$$JC3i = JC2 \times K$$

$$JC2 = JC1 \times k_u$$

$$K = 1 / (k1 \times k2 \times k3 \times ki)$$

Vysvětlivky k použitým vzorcům :

C : obvyklá cena (tržní hodnota) posuzované nemovitosti (v Kč)

JC : hodnota (cena) vzorku po úpravě porovnáním (v Kč/m²)

A : užitná plocha posuzované nemovitosti (v m²)

JC3 : hodnota (cena) vzorku po úpravě porovnáním (v Kč/m²)

Vi : váha vzorku pro výpočet váženého průměru (-)

JC1 : hodnota (cena) vzorku (v Kč/m²)

ku : koeficient úpravy na reálnou cenu (-)

JC2 : hodnota (cena) vzorku po úpravě na reálnou cenu (v Kč/m²)

k : cenotvorný koeficient (-)

ki : cenotvorný koeficient i-té skupiny (-)

Následuje vlastní porovnávací metoda, popsaná v dalších třech – na sebe navazujících - tabulkách

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Tabulka 2, porovnávací metoda, 1. část, kroky 0, 1 a 2.

pořadové číslo vzorku	ulice se vzorkem	JC1	0. prvotní úprava vzorku					1. vliv lokality				2. vliv stavu a velikosti vzorku				
			0.1. vliv transakce	0.2. vliv inflace	0.3. vliv stavu trhu	0. celkem	ku	JC2	1.1. lokality	1.2. přímé okolí vzorku	1. celkem	k1	2.1. S-T stav vzorku	2.2. velikost vzorku	2. celkem	k2
			(Kč/m2)	(%)	(%)	(%)	(%)	(-)	(Kč/m2)	(%)	(%)	(%)	(-)	(%)	(%)	(%)
1	Kubelíkova	27 770,90	-10,00	0,00	0,00	-10,00	0,900	24 993,81	-5,00	-2,50	-7,50	0,925	-10,00	0,63	-40,00	0,600
2	Tyršův vrch	37 377,05	-10,00	0,00	0,00	-10,00	0,900	33 639,34	-5,00	-2,50	-7,50	0,925	0,00	1,10	10,00	1,100
3	Balbínova	24 406,78	-10,00	0,00	0,00	-10,00	0,900	21 966,10	1,50	-2,50	-1,00	0,990	0,00	0,59	-40,00	0,600
4	Vysoká	31 771,89	-10,00	0,00	-3,00	-13,00	0,870	27 641,55	1,50	-2,50	-1,00	0,990	-5,00	1,57	60,00	1,600
5	Zadní	32 000,00	-10,00	0,00	-3,00	-13,00	0,870	27 840,00	15,00	-5,00	10,00	1,100	-10,00	0,97	0,00	1,000
6	Vrchlického	18 307,69	-10,00	0,00	0,00	-10,00	0,900	16 476,92	0,00	0,00	0,00	1,000	-5,00	1,27	30,00	1,300
7	Pražská	26 315,79	-10,00	0,00	0,00	-10,00	0,900	23 684,21	20,00	-5,00	15,00	1,150	-10,00	2,25	130,00	2,300

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Tabulka 3, porovnávací metoda, 2. část, kroky 3 až 5.

pořadové číslo vzorku	výstupy z předchozích částí			3. vliv příslušenství				4. vliv infrastruktury				5. vliv omezení a rizik			
	ulice se vzorkem	JC1	JC2	3.1. garáže a parking	3.2. ostatní příslušenství	3. celkem	k3	4.1. infrastruktura	4.2. rozvojové možnosti	4. celkem	k4	5.1. omezení užívání vzorku	5.2. jiná rizika	5. celkem	k5
		(Kč/m2)	(Kč/m2)	(%)	(%)	(%)	(-)	(%)	(%)	(%)	(-)	(%)	(%)	(%)	(-)
1	Kubelíkova	27 770,90	24 993,81	0,00	-3,00	-3,00	0,970	0,00	-5,00	-5,00	0,950	0,00	0,00	0,00	1,000
2	Tyršův vrch	37 377,05	33 639,34	0,00	0,00	0,00	1,000	0,00	0,00	0,00	1,000	0,00	0,00	0,00	1,000
3	Balbínova	24 406,78	21 966,10	0,00	-3,00	-3,00	0,970	0,00	-5,00	-5,00	0,950	0,00	0,00	0,00	1,000
4	Vysoká	31 771,89	27 641,55	0,00	-3,00	-3,00	0,970	0,00	-5,00	-5,00	0,950	0,00	0,00	0,00	1,000
5	Zadní	32 000,00	27 840,00	0,00	-3,00	-3,00	0,970	0,00	-10,00	-10,00	0,900	0,00	-30,00	-30,00	0,700
6	Vrchlického	18 307,69	16 476,92	5,00	0,00	5,00	1,050	0,00	-5,00	-5,00	0,950	0,00	0,00	0,00	1,000
7	Pražská	26 315,79	23 684,21	-5,00	-3,00	-8,00	0,920	0,00	-10,00	-10,00	0,900	0,00	0,00	0,00	1,000

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Tabulka 4, porovnávací metoda, 3. část, rekapitulace a závěr.

pořadové číslo vzorku	ulice se vzorkem	cena vzorku	JC1	ku	JC2	k1	k2	k3	k4	k5	k	JC3	váha vzorku	JC
		(Kč)	(Kč/m ²)	(-)	(Kč/m ²)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Kč/m ²)	(-)	(Kč/m ²)
1	Kubelíkova	8 970 000	27 770,90	0,900	24 993,81	0,925	0,600	0,970	0,950	1,000	1,955	48 870,199	1	31 119
2	Tyršův vrch	22 800 000	37 377,05	0,900	33 639,34	0,925	1,100	1,000	1,000	1,000	0,983	33 060,781	3	
3	Balbinova	7 200 000	24 406,78	0,900	21 966,10	0,990	0,600	0,970	0,950	1,000	1,827	40 130,189	3	
4	Vysoká	31 200 000	31 771,89	0,870	27 641,55	0,990	1,600	0,970	0,950	1,000	0,685	18 937,029	2	
5	Zadní	17 984 000	32 000,00	0,870	27 840,00	1,100	1,000	0,970	0,900	0,700	1,488	41 415,629	3	
6	Vrchlického	11 900 000	18 307,69	0,900	16 476,92	1,000	1,300	1,050	0,950	1,000	0,771	12 706,322	2	
7	Pražská	38 500 000	26 315,79	0,900	23 684,21	1,150	2,300	0,920	0,900	1,000	0,457	10 814,412	1	

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Rozhodný den: 10.08.2023

Číslo posudku: 48330/2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

Jednotková tržní hodnota posuzovaného souboru je 31.119,- Kč/m².

Výsledná tržní hodnota posuzovaného pozemku vzniká vynásobením užité plochy hlavní stavby souboru (č.p. 72) a výše uvedené jednotkové ceny.

C = A x JC= 420 x 31.119 = 13.069.980,- Kč

Výsledek je zaokrouhlen na tisíce.

C = 13.070.000,- Kč

Tuto hodnotu považuje znalec za tržní hodnotu oceňovaného souboru stanovenou porovnáním a doloženou reálnými vzorky (typově podobných BD v Liberci).

TRŽNÍ HODNOTA oceňovaného souboru (dle LV č. 3504 a D.2) je 13.070.000,- Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

E. ODŮVODNĚNÍ.

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce. Jedná se o pozemky p.č. 907, 909 a 913 s bytovým domem č.p. 72, který je součástí pozemku p.č. 909 (a dalších staveb a stavebních úprav nezapsaných evidenci nemovitostí).

Účelem tohoto ocenění je záměr budoucího výkupu předmětného souboru nemovitostí.

Znalecký úkol je definován v části B.6.

Ocenění je provedeno k rozhodnému dni 10.08.2023.

Je provedeno (1.) cenou zjištěnou podle platného cenového předpisu a dále (2.) tržní hodnotou.

Metodika ocenění je popsána v části B.7.

Výpočet cen je uveden v části D.1 (cena zjištěná dle cenového předpisu) a D.2 (tržní hodnota), závěrečná rekapitulace výsledků je dále uvedena i v části F (Závěrečné rekapitulaci).

Znalcův komentář k rozdílu CENY ZJIŠTĚNÉ a TRŽNÍ HODNOTY.

Zjištěná cena oceňovaného souboru je 11.546.130,- Kč.

Tržní hodnota oceňovaného souboru je 13.070.000,- Kč.

Rozdíl obou hodnot je 1.523.870,- Kč.

Tržní hodnota oceňované nemovitosti je na úrovni 113 % ceny zjištěné.

Rozdíl obou hodnot není podstatný (nepřevyšuje 20%).

Dle názoru znalce je rozdíl obou hodnot poměrně snadno odůvodnitelný a to zejména ze dvou důvodů.

Prvním důvodem je samotná definice obou veličin (druhů cen). Porovnání těchto dvou cen vzájemně je velmi problematické pokud je vůbec porovnatelné.

Druhým důvodem je fakt, že poptávka po „bezpečných“ nemovitostech v Liberci (ale i ve všech městech Libereckého kraje) je dlouhodobě vyšší než jejich nabídka. To logicky zvedá obvyklou cenu (tržní hodnotu) předmětné komodity ale nemá to téměř žádný vliv na cenu zjištěnou. Komerční (produktivní výnos) bytové domy s pronajatými bytovými jednotkami jsou ukázkovým případem takových „bezpečných“ nemovitostí.

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

F. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE.

Následující rekapitulace shrnuje výsledky ocenění z předchozích částí (D.1 a D.2) tohoto ocenění.

identifikace oceňované nemovitosti	ZJIŠTĚNÁ CENA (Kč) dle části D.1	TRŽNÍ HODNOTA (Kč) dle části D.2
soubor nemovitostí zapsaný na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce	11 546 130	13 070 000

ZJIŠTĚNÁ CENA oceňovaného souboru zapsaného na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, ve stavu k rozhodnému dni 10.08.2023 (dle části D.1 tohoto ocenění) je 11.546.130,- Kč.

To je slovy jedenáctmilionůpětsetčtyřicetšesttisícstotřicet korun.

TRŽNÍ HODNOTA stejného souboru ke stejnému rozhodnému dni (dle části D.2 tohoto ocenění) je 13.070.000,- Kč.

To je slovy třináctmilionůsedmdesát tisíc korun.

Komentář k rozdílu hodnot ceny zjištěné a tržní hodnoty je uveden na předchozí straně.

V Liberci, dne 29.08.2023

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

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

G. 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 48330/2023 v mém znaleckém deníku. Jeho interní číslo je 514-17/2023.

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 nemovitostmi, které jsou předmětem tohoto mého znaleckého posudku.

V Liberci, dne 29.08.2023

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

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

H. PŘÍLOHY.

Seznam příloh znaleckého posudku

č.	popis přílohy	počet stran přílohy
1.	Seznam nemovitostí na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce	1x strana A4
2.	Informace o pozemku p.č. 907 pro katastr Rochlice u Liberce	1xstrana A4
3.	Informace o pozemku p.č.909 pro katastr Rochlice u Liberce, jehož součástí je stavba č.p.72	1x strana A4
4.	Informace o pozemku p.č. 913 pro katastr Rochlice u Liberce	1x strana A4
5.	Výřez z katastrální mapy, M=1000	1x strana A4
6.	Výřez z ortofoto mapy, M=500	1x strana A4
7.	Schema s půdorysem 1.NP BD č.p. 72	1x strana A4
8.	Schema s půdorysem 2.NP (prvního patra) BD č.p. 72	1x strana A4
9.	Výřez z textové části UPD – regulativ SC	1x strana A4
10.	Smlouva o zřízení služebnosti č. sml_IV_22 023_D00 ze dne 21.11.2022	7x strana A4
11.	Tabulka s přehledem nájemného z č.p.72	1x strana A4
12.	Inzeráty použité do porovnávací metody, celkem 7 inzerátů	18x strana A4
celkem 12 příloh		35 stran A4

Přílohy jsou číslovány samostatně.

ZNALECKÝ POSUDEK.

Ocenění souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 3504 pro katastr Rochlice u Liberce, s BD na adrese Na Žižkově 72/19.

Číslo posudku: 48330/2023

Rozhodný den: 10.08.2023

Objednatel posudku: Statutární město Liberec

A) ODBORY MAGISTRÁTU			0
	Název odboru	Druh výdaje	Změna rozpočtu 2023
	Odbor ekonomiky	Běžné	-12 500 000
	Odbor ekonomiky		-12 500 000
	Odbor strategického rozvoje a dotací	Kapitálové	12 500 000
	Odbor strategického rozvoje a dotací		12 500 000

Návrh RO č. 7A)2023 - Výdaje

0 Kč

							navýšení	kontokorent				
PAR	RP	UZ	ORJ	ORG	ORJ2	Název odboru/oddělení	Rozpočet schválený- upravený	ZMĚNA ROZPOČTU	rozpočet po změně	Název akce	vysvětlující poznámky z jednotlivých odborů	
A)Odbory magistrátu								0				
Odbor ekonomiky (OE)								-12 500 000				
Oddělení rozpočtu a financování								-12 500 000				
PAR	RP	UZ	ORJ	ORG								
běžné výdaje								-12 500 000				
6409	5901		1	0020192000000	000100120027	Oddělení rozpočtu a financování	37 375 860	-12 500 000	24 875 860	Rezerva		
Odbor strategického rozvoje a dotací (SR)								12 500 000				
PAR	RP	UZ	ORJ	ORG								
kapitálové výdaje								12 500 000				
6171	6121		1	0022345000000	000400140000	Odbor strategického rozvoje a dotací	0	12 500 000	12 500 000	Odkup bytového domu Na Žizkově čp. 72	z rezervy OE - schváleno RM č. usnesení 748/2023 ze dne 15.8.2023 - odkup nemovitostí v k.ú Rochlice, poz. parcela č. 909, jejíž součástí je bytový dům čp. 72, dále pak parcely č. 907 a 913	