

Příloha č. 1:
Výpis z obchodního rejstříku Nájemce;

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 22459

Datum vzniku a zápisu:	5. května 2017
Spisová značka:	B 22459 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Tatry mountain resorts CR, a.s.
Sídlo:	Průmyslová 1472/11, Hostivař, 102 00 Praha 10
Identifikační číslo:	060 80 413
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Hostinská činnost Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin zemědělská činnost
Statutární ředitel:	
Statutární ředitel:	ČENĚK JÍLEK, dat. nar. 10. února 1977 Kolmá 498, Podhůří, 543 03 Vrchlabí Den vzniku funkce: 5. května 2017
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Společnost zastupuje statutární ředitel
Správní rada:	
Předseda správní rady:	Ing. IGOR RATTAJ, dat. nar. 2. ledna 1971 81114 Bratislava, Matúšova 4387/19, Slovenská republika Den vzniku funkce: 5. května 2017 Den vzniku členství: 5. května 2017
Člen správní rady:	Ing. JOZEF HODEK, dat. nar. 24. listopadu 1982 81104 Bratislava - Staré Město, Pri Suchom Mlyne 3898/26, Slovenská republika Den vzniku členství: 5. května 2017
Člen správní rady:	Ing. BOHUŠ HLAVATÝ, dat. nar. 16. ledna 1967 90201 Pezinok, Tolstého 3700/1A, Slovenská republika Den vzniku členství: 5. května 2017
Počet členů:	3
Jediný akcionář:	Tatry mountain resorts, a.s. 03101 Liptovský Mikuláš, Demänovská Dolina 72, Slovenská republika Registrační číslo: 31560636 Právní forma: akciová společnost
Akcie:	100 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000,- KČ
Základní kapitál:	2 000 000,- KČ Splaceno: 100%

Veřejný rejstřík - výpisy platných

Ověřuji pod pořadovým číslem V 1097/2017, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 1 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Ověřující osoba: 

Ve Vsetíně dne 20.12. 2017

Podpis 

Příloha č. 2:

Znalecký posudek zpracovaný Filipem Pořízem, č. 264-19/2017, ze dne 27.10.2017



Znalecký posudek č. 264-19/2017

1. Ocenění zadaných položek Statutárního města Liberce cenou zjištěnou – viz část B. Posudku.
2. Ocenění Sportovního areálu Ještěd výnosovou metodou – viz část C. Posudku.
3. Odhad nájemného za Sportovní areál Ještěd – viz část D. Posudku.

Vše ve stavu k rozhodnému dni 7.10.2017.

Objednatel posudku	Magistrát města Liberce odbor majetkové správy oddělení majetkové evidence a dispozic Nám. Dr. E. Beneše 1, PSČ 460 59, Liberec 1.
Účel posudku	Zjištění aktuální hodnoty oceňovaného souboru majetku Odhad výše nájemného
Posudek vypracoval	Ing. Filip Pořiz e-mail [redacted] adresa [redacted]

Tento znalecký posudek obsahuje 29 (slovy dvacetdevět) číslovaných stran textu a 23 (dvacet tři) samostatně číslovaných stran příloh a předává se objednateli ve třech vyhotoveních, jedno další vyhotovení zůstává uloženo v archívu znalce.

Použité předpisy, vyhlášky a normy.

1. 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)

Další podklady.

3. Legislativní rámec ČR a knihovna Českých technických norem
4. Mezinárodní oceňovací standardy IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty)
5. Knihovna VUT Brno – USI, autoři : kolektiv vedený Prof. Albertem Bradáčem
6. Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti, autoři Ross, Brachman a Holzner, Praha 1993.
7. SW. Lexikon obcí ČR, datum vydání 16.12.2013, platnost od 1.2.2014
Zdroj : licence autora
8. SW. Nemcalk verze Profesionál
Zdroj : licence autora
9. Dálkový přístup do katastru nemovitostí : <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>
10. Mapové podklady dostupné na internetu :
<http://mapy.cz>; <http://maps.google.cz/maps>; <http://wikipedie.cz>; www.liberec.cz
11. Územní plán Statutárního města Liberec.
Zdroj : www.liberec.cz
12. Smlouva o nájmu nemovitosti uzavřená mezi Statutárním městem Liberec, jako pronajímatelem a Sportovním areálem Ještěd a.s., IČ 254 379 41, jako nájemcem (a provozovatelem).
Zdroj : předáno znalci objednatelem
13. Materiál pro zasedání rady města dne 20.11.2007 ve věci „Nájmu nemovitostí – SAJ a.s.“.
Zdroj : předáno znalci objednatelem
14. Dodatek č. 1 Smlouvy o nájmu nemovitosti (viz výše – položka 12)
Zdroj : předáno znalci objednatelem
15. Materiál pro zasedání rady města dne 15.1.2008 ve věci „Dodatek č. 1 - rozšíření předmětu nájemní smlouvy č. 6/07/0202 – SAJ a RASAV o dokončené stavby – nemovitosti a movitosti“.
Zdroj : předáno znalci objednatelem
16. Dodatek č. 2 Smlouvy o nájmu nemovitosti (viz výše – položka 12)
Zdroj : předáno znalci objednatelem
17. Materiál pro zasedání rady města dne 19.2.2008 ve věci „Dodatku č. 2 ke smlouvě č. 6/07/0202 : rozšíření předmětu nájmu – lanovka pro skokany“.
Zdroj : předáno znalci objednatelem
18. Hloubková kontrola hospodaření SAJ a.s. s prvky forenzního auditu za období let 2012 – 2015, autor Nexia AP a.s., IČ 481 170 13.
Zdroj : předáno znalci objednatelem
19. Účetní doklady týkající se Sportovního areálu Ještěd.
Zdroj : Statutární město Liberec, předáno znalci objednatelem
20. Evidenční doklady (týkající se evidence majetku) Sportovního areálu Ještěd.
Zdroj : Statutární město Liberec, předáno znalci objednatelem
21. Účetní doklady týkající se Sportovního areálu Ještěd.
Zdroj : SAJ a.s., předáno znalci objednatelem
22. Analýza rizikovitosti posuzovaného souboru (SAJ), autor Ing. Filip Pořiz, datum 12/2016
23. Znalecký posudek č. 244-36/2016, autor Ing. Filip Pořiz, rozhodný den posudku 31.12.2016

OCENĚNÍ ZADANÝCH POLOŽEK SPORTOVNÍHO AREÁLU JEŠTĚD
VÝNOSOVÁ HODNOTA AREÁLU A ODHAD VÝŠE ROČNÍHO NÁJEMNÉHO

Číslo posudku : 264-19/2017

Rozhodný den : 7.10.2017

Objednatel posudku : Statutární město Liberec

Formulace znalecké úlohy, členění znaleckého posudku.

Tento znalecký posudek je aktualizací znaleckého posudku č. 244-36/2017 (stejného autora), který byl vypracován k rozhodnému dni 31.12.2017. Rozhodným dnem tohoto znaleckého posudku (této aktualizace) je 7.10.2017.

Struktura posudku se nijak nemění. Znalecký posudek má tři samostatné části.

V první části je provedeno ocenění zadaných položek Statutárního města Liberec cenou zjištěnou. Jedná se o ocenění 55 pozemků ve dvou katastrech a jedné části inženýrské stavby – lanovky. Dále viz Posudek, část B.

Ve druhé části Posudku je provedeno ocenění Sportovního areálu Ještěd výnosovou metodou. Dále viz Posudek, část C.

Ve třetí části Posudku je proveden odhad nájemného za Sportovní areál Ještěd. Dále viz Posudek, část D.

Struktura znaleckého posudku, seznam oceněných položek.

Použité předpisy, vyhlášky a normy

Další podklady

Formulace znalecké úlohy, členění znaleckého posudku

Struktura znaleckého posudku, seznam oceněných položek

A. Nález.

Posudek – část B. Ocenění zadaného souboru

B.1. Cena pozemků zadaného souboru

B.1.1. Jednotková cena stavebních pozemků

B.1.2. Jednotková cena pozemků komunikací

B.1.3. Jednotková cena zemědělských pozemků

B.4. Jednotková cena pozemků sportovišť

B.1.5. Jednotková cena pozemků pod vodním dílem

Rekapitulace ceny zadaných pozemků souboru (dle B.1)

B.2.1. Lanovka Pláně

Rekapitulace ceny zadaného souboru (dle B)

Posudek – část C. Ocenění Sportovního areálu Ještěd výnosovou metodou

Posudek – část D. Odhad nájemného za Sportovní areál Ještěd

E. Závěrečná rekapitulace výsledků

F. Znalecká doložka

G. Přílohy

OCENĚNÍ ZADANÝCH POLOŽEK SPORTOVNÍHO AREÁLU JEŠTĚD
VÝNOSOVÁ HODNOTA AREÁLU A ODHAD VÝŠE ROČNÍHO NÁJEMNÉHO

Číslo posudku : 264-19/2017

Rozhodný den : 7.10.2017

Objednatel posudku : Statutární město Liberec

A. Nález.

Nález k první části (části B. Posudku).

Předmětem zadaného souboru (pro tuto část posudku) je 55 pozemků a jedna stavba.

Všechny pozemky zadaného souboru jsou ve vlastnictví Statutárního města Liberec, Jsou součástí Sportovního areálu Ještěd a jsou zapsány na Listu vlastnictví 1 pro daný katastr (viz dolů). Zadaný soubor je umístěn do dvou katastrů, 54 pozemků je umístěno v katastru Horního Hanychova (viz tabulka A.1 níž) a 1 pozemek je umístěn v katastru Světlá pod Ještědem (viz tabulka A.2 níž).
Následuje výčet jednotlivých pozemků zadaného souboru podle katastrů :

A.1. Pozemky v katastru Horního Hanychova

č.	číslo pozemku	výměra (m ²)	druh
1	75/1	5 996	ostatní plocha
2	75/3	865	ostatní plocha
3	76	6 230	ZPN
4	77	1 858	ostatní plocha
5	109	144	TTP
6	110/1	736	TTP
7	110/3	170	ostatní plocha
8	110/4	199	ostatní plocha
9	110/5	155	ostatní plocha
10	110/6	921	vodní plocha
11	111/1	743	ostatní plocha
12	111/3	664	ostatní plocha
13	111/4	25	ZPN
14	111/5	1 684	vodní plocha
15	112/1	346	ostatní plocha
16	112/2	100	ostatní plocha
17	113	162	ostatní plocha
18	117/1	6 759	TTP
19	117/6	6	ZPN
20	117/7	622	TTP
21	117/9	27	ZPN
22	117/10	100	TTP
23	117/12	7 350	TTP
24	690/2	5 399	lesní
25	690/3	55 830	ostatní plocha
26	690/7	529	ZPN
27	690/9	8 977	ostatní plocha
28	690/10	98	ZPN
29	690/11	3 916	lesní
30	690/12	693	lesní
31	690/13	1 623	ostatní plocha

OCENĚNÍ ZADANÝCH POLOŽEK SPORTOVNÍHO AREÁLU JEŠTĚD
VÝNOŠOVÁ HODNOTA AREÁLU A ODHAD VÝŠE ROČNÍHO NÁJEMNÉHO

Číslo posudku : 264-19/2017

Rozhodný den : 7.10.2017

Objednatel posudku : Statutární město Liberec

32	690/14	200	ZPN
33	690/15	274	ZPN
34	690/16	89	ostatní plocha
35	690/17	20	ZPN
36	690/18	1 110	ZPN
37	690/19	2 859	ostatní plocha
38	690/21	1 123	ostatní plocha
39	690/22	40	ZPN
40	690/23	7	ZPN
41	690/26	23	ZPN
42	690/28	6	ZPN
43	690/30	90	ostatní plocha
44	690/31	99	TV cesta
45	690//32	43	lesní
46	690/93	68	ZPN
47	690/98	52	ZPN
48	693/1	2 164	ostatní plocha
49	702/4	137	ostatní plocha
50	711/13	60	ostatní plocha
51	711/14	1 004	lesní
52	711/15	13	ZPN
53	711/18	181	ostatní plocha
54	711/19	2 526	ostatní plocha
celkem A.1		125 115	

A.2. Pozemky v katastru Světlá pod Ještědem

č.	číslo pozemku	výměra (m ²)	druh pozemku
55	1167/15	52	ostatní plocha
celkem A.2		52	

Celková výměra pozemků zadaného souboru pozemků (součtem dílčích výměr dle A.1 a A.2) je 125.167 m².

Předmětem zadaného souboru (dle části B. Posudku) je i vlek Na Pláních. Ten bude oceněn samostatně jako inženýrská stavba.

Jednotkové ceny jednotlivých typů pozemků jsou stanoveny dále – v části B. Posudek.

OCENĚNÍ ZADANÝCH POLOŽEK SPORTOVNÍHO AREÁLU JEŠTĚD
VÝNOSOVÁ HODNOTA AREÁLU A ODHAD VÝŠE ROČNÍHO NÁJEMNÉHO

Číslo posudku : 264-19/2017

Rozhodný den : 7.10.2017

Objednatel posudku : Statutární město Liberec

Nález ke druhé a třetí části posudku.

V obou těchto částech posudku je předmětem ocenění Sportovní areál Ještěd. Ten lze zjednodušeně definovat jako lyžařský (sjezdařský) a skokanský areál. Část RASAV (rekreační a sportovní areál Vesec) není součástí tohoto areálu ani součástí tohoto posouzení. Jednotlivé položky Sportovního areálu Ještěd byly znalci zadány objednatelem posudku.

Vstupy pro toto posouzení jsou – částečně i s použitím výsledků z části B. Posudku (zde) – definovány přímo v každé z obou částí posudku.

Posuzovaný areál je provozován akciovou společností Sportovní areál Ještěd a.s., IČ 254 379 41, se sídlem na adrese Jablonecká 41, Liberec 5, PSČ 460 01.

Vztah vlastníka areálu (Statutární město Liberec) a provozovatele (SAJ a.s.) je definován smlouvou o nájmu nemovitosti a jejími dvěma dodatky.

Znalec si v rámci plnění svojí znalecké úlohy vyžádal účetní a evidenční doklady vlastníka i provozovatele. Výřezy z těchto dokladů jsou popsány a použity přímo v posudku.

Znalci byly dále předloženy (1.) materiál pro zasedání rady města dne 20.11.2007 ve věci „Nájmu nemovitostí – SAJ a.s.“ a (2.) materiál pro zasedání rady města dne 15.1.2008 ve věci „Dodatek č. 1 - rozšíření předmětu nájmní smlouvy č. 6/07/0202 – SAJ a RASAV o dokončené stavby – nemovitostí a movitostí“ a (3.) materiál pro zasedání rady města dne 19.2.2008 ve věci „Dodatku č. 2 ke smlouvě č. 6/07/0202 : rozšíření předmětu nájmu – lanovka pro skokany.“

Znalci byla dále předložena Hloubková kontrola hospodaření SAJ a.s. s prvky forenzního auditu za období let 2012 – 2015. Novější data (hospodářský výsledek za 2016) neměl znalec k dispozici.

Část staveb Sportovního areálu Ještěd – viz podklady v příloze - není předmětem tohoto ocenění. Jedná se o stavby, které byly pořízeny s dotací a jejich disponování (pronájem, prodej , ...) je vázán časovým intervalem, který právě probíhá.

Znalec dále vychází z vlastní analýzy rizikovosti oceňovaného souboru – dokumentu, který byl samostatně vypracován paralelně s původním znaleckým posudkem č. 244-36/2016 i ze závěrů z projednání tohoto původního posudku.

Posudek – část B. Ocenění zadaného souboru.

B.1. Cena pozemků zadaného souboru.

Všechny pozemky oceňovaného souboru oceňuje znalec cenou zjištěnou podle aktuálně platné oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. Pozemky jsou oceněny podle druhu. Zadané pozemky jsou rozděleny do kategorií pozemků stavebních, pozemků komunikací (a ostatních ploch), zemědělských pozemků, pozemků sportovišť a pozemků pod vodním dílem.

Zařazení jednotlivých pozemků do kategorií je uvedeno dále (v pravém sloupci) :

A.1. Pozemky v katastru Horní Hanychov

č.	číslo pozemku	výměra (m ²)	druh pozemku	kategorie pozemku (pro jeho ocenění)
1	75/1	5 996	ostatní plocha	stavební
2	75/3	865	ostatní plocha	stavební
3	76	6 230	ZPN	stavební
4	77	1 858	ostatní plocha	stavební
5	109	144	TTP	vodní plocha
6	110/1	736	TTP	vodní plocha
7	110/3	170	ostatní plocha	vodní plocha
8	110/4	199	ostatní plocha	vodní plocha
9	110/5	155	ostatní plocha	vodní plocha
10	110/6	921	vodní plocha	vodní plocha
11	111/1	743	ostatní plocha	vodní plocha
12	111/3	664	ostatní plocha	vodní plocha
13	111/4	25	ZPN	sportoviště
14	111/5	1 684	vodní plocha	vodní plocha
15	112/1	346	ostatní plocha	zemědělský
16	112/2	100	ostatní plocha	zemědělský
17	113	162	ostatní plocha	vodní plocha
18	117/1	6 759	TTP	sportoviště
19	117/6	6	ZPN	sportoviště
20	117/7	622	TTP	vodní plocha
21	117/9	27	ZPN	vodní plocha
22	117/10	100	TTP	zemědělský
23	117/12	7 350	TTP	zemědělský
24	690/2	5 399	lesní	stavební
25	690/3	55 830	ostatní plocha	sportoviště
26	690/7	529	ZPN	stavební
27	690/9	8 977	ostatní plocha	sportoviště
28	690/10	98	ZPN	stavební
29	690/11	3 916	lesní	zemědělský

OCENĚNÍ ZADANÝCH POLOŽEK SPORTOVNÍHO AREÁLU JEŠTĚD
VÝNOŠOVÁ HODNOTA AREÁLU A ODHAD VÝŠE ROČNÍHO NÁJEMNĚHO

Číslo posudku : 264-19/2017

Rozhodný den : 7.10.2017

Objednatel posudku : Statutární město Liberec

30	690/12	693	lesní	komunikace
31	690/13	1 623	ostatní plocha	sportoviště
32	690/14	200	ZPN	sportoviště
33	690/15	274	ZPN	sportoviště
34	690/16	89	ostatní plocha	sportoviště
35	690/17	20	ZPN	vodní plocha
36	690/18	1 110	ZPN	stavební
37	690/19	2 859	ostatní plocha	sportoviště
38	690/21	1 123	ostatní plocha	zemědělský
39	690/22	40	ZPN	zemědělský
40	690/23	7	ZPN	stavební
41	690/26	23	ZPN	sportoviště
42	690/28	6	ZPN	sportoviště
43	690/30	90	ostatní plocha	komunikace
44	690/31	99	TV cesta	komunikace
45	690/32	43	lesní	komunikace
46	690/93	68	ZPN	sportoviště
47	690/98	52	ZPN	sportoviště
48	693/1	2 164	ostatní plocha	komunikace
49	702/4	137	ostatní plocha	komunikace
50	711/13	60	ostatní plocha	komunikace
51	711/14	1 004	lesní	sportoviště
52	711/15	13	ZPN	sportoviště
53	711/18	181	ostatní plocha	sportoviště
54	711/19	2 526	ostatní plocha	sportoviště
celkem A.1		125 115		

A.2. Pozemky v katastru Světlá pod Ještědem

č.	číslo pozemku	výměra (m ²)	druh pozemku	kategorie pozemku (pro jeho ocenění)
55	1167/15	52	ostatní plocha	stavební
celkem A.2		52		

OCENĚNÍ ZADANÝCH POLOŽEK SPORTOVNÍHO AREÁLU JEŠTĚD
VÝNOSOVÁ HODNOTA AREÁLU A ODHAD VÝŠE ROČNÍHO NÁJEMNÉHO

Číslo posudku : 264-19/2017

Rozhodný den : 7.10.2017

Objednatel posudku : Statutární město Liberec

B.1.1. Jednotková cena stavebních pozemků

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 jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

Index polohy pozemku

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: Rekreační oblasti	III	-0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd 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 – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,870$$

OCENĚNÍ ZADANÝCH POLOŽEK SPORTOVNÍHO AREÁLU JEŠTĚD
VÝNOSOVÁ HODNOTA AREÁLU A ODHAD VÝŠE ROČNÍHO NÁJEMNÉHO

Číslo posudku : 264-19/2017

Rozhodný den : 7.10.2017

Objednatel posudku : Statutární město Liberec

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,870 = 0,870$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 989,-	0,870		1 730,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	vzor parkov dům		1,00	1 730,43	1 730,43
Stavební pozemek - celkem				1,00	1 730,43

Stavební pozemek (vzor) - zjištěná cena = 1 730,43 Kč

Jednotková cena stavebních pozemků (dle B.1.1) je 1 730,- Kč/m².

OCENĚNÍ ZADANÝCH POLOŽEK SPORTOVNÍHO AREÁLU JEŠTĚD
VÝNOSOVÁ HODNOTA AREÁLU A ODHAD VÝŠE ROČNÍHO NÁJEMNÉHO

Číslo posudku : 264-19/2017

Rozhodný den : 7.10.2017

Objednatel posudku : Statutární město Liberec

B.1.2. Jednotková cena pozemků komunikací

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,210$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]		
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	1 989,-	0,210 1,000	417,69		
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	vzor komunikace		1,00	417,69	417,69
Ostatní stavební pozemek - celkem				1,00	417,69

Pozemek komunikace (vzor) - zjištěná cena = 417,69 Kč

Jednotková cena pozemků komunikací (dle B.1.2) je 418,- Kč/m².

B.1.3. Jednotková cena zemědělských pozemků

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 100-250 tisíci obyv. - vlastní území:	240 %
Celková úprava ceny:	240,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
vzor zemědělský			1,00	2,36	240,00	8,02	8,02
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							8,02
Celkem:			1,00 m ²				8,02
Zemědělský pozemek (vzor) - zjištěná cena						=	8,02 Kč

Jednotková cena zemědělských pozemků (dle B.1.3) je 8,- Kč/m².

OCENĚNÍ ZADANÝCH POLOŽEK SPORTOVNÍHO AREÁLU JEŠTĚD
VÝNOSOVÁ HODNOTA AREÁLU A ODHAD VÝŠE ROČNÍHO NÁJEMNĚHO

Číslo posudku : 264-19/2017
Rozhodný den : 7.10.2017
Objednatel posudku : Statutární město Liberec

B.4. Jednotková cena pozemků sportovišť

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 jednotka 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

Index polohy pozemku

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

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

OCENĚNÍ ZADANÝCH POLOŽEK SPORTOVNÍHO AREÁLU JEŠTĚD
VÝNOSOVÁ HODNOTA AREÁLU A ODHAD VÝŠE ROČNÍHO NÁJEMNÉHO

Číslo posudku : 264-19/2017

Rozhodný den : 7.10.2017

Objednatel posudku : Statutární město Liberec