



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

2. zasedání zastupitelstva města dne: 26. 2. 2015

Bod pořadu jednání:

Majetkoprávní operace - bezúplatný převod pozemku

Zpracoval: Odbor majetkové správy
odbor, oddělení: oddělení majetkové evidence a dispozic
telefon: 48 524 3312

Schválil: vedoucí oddělení Ivana Roncová
vedoucí odboru Ivana Roncová, pověř.zast.ved.odboru

Projednáno: RM dne 20. 1. 2015

Poznámka:

Předkládá: *p. Tibor Batthyány, v.r.*
primátor statutárního města Liberec
p. Tomáš Kysela, v. r. náměstek primátora

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

- a) bezúplatný převod pozemku p.č.6430/2, k. ú. Liberec, o vým. 41 m², Společenství vlastníků Aloisina výšina 411-416, IČ: 25428870, se sídlem Liberec 5, Aloisina výšina 416/12, PSČ 460 05

b) zřízení předkupního práva , které se vztahuje k pozemku p.č. 6430/2, k. ú. Liberec, ve prospěch dárce statutární město Liberec, IČ: 00262978, se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec 1, jako předkupníka, předkupní právo věcné dle ust. § 2140 a násl. občanského zákoníku v platném znění

a u k l á d á

Tomáši Kyselovi, náměstkovi pro technickou správu majetku města
zajistit provedení všech úkonů spojených se schválenou majetkoprávní operací

T: neprodleně

BEZÚPLATNÝ PŘEVOD POZEMKU (1 případ)

1. PRIVATIZACE NEMOVITOSTÍ PRŮVODNÍ LIST

kat. území: Liberec

pozemek p.č. 6430/2

zpracoval: M. Hozáková

kontroloval: I, Roncová

druh pozemku: ostatní plocha (jiná ploha)

ochrana:

důvod předložení: žádost společenství vlastníků bytových jednotek v budovách na pozemcích p.č. 6424-6429, k. ú. Liberec

záměr: v minulosti vybudovaný zkracovací chodník se schody k popelnicím, v havarijním stavu. Žádost společenství o bezúplatný převod za účelem jeho opravy .

využití dle územ. plánu: stabilizovaná polyfunkční plocha bydlení městského pruh pozemku

závazky a břemena: věcné břemeno pro Teplárnu Liberec, a. s.

pronájem pozemku: ne

zveřejněno:

privatizace dle: Zásad postupu při privatizaci pozemků

urbanistický obvod: 033

Stanovisko PS: 30. 4. 2014

dílčí stanoviska: HA: souhlas
SR: souhlas
SM: souhlas
ZP: souhlas
SK: souhlas
OS: souhlas
OD: souhlas

DŮVODOVÁ ZPRÁVA: Společenství vlastníků žádá o bezúplatný převod zkracovacího chodníčku se schody k popelnicím, vybudovaným v minulosti, který je v havarijním stavu. O převod žádají za účelem jeho rekonstrukce. Převod pozemku bude podmíněn úhradou nákladů za vyhotovení GP, před realizací převodu.

Hodnota daru na základě ZP, vypracovaného Ing. Miroslavem Burešem, činí dle platné vyhlášky 41.410,- Kč.

DOPORUČENÍ MSMA: Oddělení majetkové evidence a dispozic **doporučuje** bezúplatný převod části pozemku p.č. 6430, k. ú. Liberec společenství vlastníků bytových jednotek v budovách na pozemcích p.č. 6424 – 6429, k. ú. Liberec.

VYJÁDRĚNÍ KVŘaPN: Komise dne 12. 5. 2014 **nesouhlasí** s bezúplatným převodem části pozemku p.č. 6430, k. ú. Liberec společenství vlastníků bytových jednotek v budovách na pozemcích p.č. 6424 – 6429, k. ú. Liberec a doporučuje jeho prodej za cenu dle interního předpisu .

USNESENÍ RM: Rada města dne 20. 5. 2014 **souhlasí** se záměrem bezúplatného převodu části pozemku p.č. 6430, k. ú. Liberec Společenství vlastníků Aloisina výšina 411-416, IČ: 25428870, Liberec 5, v budovách na pozemcích p.č. 6424 – 6429, k. ú. Liberec.

USNESENÍ ZM: Zastupitelstvo města dne 29. 5. 2014 **schvaluje** záměr bezúplatného převodu části pozemku p.č. 6430, k. ú. Liberec Společenství vlastníků Aloisina výšina 411-416, IČ: 2548870, Liberec 5, v budovách na pozemcích p.č. 6424 – 6429, k. ú. Liberec.

TERMÍN ZVEŘEJNĚNÍ: 26. 9. 2014 – 13. 10. 2014

VYJÁDŘENÍ RM: Rada města dne 20. 1. 2015 **souhlasí s** bezúplatným převodem pozemku p.č. 6430/2, k. ú. Liberec, o vým. 41 m², Společenství vlastníků Aloisina výšina 411-416, IČ: 25428870, se sídlem Liberec 5, Aloisina výšina 416/12, PSČ 460 05.

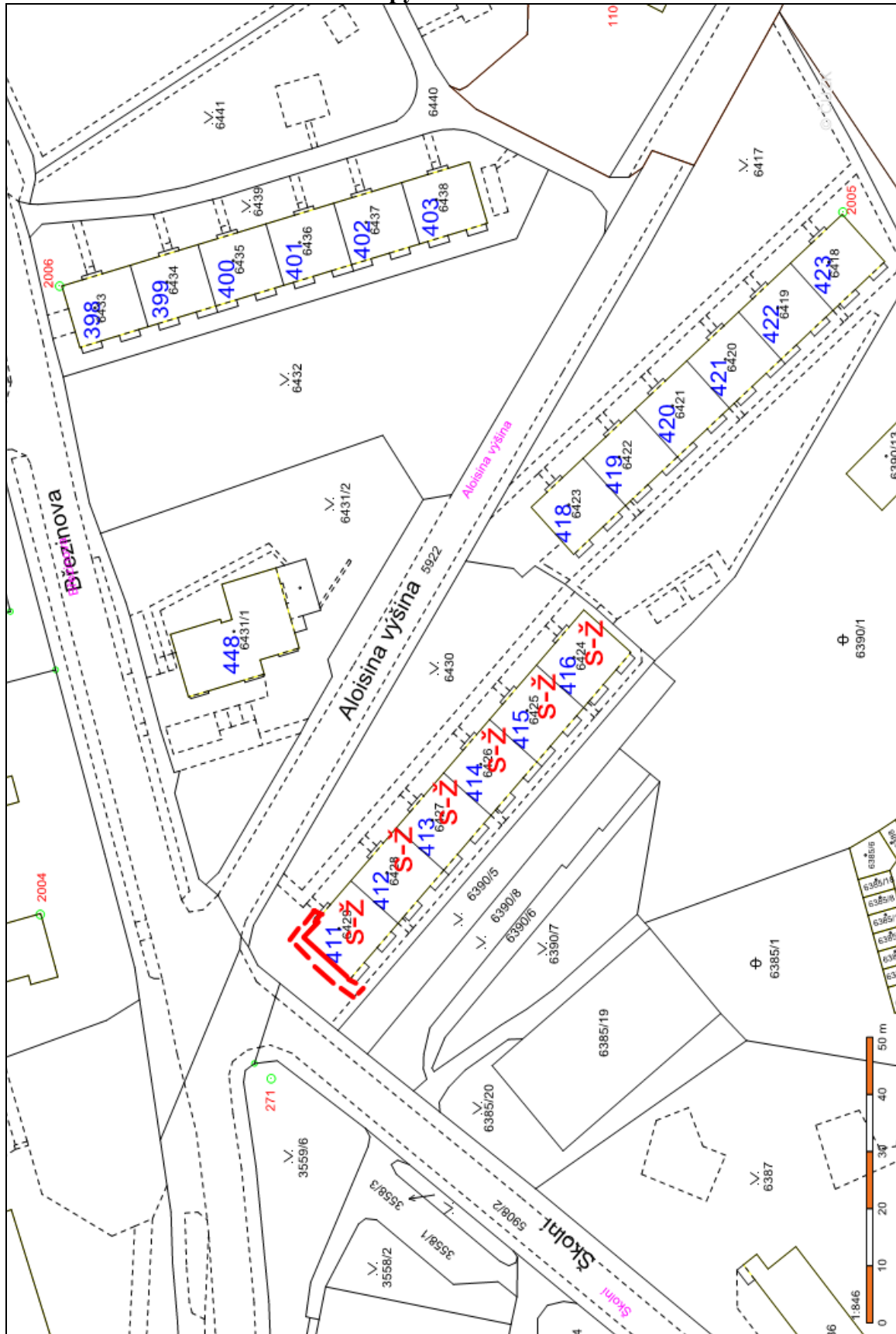
NÁVRH USNESENÍ ZM: Zastupitelstvo města dne 26. 2. 2015 **schvaluje:**

- a) bezúplatný převod pozemku p.č. 6430/2, k. ú. Liberec o vým. 41 m², Společenství vlastníků Aloisina výšina 411-416, IČ: 25428870, se sídlem Liberec 5, Aloisina výšina 416/12, PSČ 460 05.
- b) zřízení předkupního práva , které se vztahuje k pozemku p.č. 6430/2, k. ú. Liberec, ve prospěch dárce statutární město Liberec, IČ: 00262978, se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec 1, jako předkupníka, předkupní právo věcné dle ust. § 2140 a násl. občanského zákoníku v platném znění

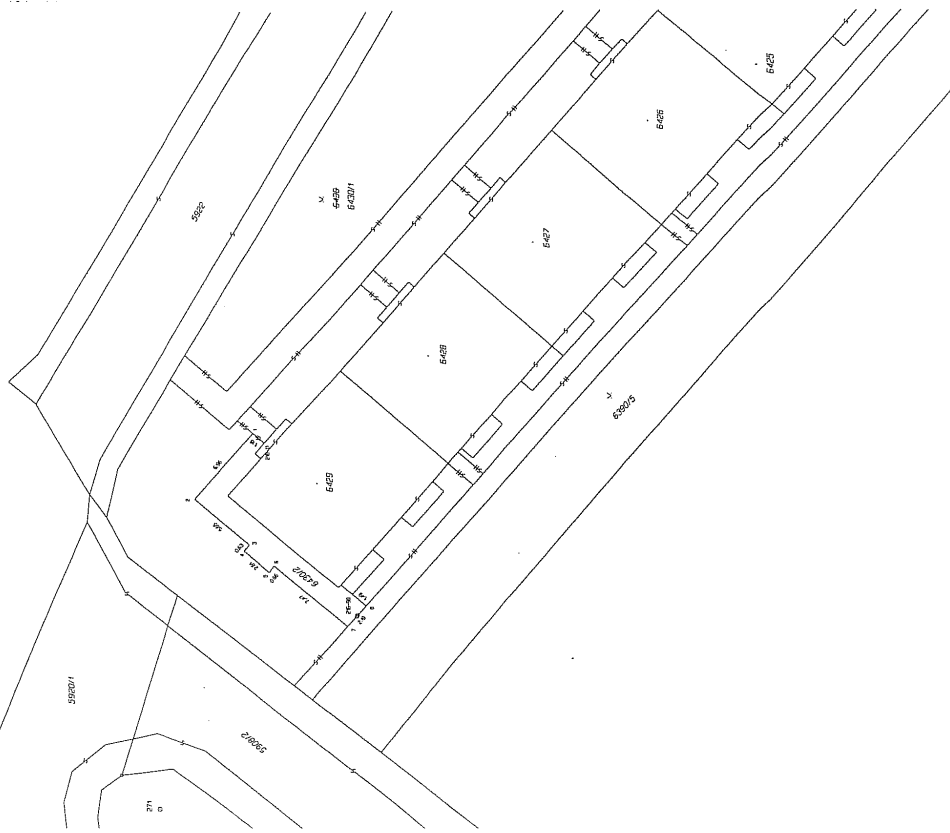
Přílohy:

1. snímek katastrální mapy a GP 5003-204/2014
2. darovací smlouva – návrh
3. žádost společenství o převod pozemku
4. znalecký posudek č.1134/2014 ze dne 21.10.2014
5. fotodokumentace

Příloha č. 1 - snímek katastrální mapy + GP



Dostředění stav				Nový stav			
Označení pozemku parc. čísl.	Výměra pozemku		Označení pozemku parc. čísl.	Výměra pozemku		Typ stavby	Typ stavby
	ha	m ²		ha	m ²		
6430	16,56	1615	6430/1 6430/2	16,15	1615	2	2
	16,56	1615		16,41	1641		
				Rozměry stavebního území: výška, šířka, hloubka, délka, plocha, objem (včetně vnitřních vymezení)			
				Rozměry stavebního území: výška, šířka, hloubka, délka, plocha, objem (včetně vnitřních vymezení)			



Seznam souřadnic (S-JTSK)
 Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN Kod kv. Poznámka
 Y X
 k.o. Liberec (682039)
 216-11 686544.47 974387.59 3 zábeka na obrubníku
 216-99 68656.68 974394.28 3 roh stavby
 2 68657.70 974387.70 3 zábeka na obrubníku
 3 68652.89 974386.34 3 opěrná žebra
 4 68653.66 974395.92 3 opěrná žebra
 5 68653.14 974395.92 3 opěrná žebra
 6 68654.89 974387.86 3 opěrná žebra
 7 68654.36 974386.26 3 opěrná žebra
 8 68655.26 974393.50 3 zábeka na obrubníku
 8 68657.62 974395.35 3 zábeka na obrubníku

GEOMETRICKÝ PLÁN
 PTO
 rozdělení pozemků

Vyhoví: GEOMETRICKÉ PLÁNY v.o.s.
 Humáncova 3
 462 710 84
 tel: 462 710 84
 Číslo plánu: 5083-204/2014
 Dřez: Liberec
 K.o. území: Liberec
 Měřítko list: Liberec 4:712
 Důležité upozornění: Tento plán byl zpracován v souladu s platnými právními předpisy.
 VZ.: Sazirám Souřadnic

Geometrický plán vznikl upravením zeměměřičského plánu:
 Titulní list: Ing. Petr Staněk
 Číslo přílohy seznamu listů zeměměřičského plánu: 650/1995
 Dřez: 6.9.2014 Číslo: 288/2014
 Některými z právních předpisů upravujících pozemky:
 Titulní list: Ing. Petr Staněk
 Číslo přílohy seznamu listů zeměměřičského plánu: 650/1995
 Dřez: 19.9.2014 Číslo: 313/2014
 Tento náčrt opravil geometrický plán v elektronické podobě:
 Dřez: 19.9.2014 Číslo: 313/2014
 Dřezní příloha geometrického plánu v listové podobě

Příloha č.2 – darovací smlouva

DAROVACÍ SMLOUVA

č.j. CJ MML 180305/14

uzavřená dle § 2055 a násl. a dle § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění mezi těmito smluvními stranami:

statutární město Liberec

se sídlem nám. Dr. Edvarda Beneše 1/1, 460 59 Liberec
zastoupené Tiborem Batthyánym – primátorem města
IČ: 00262978

dále jen jako „*dárce*“ nebo „*předkupník*“ na straně jedné

a

Společenství vlastníků Aloisina výšina 411-416, IČ: 25428870,
se sídlem Liberec 5, Aloisina výšina 416/12, PSČ 460 05,
zastoupené předsedou Ing. Kateřinou Štillerovou a členem Tomášem Benešem,
zapsaná v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném Krajským soudem v Ústí
nad Labem, oddíl S, vložka 438

dále jen jako „*obdarovaný*“ nebo „*dlužník*“ na straně druhé

takto:

Článek I

Vlastnické vztahy

- (1) Dárce je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 6430. Právo k pozemku parc.č. 6430 je zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 1 pro katastrální území Liberec, obec Liberec, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec. GP č.5093-204/2014 ze dne 18. 9. 2014 vznikly rozdělením pozemku p.č. 6430 nově pozemky parc. č. 6430/1 a 6430/2, k. ú. Liberec.GP je nedílnou přílohou této smlouvy jako příloha č. 1.
- (2) Předmětem daru podle této smlouvy je pozemek parc. č. 6430/2, k. u. Liberec (dále jen „*Nemovitost*“).
- (3) Dárce prohlašuje, že jeho možnost disponovat s Nemovitostí není žádným způsobem omezena.

Článek II

Předmět smlouvy

- (1) Dárce tímto bezplatně převádí na obdarovanou vlastnické právo dle § 1195 odst. 1 občanského zákoníku v platném znění a současně se zřizuje předkupní právo blíže specifikované v čl. III této smlouvy k Nemovitosti uvedené v čl. I odst. (2) této smlouvy, která souvisí se správou domu a pozemku.
- (2) Dárce výše uvedenou Nemovitost daruje do výlučného vlastnictví obdarovaného - se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi, které jsou spojené s jejím vlastnictvím.
- (3) Obdarovaný prohlašuje, že tuto Nemovitost jako dar do svého výlučného vlastnictví bez výhrad přijímá.
- (4) Odhadní cena Nemovitosti činí podle znaleckého posudku částku ve výši 41.410,- Kč, (slovy:Čtyřicetjedentisícčtyřístadesetkorun českých).

Znalecký posudek uvedené Nemovitosti vyhotovil znalec Ing. Miroslav Bureš, dne 21. 10. 2014, pod č. 1134/2014, znalec pro obor ekonomiky, odvětví cen a odhady nemovitostí.

Článek III Zřízení předkupního práva

- (1) Obdarovaný jako dlužník současně touto smlouvou bezplatně zřizuje ve prospěch dárce jako předkupníka předkupní právo věcné dle ust. § 2140 a násl. občanského zákoníku v platném znění a dárce toto věcné právo přijímá.
- (2) Předkupní právo se vztahuje k Nemovitosti blíže specifikované v čl. I. odst. (2) smlouvy a zřizuje se pro případ jakéhokoli jejího budoucího zcizení. Smluvní strany dále sjednávají, že předkupní právo je zřizováno jako zcizitelné ve smyslu ust. § 2142 občanského zákoníku a dárce jako předkupník toto věcné právo přijímá.
- (3) Obdarovaný jako dlužník z předkupního práva bere na vědomí, že sjednaná výhrada předkupního práva zavazuje i jeho právní nástupce.

Článek IV Prohlášení

- (1) Dárce prohlašuje, že je oprávněn bez omezení zcizovat nebo jinak nakládat s Nemovitostí, která je předmětem této darovací smlouvy.
- (2) Obdarovaný prohlašuje, že byl seznámen se stavem převáděné Nemovitosti, že na darované Nemovitosti neváznou zástavní práva, faktické či právní vady, věcná břemena či pohledávky třetích osob vyjma níže uvedených:
Věcné břemeno v rozsahu vyznačeném GP č. 2467-36/97, ve prospěch Teplárny Liberec, a. s., na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 29. 10. 1998. v souvislosti s provedením tepelných sítí.
- (3) Obdarovaný se zavazuje zachovat veřejný průchod po darované Nemovitosti. Obdarovaný se zavazuje zajistit kompletní rekonstrukci chodníku na darované Nemovitosti nejpozději do 30. 6. 2016.
- (4) Obdarovaný prohlašuje, že si Nemovitost jako předmět daru řádně prohlédl a je mu stav darované Nemovitosti včetně jejího příslušenství a součástí dobře znám a že ji v tomto stavu přejímá. Dále prohlašuje, že darovanou Nemovitost přebírá se všemi právy a povinnostmi, které k ní náleží.
- (5) Obdarovaný rovněž stvrzuje, že se ve smyslu ust. § 980 až § 986 občanského zákoníku seznámil s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec a ve kterém je darovaná Nemovitost zapsána a že proti nim nevznášá žádné námitky.

Článek V Návrh na vklad vlastnického práva

- (1) Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá po oboustranném podpisu smlouvy dárce u příslušného katastrálního úřadu.
- (2) Správní poplatek za vklad uhradí obdarovaný.
- (3) Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je obdarovaný.
- (4) Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo a předkupní právo k převáděné Nemovitosti přejde na obdarovaného vkladem vlastnického práva do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrem nemovitostí, a to k okamžiku, kdy bude návrh na zápis (vklad) doručen příslušnému Katastrálnímu úřadu.

Článek VI Závěrečná ustanovení

- (1) Platnosti nabývá tato smlouva dnem jejího podpisu všemi jejími účastníky.
- (2) Tato smlouva představuje úplnou dohodu mezi smluvními stranami a ruší veškerá předchozí ujednání, prohlášení, návrhy, úmluvy a dohody, písemné či ústní, vztahující se k předmětu této smlouvy.
- (3) Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každému z účastníků této smlouvy náleží po jednom vyhotovení smlouvy a 1 vyhotovení této smlouvy je určeno pro potřeby řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva obdarovaného k Nemovitosti do katastru nemovitostí.
- (4) Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost jejich ostatních ustanovení. Neplatné ustanovení bude nahrazeno novým, které bude odpovídat původnímu úmyslu smluvních stran.
- (5) Jakákoliv změna této smlouvy musí být provedena písemnou formou očíslovaných dodatků po odsouhlasení smluvními stranami.
- (6) Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a navrhují, aby byl proveden vklad vlastnického práva a předkupního práva věcného do katastru nemovitostí za podmínek zde uvedených. Na důkaz toho připojují účastníci této smlouvy své vlastnoruční podpisy
- (7) Dárce výslovně prohlašuje, že jsou splněny zákonné podmínky pro bezúplatný převod nemovitosti z majetku Statutárního města Liberec, tj.:
 - a) Záměr darovat předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn vyvěšením na úřední desce dárce dne 26. 9. 2014 a sejmut dne 13. 10. 2014.
 - b) Bezúplatný převod formou daru byl schválen Zastupitelstvem Statutárního města Liberec dne 26. 2. 2015 usnesením číslo

Příloha č. 1 GP č. 5093-204/2014

V Liberci dne

obdarovaný

dárce

.....
Společenství vlastníků Aloisina výšina 411-416
Ing. Kateřina Štillerová
předseda výboru
a
Tomáš Beneš
člen výboru

.....
statutární město Liberec zastoupené
Tibor Batthyány
primátor města

Příloha č. 3 - žádost společenství

1447

Společenství vlastníků bytových jednotek Aloisina výšina 411 – 416, Liberec V

Město Liberec
Odbor majetkové správy
Nám. Dr. E. Beneše 1
460 59, Liberec 1

10. 3. 2014, Liberec

Věc: Žádost o bezplatné převedení pozemku za účelem provedení rekonstrukce chodníku

Vážení,

obracíme se na Vás jako vlastníci bytových jednotek Aloisina výšina 411-416, Liberec 5 se žádostí o bezplatné převedení pozemku, který je majetkem města Liberec (viz plánek). Na tomto pozemku, který je evidován jako trávník, je chodník k popelnici. Stávající chodník vedoucí z boku našeho panelového domu je v původním, již neúnosném stavu. Žádali jsme na odboru správy veřejného majetku o rekonstrukci resp. o to, abychom mohli provést rekonstrukci na vlastní náklady (CJ MML 171887/13). Bylo nám řečeno, že je velmi nepravděpodobné, že by se našly na tuto rekonstrukci peníze v rozpočtu města Liberec. Rádi bychom tedy tuto rekonstrukci provedli na vlastní náklady.

Děkujeme za vyřízení naší žádosti

Ing. Kateřina Štillerová

předsedkyně výboru SVBJ Aloisina výšina 411-416, Liberec 5

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
Aloisina výšina 411 - 416
460 05 LIBEREC 5
IČ: 25428870

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC Kancelář tajemníka - podatelna	č. dopis.
Došlo: 13-03-2014	Zpracov.
č. j.	úkl. znak

Statutární město Liberec
Doručeno: 13.03.2014
CJ MML 052655/14
listy: 2 přílohy: 0



Tel. 731 074512
KASTIL@CENTRUM.CZ

Příloha č. 4 – znalecký posudek

Okres: Liberec
Obec: 563889 – LIBEREC
Kat. území: 682039 - Liberec

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1134/2014

Určení zjištěné ceny nemovité věci - pozemku p.p.č.6430/2 pro katastrální území Liberec, který vznikne provedením geometrického plánu oddělením od stávající p.p.č.6430.

Pozemek je zapsaný vedle dalších v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.1 pro obec a katastrální území Liberec.

Objednavatel posudku	Magistrát města Liberce odbor majetkové správy oddělení majetkové evidence a dispozic náměstí Dr. E. Beneše 460 59 Liberec
Vlastník nemovitých věcí <i>(dle katastru nemovitostí)</i>	Statutární město Liberec IČ 262978 náměstí Dr. E. Beneše 1/1 Liberec I - Staré Město PŠČ 460 01
Účel posudku	Určení zjištěné ceny nemovité věci – pozemku, jako podklad daně z bezúplatného příjmu.
Oceňovací předpis <i>(pro určení zjištěné ceny)</i>	Vyhláška č. 199/2014 Sb. ze dne 19. září 2014, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).
Oceňeno ke dni	21.10.2014

Tento posudek obsahuje 10 číslovaných stran textu a 4 strany příloh.

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

V Liberci 21.10.2014

A. PODKLADY

1. Podklady pro ocenění

- 1.1 **Objednávka** znaleckého posudku, vydaná odborem majetkové správy, oddělení majetkové evidence a dispozic Magistrátu Statutárního města Liberce dne 21.10.2014 pod číslem **DOV201400081**.
- 1.2 Kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí, z listu vlastnictví č.1 pro obec 563889 - LIBEREC a katastrální území 682039 - Liberec, vyhotoveného Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec dne 16.10.2014.
- 1.3 Kopie geometrického plánu pro rozdělení pozemku, číslo 5093-204/2014, ověřeného Ing. Petrem Staňkem dne 8.9.2014 pod č.298/2014. Souhlas s očíslováním parcel vydal KÚ pro Liberecký kraj, KP Liberec, Ing. Eva Baráková 18.9.2014, PGP-1118/2014-505.
- 1.4 Informace o pozemku p.p.č.6430 v katastrálním území Liberec, získané na internetu ze serveru "nahlizenidokn.cuzk.cz" dne 15.10.2014.
- 1.5 Kopie katastrální mapy, získaná na internetu ze serveru katastrálního úřadu – nahlizenidokn.cuzk.cz dne 15.10.2014.
- 1.6 Letecký snímek lokality, získaný na internetu ze serveru "mapy.cz" dne 15.10.2014.

2. Použité předpisy, vyhlášky, normy

- 2.1 **Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)**, jak vyplývá ze změn provedených zákony 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.** a zákonnými opatřeními Senátu **č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013**.
- 2.2 Vyhláška č.199/2014 Sb. ze dne 19. září 2014, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

3. Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka nemovitosti provedena dne 15.10.2014.

B. SITUACE

Oceňovaný pozemek je situovaný v městské čtvrti Liberec V - Kristiánov, v ulici Aloisina výšina u severozápadního štítu budovy č.p.411, 412, 413, 414, 415, 416, postavené na pozemcích st.p.č.6424, 6425, 6426, 6427, 6428, 6429. Jedná se o místo u křižovatky s ulicemi Březinova, Školní a Dvorská v prostoru zástavby panelových bytových domů. Za křižovatkou se nachází areál bývalé základní školy nyní Střední školy gastronomie a služeb. Jihozápadně strmě klesá svah k ulici Kunratické.

V místě je možnost napojení na veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektrickou síť.

C. NÁLEZ A OCENĚNÍ

Seznam oceněných položek

- 1 Pozemek p.p.č.6430/2 se součástmi
 - 1.1 Pozemek p.p.č.6430/2
 - 1.2 Venkovní úpravy
 - 1.2.1 Plocha z betonových dlaždic
 - 1.2.2 Zámková dlažba
 - 1.2.3 Ohrazení ze škvárobetonových tvárnic
 - 1.2.4 Zděný plot
 - 1.2.5 Podezdívka plotu
 - 1.2.6 Obrubník

Poznámka: Podle výpisu z kat. nemovitostí je p.p.č.6430 zasažena věcným břemenem. Omezení vlastnických práv se netýká oddělované oceňované části p.p.č.6430/2.

1 Pozemek p.p.č.6430/2 se součástmi

1.1 Pozemek p.p.č.6430/2

Parcela č.6430 je v katastru nemovitostí evidovaná jako ostatní plocha - zeleň.

V geometrickém plánu pro rozdělení pozemku (podklady 1.3) je oddělována oceňovaná p.p.č.6430/2 označena jako ostatní plocha, jiná plocha.

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná se o veřejně přístupný a užívaný chodník u štitu panelového bytového domu.

Plocha je zpevněná převážně dožitými, rozlámanými betonovými dlaždicemi 30 x 30 cm doplněnými v malé míře dobetonováním. U předložených schodů vstupu do domu je cca 1-2 m² betonové "zámkové dlažby".

Podél chodníku je vybudované ohrazení z betonových tvarovek výšky cca 50 cm, u západního rohu budovy je ohrazení ze škvárobetonových děrovaných tvarovek.

Na základě uvedených skutečností je pozemek oceněn jako veřejná komunikace se zpevněným povrchem podle §4 odst.3 vyhlášky.



Zpracováno v programu NemKalk 7.12.2

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 3 - omezení ZC pro veřejnou komunikaci se zpevněným povrchem a dráhu. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = P_5 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3.

Vyjmenovaná oblast **Liberec 1**

$$ZC = 3\,200,- \text{ Kč/m}^2$$

podle § 3 písm. a)

Kvalitativní pásma pozemku komunikací příloha č. 3, tabulka č. 5

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P_i
1.	IV. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah: ostatní (např. pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
<i>Veřejný chodník.</i>		
2.	I. Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
<i>Katastrální území Liberec, sídliště Králův háj.</i>		
3.	I. Povrchy: komunikace se zpevněným povrchem	0,00
<i>Chodník s dožívajícím povrchem z betonových dlaždic, v malé míře nová betonová zámková dlažba.</i>		
4.	I. Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
5.	I. Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	0,60
$I = 0,60 \times (1 + -0,55)$		0,27

$$ZCU = 3\,200,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,27 = 864,- \text{ Kč/m}^2$$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1	p.p.č.6430/2 - ostatní plocha, jiná plocha	41	35 424,-
Celkem		41	35 424,-

Cena zjištěná "1.1 Pozemek p.p.č.6430/2"

35 424,- Kč

1.2 Venkovní úpravy

1.2.1 Plocha z betonových dlaždic

Dožitá zpevněná plocha z betonových dlaždic 30*30 cm.

Cena stavby se podle § 10 a 11 určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS cena stavby,

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem podle vzorce $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$,

ZCU základní cena upravená stavby,

- P_{mj} počet měrných jednotek stavby,
 o opotřebení stavby,
 pp koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce $pp = I_T \times I_P$,
 I_T index trhu podle § 4 odst. 1,
 I_P index polohy podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená venkovní úpravou se podle § 18 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_S \times K_i,$$

- kde
 ZCU základní cena upravená,
 ZC základní cena,
 K_S koeficient polohový,
 K_i koeficient změny cen.

Charakteristika venkovní úpravy

- CZ-CC 211
 SKP 46.23.11.5
 Typ úpravy 8.3.1 plocha s povrchem dlážděným z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

$$ZC = 210,- \text{ Kč/m}^2$$

- $K_S = 1,10$ koeficient polohový
 $K_i = 2,221$ koeficient změny cen

$$ZCU = 210,- \text{ Kč/m}^2 \times 1,10 \times 2,221 = 513,051 \text{ Kč/m}^2$$

$$P_{mj} = 41 - 0,20 \times (6,76 + 5,65 + 2,61 + 7,47 + 0,66 + 0,63) - (0,35 + 0,60) / 2 \times 4,00 \\
 - 1,18 \times 1,20 - 0,64 \times (2,61 - 2 \times 0,20) \\
 - 0,30 \times 2,65 = 30,72 \text{ m}^2 \quad \text{počet měrných jednotek}$$

Výchozí cena stavby $513,051 \text{ Kč/m}^2 \times 30,72 \text{ m}^2 = 15\,760,93 \text{ Kč}$

Opotřebení

Opotřebení odborným odhadem = 85,00¹⁾ %
¹⁾ byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení $15\,760,93 \text{ Kč} \times (100 \% - 85,00 \%) = 2\,364,14 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P_i
1.	I. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka nižší než nabídka	-0,01
<i>Recese na realitním trhu.</i>		
2.	V. Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3.	II. Změny v okolí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
<i>Stabilizovaná oblast.</i>		
4.	II. Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu	0,00
<i>Bez vlivu právních vztahů.</i>		
5.	II. Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů	0,00
<i>Bez dalších vlivů.</i>		

6.	IV.	Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
$I_T = 1,00 \times (1 + -0,01)$			0,99

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 4

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P_i	
1.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: inženýrské stavby	0,60	
2.	I. Převažující zástavba v okolí pozemku: rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00	
<i>Panelové bytové domy sídliště.</i>			
3.	I. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	
<i>Rozvod elektrické energie, veřejná vodovodní, kanalizační a plynovodní síť.</i>			
4.	II. Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou): příjezd po zpevněné komunikaci	0,00	
5.	I. Parkovací možnosti: omezené parkovací možnosti	0,00	
<i>Omezené možnosti parkování na veřejné komunikaci.</i>			
6.	II. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti: poloha bez vlivu na komerční využití	0,00	
7.	II. Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00	
$I_P = 0,60 \times (1 + 0,00)$			0,60

$pp = 0,99 \times 0,60 = 0,594$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $2\,364,14 \text{ Kč} \times 0,594 = 1\,404,30 \text{ Kč}$

Cena zjištěná "1.2.1 Plocha z betonových dlaždic" $1\,404,30 \text{ Kč}$

1.2.2 Zámková dlažba

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 211
SKP 46.23.11.5
Typ úpravy 8.3.29 betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

ZC = 480,- Kč/m²

$K_S = 1,10$ koeficient polohový
 $K_i = 2,221$ koeficient změny cen

ZCU = 480,- Kč/m² x 1,10 x 2,221 = 1 172,688 Kč/m²

$P_{mj} = 1,20 \times 1,20 = 1,44 \text{ m}^2$ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $1\,172,688 \text{ Kč/m}^2 \times 1,44 \text{ m}^2 = 1\,688,67 \text{ Kč}$

Opotřebení

Opotřebení odborným odhadem = 25,00 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení $1\,688,67 \text{ Kč} \times (100 \% - 25,00 \%) = 1\,266,50 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,99$	index trhu položky "1.2.1 Plocha z betonových dlaždic"
$I_P = 0,60$	index polohy položky "1.2.1 Plocha z betonových dlaždic"
$pp = 0,99 \times 0,60 = 0,594$	koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu
Cena stavby	$1\,266,50 \text{ Kč} \times 0,594 = 752,30 \text{ Kč}$
Cena zjištěná "1.2.2 Zámková dlažba"	752,30 Kč

1.2.3 Ohrazení ze škvárobetonových tvárnic

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC	242091
SKP	46.21.64.4
Typ úpravy	13.5 plot zděný z plotových tvárnic, sloupky zděné do betonových patek

ZC = 780,- Kč/m² pohl. pl.

$K_5 = 1,10$ koeficient polohový
 $K_i = 2,269$ koeficient změny cen

ZCU = 780,- Kč/m² pohl. pl. x 1,10 x 2,269 = 1 946,802 Kč/m² pohl. pl.

$P_{mj} = (0,90 + 1,15) / 2 \times 1,15 + (1,15 + 1,40) / 2 \times 1,50 = 3,09 \text{ m}^2 \text{ pohl. pl.}$ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $1\,946,802 \text{ Kč/m}^2 \text{ pohl. pl.} \times 3,09 \text{ m}^2 \text{ pohl. pl.} = 6\,015,62 \text{ Kč}$

Opotřebení

Opotřebení odborným odhadem = 85,00¹⁾ %
¹⁾ byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení $6\,015,62 \text{ Kč} \times (100 \% - 85,00 \%) = 902,34 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,99$	index trhu položky "1.2.1 Plocha z betonových dlaždic"
$I_P = 0,60$	index polohy položky "1.2.1 Plocha z betonových dlaždic"
$pp = 0,99 \times 0,60 = 0,594$	koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu
Cena stavby	$902,34 \text{ Kč} \times 0,594 = 535,99 \text{ Kč}$
Cena zjištěná "1.2.3 Ohrazení ze škvárobetonových tvárnic"	535,99 Kč

1.2.4 Zděný plot

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC	242091
SKP	46.21.64.4
Typ úpravy	13.7 zděný plot

ZC = 790,- Kč/m² pohl. pl.

K_s = 1,10 koeficient polohový
K_i = 2,269 koeficient změny cen

ZCU = 790,- Kč/m² pohl. pl. x 1,10 x 2,269 = 1 971,761 Kč/m² pohl. pl.

P_{mj} = 0,50 x (6,76 + 5,65 + 2,61 + 7,47 + 0,66 + 0,63) = 11,89 m² pohl. pl. počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 1 971,761 Kč/m² pohl. pl. x 11,89 m² pohl. pl. = 23 444,24 Kč

Opotřebení

Opotřebení odborným odhadem = 85,00^{*)} %
^{*)} byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení 23 444,24 Kč x (100 % - 85,00 %) = 3 516,64 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

I_T = 0,99 index trhu položky "1.2.1 Plocha z betonových dlaždic"

I_P = 0,60 index polohy položky "1.2.1 Plocha z betonových dlaždic"

pp = 0,99 x 0,60 = 0,594 koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 3 516,64 Kč x 0,594 = 2 088,88 Kč

Cena zjištěná "1.2.4 Zděný plot" 2 088,88 Kč

1.2.5 Podezdívka plotu

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC 242091
SKP 46.21.64.4
Typ úpravy 13.13 betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 20 cm

ZC = 150,- Kč/m

K_s = 1,10 koeficient polohový
K_i = 2,269 koeficient změny cen

ZCU = 150,- Kč/m x 1,10 x 2,269 = 374,385 Kč/m

P_{mj} = 6,76 + 5,65 + 2,61 + 7,47 + 0,66 + 0,63 = 23,78 m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 374,385 Kč/m x 23,78 m = 8 902,88 Kč

Opotřebení

Opotřebení odborným odhadem = 85,00^{*)} %
^{*)} byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení 8 902,88 Kč x (100 % - 85,00 %) = 1 335,43 Kč

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,99$	index trhu položky "1.2.1 Plocha z betonových dlaždic"
$I_P = 0,60$	index polohy položky "1.2.1 Plocha z betonových dlaždic"
$pp = 0,99 \times 0,60 = 0,594$	koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu
Cena stavby	$1\,335,43 \text{ Kč} \times 0,594 = 793,25 \text{ Kč}$
Cena zjištěná "1.2.5 Podezdívka plotu"	793,25 Kč

1.2.6 Obrubník

Charakteristika venkovní úpravy

CZ-CC	211
SKP	46.23.11.5
Typ úpravy	9.12 obrubníky betonové - montované do průřezu 0.015 m^2 , lože z betonu

ZC = 265,- Kč/m

$K_s = 1,10$ koeficient polohový

$K_t = 2,221$ koeficient změny cen

$ZCU = 265,- \text{ Kč/m} \times 1,10 \times 2,221 = 647,422 \text{ Kč/m}$

$P_{mj} = 0,35 + 3,95 = 4,30 \text{ m}$ počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby $647,422 \text{ Kč/m} \times 4,30 \text{ m} = 2\,783,91 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Opotřebení $15 / 20 \times 100 \% = 75,00 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $2\,783,91 \text{ Kč} \times (100 \% - 75,00 \%) = 695,98 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,99$	index trhu položky "1.2.1 Plocha z betonových dlaždic"
$I_P = 0,60$	index polohy položky "1.2.1 Plocha z betonových dlaždic"
$pp = 0,99 \times 0,60 = 0,594$	koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu
Cena stavby	$695,98 \text{ Kč} \times 0,594 = 413,41 \text{ Kč}$
Cena zjištěná "1.2.6 Obrubník"	413,41 Kč
Cena zjištěná souhrnná "1.2 Venkovní úpravy"	5 988,13 Kč
Cena zjištěná souhrnná "1 Pozemek p.p.č.6430/2 se součástmi"	41 412,13 Kč

Závěrečná rekapitulace

1 Pozemek p.p.č.6430/2 se součástmi		41 412,13 Kč
1.1 Pozemek p.p.č.6430/2	35 424,00 Kč	
1.2 Venkovní úpravy	5 988,13 Kč	

Celkem **41 412,13 Kč**

Celkem cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 **41 410,00 Kč**

Slovy: Čtyřicetjedentisícčtyřistadeset Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.7.1997, č.j. Spr 3834/97, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí, a pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1134/2014 znaleckého deníku.

V Liberci 21.10.2014

znalec: Ing. Miroslav Bureš

Příloha č. 5 - fotodokumentace



