



# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

8. zasedání zastupitelstva města dne: 27. 9. 2012

Bod pořadu jednání:

**Záměr prodeje budovy Na Žižkově 83, Liberec 6**

**Zpracoval:** Ivana Roncová, odd.majetkové evidence a dispozic  
odbor, oddělení: Oddělení majetkové evidence a dispozic  
telefon: 48 524 3315  
**Schválil:** vedoucí oddělení Ivana Roncová, pověř.ved.odd.majetkové evidence a dispozic  
vedoucí odboru Ing. Zbyněk Karban, ved.odboru ekonomiky a majetku

**Projednáno:**

**Poznámka:**

**Předkládá:**

Bc. Jiří Šolc, náměstek primátorky

**Návrh usnesení**

Zastupitelstvo města po projednání

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

záměr prodeje budovy čp.83, ul. Na Žižkově, Liberec 6 na pozemku p.č.857, k.ú. Rochlice u Liberce včetně pozemku p.č.857, k.ú. Rochlice u Liberce formou výběrového řízení za minimální cenu 2,398.000,- Kč

**a u k l á d á**

Bc. Jiřímu Šolcovi – náměstkovi primátorky města  
zajistit výběrové řízení na prodej výše uvedených nemovitostí

T: neprodleně

## DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Zastupitelstvo města dne 28.6.2012 usnesením č.165/2012 schválilo využití předkupního práva Statutárního města Liberec za 1,- Kč k nemovitostem:

- budova č.p. 151, ul. Na Žižkově, Liberec 6 postavené na pozemku p.č. 908 včetně pozemku p.č.908,
  - budova č.p. 101, ul. Na Žižkově, Liberec 6 postavené na pozemku p.č. 862 včetně pozemku p.č.862
  - budova občanského vybavení bez č.p., ul. Na Žižkově, Liberec 6 postavené na pozemku p.č.911/3 včetně pozemku p.č. 911/3
  - budova č.p. 83, ul. Na Žižkově, Liberec 6 postavené na pozemku p.č. 857 včetně pozemku p.č.857
  - pozemky p.č. 910/1, p.č. 911/1, p.č. 912, p.č. 865, p.č. 861/1 a p.č. 861/2
- vše v k.ú Rochlice u Liberce za kupní cenu 1 Kč.

Nabývací smlouva ze dne 31.7.2012 na výše uvedené nemovitosti byla vložena na katastr nemovitostí dne 13.8.2012, od této doby je areál bývalé Soukromé hotelové školy Hergesell, spol. s r.o. v majetku Statutárního města Liberec (SML).

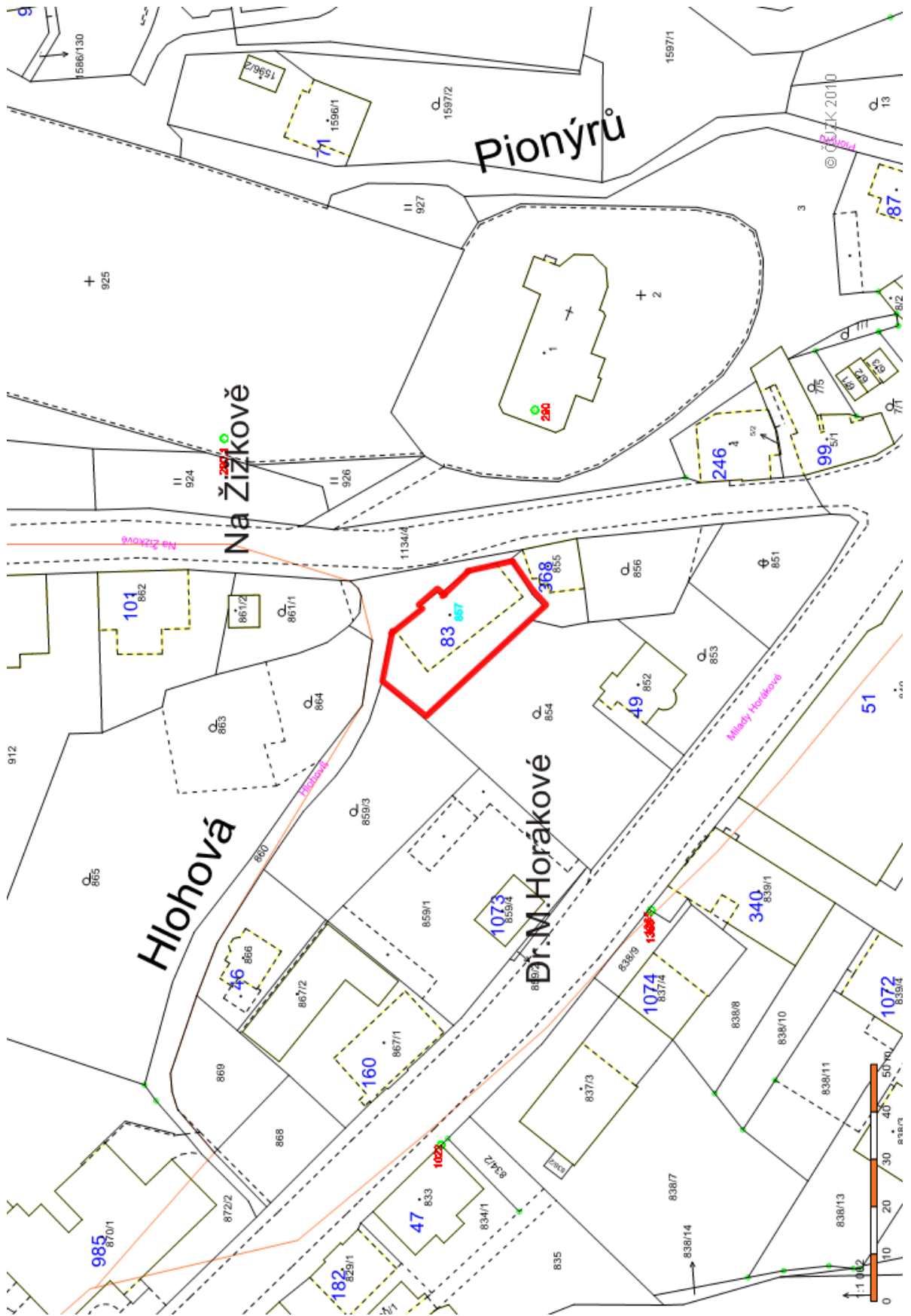
Součástí tohoto areálu je i budova čp.83, která byla dříve využívána jako školní družina a jídelna. Vzhledem ke skutečnosti, že budova je umístěna mimo oplocený areál a SML pro ni v současné době nemá žádné využití, navrhujeme tuto budovu prodat formou výběrového řízení.

Jedná se o zděnou, třípodlažní, podsklepenou budovu s podkrovím, která byla postavena v roce 1902 jako hostinec, v roce 1992 byla rekonstruována a přestavěna pro účely jídelny s kuchyní pro základní školu a družinu mládeže. V současné době je již několik let nevyužívána, čímž dochází k jejímu celkovému chátrání, zejména vzlínání vlhkosti zdiva a vzniku plísní v suterénních prostorech i přízemí.

Cena tržní (v místě a čase obvyklá) byla stanovena na základě znaleckého posudku soudního znalce Antonína Šíra č.2794/31/2012 ze dne 18.6.2012:

1. cena budovy čp.83	1,654.000,- Kč
2. <u>cena pozemku p.č.857</u>	<u>671.600,- Kč</u>
cena dle znaleckého posudku	2,325.600,- Kč
<u>náklady prodeje nemovitosti</u>	<u>71.940,- Kč</u>
<b>CENA KUPNÍ CELKEM</b>	<b>2,398.000,- Kč</b>

Odbor ekonomiky a majetku, oddělení majetkové evidence a dispozic z výše uvedených důvodů **doporučuje** záměr prodeje těchto nemovitostí výběrovým řízením za minimální cenu ve výši 2,398.000,- Kč.



Okres: 3505 Liberec  
Obec: 563889 Liberec  
Kat.území:682314 Rochlice u Liberce

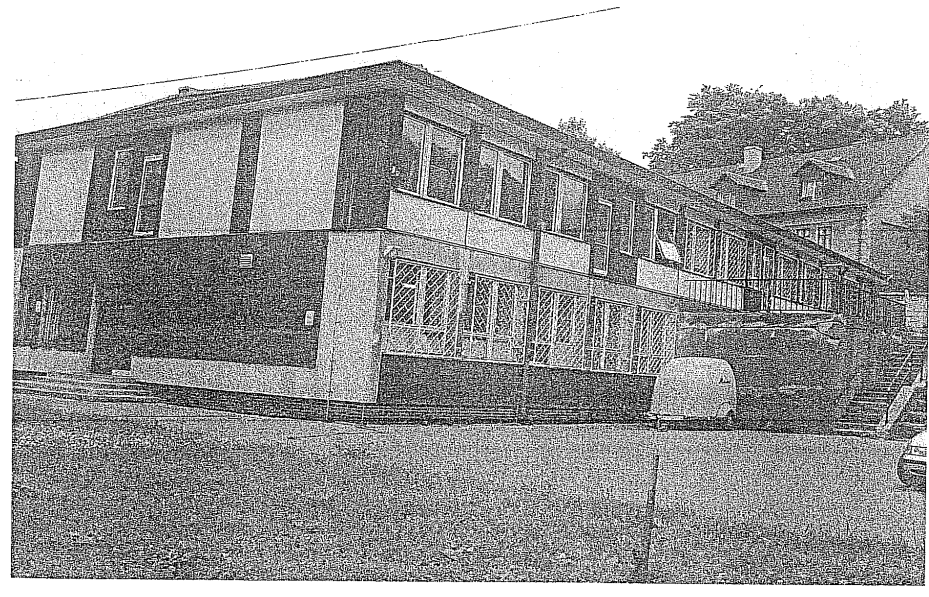
Znalec:  
Antonín Šír  
Azalková 518  
Liberec 15

**Zjištění ceny obvyklé (tržní) č.2794/31/2012**

---

ve věci ocenění nemovitostí - objektů občanské vybavenosti, areálu základní školy č.p.83, č.p.101, č.p.151 a č.p.1201, včetně pozemků a příslušenství v obci Liberec, při ulici Na Žižkově. Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec, na listu vlastnictví č.4863 (částečný), pro obec a okres Liberec, k.ú.Rochlice u Liberce, dle stavu ke dni 1.5.2012.

**Vlastník:** SOUKROMÁ HOTELOVÁ ŠKOLA HERGESELL spol. s.r.o.  
Zahradní 129/5, Liberec XI - Růžodol I  
identifikátor : 61327352



V Liberci dne 18.6.2012

Okres: 3505 Liberec  
Obec: 563889 Liberec  
Kat.území:682314 Rochlice u Liberce

Znalec:  
Antonín Šír  
Azalková 518  
Liberec 15

## Zjištění ceny obvyklé (tržní) č.2794/31/2012

ve věci ocenění nemovitostí - objektů občanské vybavenosti, areálu základní školy č.p.83, č.p.101, č.p.151 a č.p.1201, včetně pozemků a příslušenství v obci Liberec, při ulici Na Žižkově. Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec, na listu vlastnictví č.4863 (částečný), pro obec a okres Liberec, k.ú.Rochlice u Liberce, dle stavu ke dni 1.5.2012.

Vlastník: SOUKROMÁ HOTELOVÁ ŠKOLA HERGESELL spol. s.r.o.  
Zahradní 129/5, Liberec XI - Růžodol I  
identifikátor : 61327352

Druh ocenění: Zjištění tržní ceny nemovitostí.  
a) stanovení ceny obvyklé ( tržní )

Ocenění je vypracováno ke dni 19.6.2012

Oceňovací předpis:

Vyhláška č.3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn prováděných Vyhl.č.456/2008 Sb., Vyhl.č.460/2009Sb., Vyhl.č.364/2010 Sb. a Vyhl.č.387/2011 Sb.

Posudek vyžádal:

Statutární město Liberec  
Nám.Dr.E.Beneše, Liberec  
Za OMMV paní Roncová Ivana  
objednávkou ze dne 5.6.2012  
č.452 507 1335/2012

## ÚVOD :

### Stanovení ceny obvyklé

Zákon č.151/1997 Sb, zákon o oceňování majetku

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, případně obdobného majetku a to při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádné okolnosti trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit.

Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

#### Ocenění se provede :

- a) nákladovým způsobem  
cena porovnávací, pořízená v cenách vystihující reálný technický stav v čase hodnocení
- b) hodnota nemovitostí metodou srovnávací  
jedná se o vyhodnocení cen nedávno prodaných nemovitostí v dané nebo obdobné lokalitě

Pro ocenění je použita kombinace těchto dvou ocenění

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

#### stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, dle poznatků a databáze vlastní realitní kanceláře.

Podklady pro ocenění:

1. Prohlídka a zaměření nemovitostí na místě dne 19.6.2012, za účasti vlastníka, který podal potřebné informace dle požadavků znalce.
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 1.5.2012, list vlastnictví č.4863 (částečný), pro obec a okres Liberec, k.ú.Rochlice u Liberce.
3. Kopie snímku pozemkové mapy, pol.PU-2053/1/2006-505 ze dne 24.5.2006, mapový list č.Liberec 5-7/44, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, KP Liberec pro obec Liberec, k.ú.Rochlice u Liberce.
4. Fotodokumentace oceňovaných nemovitostí - budovy a příslušenství.
5. Částečná projektová dokumentace na jednotlivé objekty areálu školy. Situace, půdorysy a řezy, pohledy.
6. Objednávka statutárního města Liberec, nám.Dr.E.Beneše. Objednávka ze dne 5.6.2012, za OMMV paní Ivana Roncová.
7. Znalecký posudek č.2641/56/2009 ze dne 26.11.2009 vypracovaný znalcem Antonínem Šírem.
8. Vyhláška č.3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn prováděných Vyhl.č.456/2008 Sb., Vyhl.č.460/2009Sb., Vyhl.č.364/2010 Sb. a Vyhl.č.387/2011 Sb.

Nález ze dne 26.11.2009, doplnění dne 19.6.2012

- Oceňované nemovitosti se nalézají v obci Liberec, katastrální území Rochlice u Liberce v okrajové zástavbě obce u objektů určených pro bydlení a objektů občanské vybavenosti v blízkosti sídliště Rochlice.
- Školní areál základní školy Na Žižkově je situován při ulici Na Žižkově odkud je i celý areál zpřístupněn. Celý areál se sestává ze čtyř budov situovaných v izolované poloze, včetně venkovních úprav a trvalých porostů.
- Přístup k nemovitostem je po místní zpevněné komunikaci ulice Na Žižkově a dále zpevněnými komunikacemi uvnitř areálu. Vzdálenost od správního centra obce cca 2,5 km, zastávka MHD do 300m.



- Pozemky LV č.4863 (částečný)
- |    |                    |                            |          |         |
|----|--------------------|----------------------------|----------|---------|
| a) | st.parcela č.857   | zastavěná plocha a nádvoří | o výměře | 584 m2  |
|    | st.parcela č.862   | zastavěná plocha a nádvoří | o výměře | 735 m2  |
|    | st.parcela č.908   | zastavěná plocha a nádvoří | o výměře | 418 m2  |
|    | st.parcela č.861/2 | zastavěná plocha a nádvoří | o výměře | 45 m2   |
|    | st.parcela č.911/3 | zastavěná plocha a nádvoří | o výměře | 1275 m2 |
| b) | parcela č.861/1    | zahrada                    | o výměře | 403 m2  |
|    | parcela č.865      | zahrada                    | o výměře | 2866 m2 |
|    | parcela č.911/1    | zahrada                    | o výměře | 1137 m2 |
|    | parcela č.912      | zahrada                    | o výměře | 1882 m2 |
| c) | parcela č.910/1    | ost.plocha-jiná plocha     | o výměře | 370 m2  |
- Pozemky s budovami tvoří jeden funkční celek.

- Budovy jsou napojeny přípojkou elektro o napětí 220/380V, přípojkou vody a kanalizace z veřejného vodovodního řádu. Nejsou napojeny na plynovod. Vytápění je zajištěno rozvodem ÚT, výměňková stanice je umístěna v budově č.p.151, ke dni ocenění je odpojena - nefunkční. Budova č.p.1201 má vlastní zdroj tepla - 2 x plynový kotel.

### Výčet nemovitostí k ocenění

- A/ Budova č.p.101 na st.parcele č.862
- B/ Budova č.p.151 na st.parcele č.908
- C/ Budova č.p.83 na st.parcele č.857
- D/ Budova č.p.1201 na st.parcele č.911/3
- E/ Venkovní úpravy
- F/ Pozemky LV č.4863 (částečný)
- G/ Trvalé porosty

c/ budova č.p.83  
(na st.p.č.857 )  
ocenění dle zákona č.151/1997 Sb

Jedná se o oceňování majetku a o změně některých zákonů  
(zákon o oceňování majetku).

Stanovení ceny obvyklé - (tržní)



Předmětem ocenění je budova č.p.83, postavená v izolované poloze na stavební parcele č.857. Jedná se o tradičně postavenou budovu (bývalý hostinec) v počátku dvacátého století (r.1902). V roce 1992 byla provedena rekonstrukce a přestavba. Celý objekt byl tohoto roku budován pro účely jídelny s kuchyní pro základní školu a družinu mládeže.

Objekt se sestává :

- 2.P.P. - sklep - podsklepení do 1/3 zastavěné plochy
- 1.P.P. - suterén - celý podsklepen
- 1.N.P. - přízemí - kuchyně s jídelnou, soc.zař., kancelář
- 2.N.P. - podkroví - školní družina, soc.zař.

Technický popis stavebních konstrukcí:

- základy - základové pasy, v 1.a 2 P.P.vlhkost zdiva
- svíslé konstrukce - tradičně zděné z cihel 45-60 cm
- střecha - krov dřevěný, střecha sedlová
- stropy - rovné s podhledem, suterénu klenuté, v podkroví zkosené
- krytina - tašková z pálených tašek
- klempířské práce - žlaby, svody, parapety
- vnitřní omítky - vápenné štukové, suterén hrubé
- vnější omítky - fasáda omítka dvouvrstvá s nátěrem, sokl - omítka cement
- vnitřní obklady - kuchyň, soc.zař.a místnosti související s kuchyní
- schody - betonové s úpravou PVC, do suterénu bez úpravy
- podlahy - keramické dlažby, PVC, dřevěné, textilie
- dveře - hladké nebo prosklené do ocelových zárubní
- okna - dřevěná zdvojená
- vytápění - rozvod ÚT - vlastní plynové kotle
- elektroinstalace - světelný a motorový proud
- plyn - je zaveden do objektu
- rozvod vody - studené a teplé, zdroj el.boiler a karma
- vybavení kuchyní - sporáky, varné jednotky a další vybavení kuchyně
- vnitřní vybavení - sociální zařízení pro chlapce a dívky, pisoáry, umyvadla
- kanalizace - ze soc.zařízení a kuchyně
- ost.vybavení - veř.telefon, vzduchotechnické zařízení v kuchyni, mříže

Dispozice budovy

**II.P.P. - sklep:**

Je podsklepena jen malá část. Dvě místnosti, původní kotelna, sklad.

**I.P.P. - suterén:**

Zde jsou umístěny sklady a provozní místnosti.

**I.N.P. - přízemí:**

Vstup z ulice do domu do chodby se schodištěm. Zde je situována velkokuchyně, školní jídelna, sociální zařízení, kancelář se skladem.

**II.N.P. - podkroví:**

Je zpřístupněno po schodišti do chodby. V patře jsou situovány 4 místnosti herny, šatna, kabinet, umývárny, úklidová komora a soc.zařízení.

Výpočet obestavěného prostoru:

$$\text{II.P.P. sklep : } V = 2,50 \text{ m} \\ (7,50 \times 6,00) \text{ m} = 45,00 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ m} = \underline{112,50 \text{ m}^3 \text{ OP}}$$

$$\text{I.P.P. suterén : } V = 2,50 \text{ m} \\ (25,15 \times 5,50) + (6,50 \times 3,10) \text{ m} = \\ = 158,45 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ m} = \underline{396,10 \text{ m}^3 \text{ OP}}$$

$$\text{I.N.P. přízemí : } V = 3,75 \text{ m} \\ (19,25 \times 11,30) + (10,30 \times 6,00) \text{ m} \\ = 279,32 \text{ m}^2 \times 3,75 \text{ m} = \underline{1.047,45 \text{ m}^3 \text{ OP}}$$

$$\text{II.N.P. podkroví :} \\ \text{Zast.plocha } 279,32 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m} = \underline{279,32 \text{ m}^3 \text{ OP}}$$

$$(11,30 \times 5,50) / :2 \times 19,25 \text{ m} = \underline{598,19 \text{ m}^3 \text{ OP}}$$

$$\text{Celkem obestavěný prostor domu} = \underline{2.433,56 \text{ m}^3 \text{ OP}}$$

- |                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| 1) průměrná výška podlaží            | 3,12 m                |
| 2) průměrná zastavěná plocha podlaží | 218,88 m <sup>2</sup> |

Stáří a stavebně technický stav budovy

Podle dostupných dokladů z archivu města Liberec byl objekt postaven v roce 1902 stáří ke dni ocenění činí 104 roků.

V roce 1992 byla provedena na objektu celková rekonstrukce dle vypracované projektové dokumentace.

Celý objekt je v dobrém technickém stavu.

Do roku 1992 bylo provedeno :

- modernizace sociálních zařízení, velkokuchyně, herny a dalších místností
- oprava omítek a fasády
- nová krytina střechy a okna
- nové obklady, dlažby, krytina podlah
- nová instalace vzduchotechniky kuchyně
- nové zařízení kuchyně
- nové klempířské práce apod.

V posledních letech bylo vybudováno - instalace plynového kotle, včetně úprav a napojení na rozvod ÚT, boiler na TUV, oprava omítky u vchodu, oprava žlabů, nová podlahová krytina na schodišti a na chodbě.

závady :

- značná vlhkost zdiva v I.a II.P.P., viditelná i v I.N.P.

Stanovení ceny - odůvodnění :

Budova je situována v obci Liberec, k.ú.Rochlice u Liberce. Jedná se o budovu se stravovacím zařízením a družinou. Jedná se o tradičně zděnou stavbu, masivní konstrukce, se sklonitou střechou. Objektu byl postaven v roce 1902, stáří ke dni ocenění 110 roků.

Původní stavba sloužila jako hostinec. Objekt byl v průběhu své životnosti přestavován a modernizován pro účely školního stravování. Hlavní stavební konstrukce jsou však původní, vlhkost zdiva.

Posouzením ceny srovnatelných objektů, přibližného stáří, stavebního stavu včetně opotřebení v čase a místě obvyklé se stanovuje cena za m<sup>3</sup> OP na 800,- Kč/m<sup>3</sup> OP.

výpočet ceny :

2067,80 m<sup>3</sup> x 800,- Kč/m<sup>3</sup> OP = 1,654.240,-Kč

zaokrouhleno = 1,654.000,-Kč

tj.slovy: jedenmilionšestsetpadesátčtyřitisíckorunčeských

---

F/ Pozemky LV.č.4863 (částečný)

Jedná se o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Stanovení ceny obvyklé - (tržní)

Předmětem ocenění jsou pozemky situované v obci Liberec, v katastrálním území Rochlice u Liberce. Pozemky s budovami č.p.101, č.p.151, č.p.83, a s objektem školy bez č.p.tvoří jeden funkční celek. Jedná se o pozemky plně zasítované, voda, kanalizace, plyn, elektro, přístupové komunikace.

1)	zastavěná plocha a nádvoří	parcela č.857	o výměře	584 m <sup>2</sup>
	zastavěná plocha a nádvoří	parcela č.861/2	o výměře	45 m <sup>2</sup>
	zastavěná plocha a nádvoří	parcela č.862	o výměře	735 m <sup>2</sup>
	zastavěná plocha a nádvoří	parcela č.908	o výměře	418 m <sup>2</sup>
	zastavěná plocha a nádvoří	parcela č.911/3	o výměře	1275 m <sup>2</sup>
			součet výměry	3057 m <sup>2</sup>
2)	zahrada	parcela č.681/1	o výměře	403 m <sup>2</sup>
	zahrada	parcela č.865	o výměře	2886 m <sup>2</sup>
	zahrada	parcela č.911/1	o výměře	1137 m <sup>2</sup>
	zahrada	parcela č.912	o výměře	1882 m <sup>2</sup>
	ost.plocha-jiná plocha	parcela č.910/1	o výměře	370 m <sup>2</sup>
			součet výměry	6678 m <sup>2</sup>

- 1) Cena obvyklá (tržní) stavebních pozemků v obci Liberec k.ú.Rochlice u Liberce činí 1.150,-Kč/m<sup>2</sup>

Výpočet ceny :

$$3057 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.150,- \text{ Kč/m}^2 \quad = \quad 3.515.550,- \text{ Kč}$$

$$\text{Obvyklá cena pozemků činí} \quad 3.515.550,- \text{ Kč}$$

- 2) Cena obvyklá (tržní) stavebních pozemků v k.ú.Rochlice u Liberce, které se stavbami a zastavěnou plochou tvoří jeden funkční celek, a proto patří ke stavebním cena činí 650,-Kč/m<sup>2</sup>

Výpočet ceny :

$$6678 \text{ m}^2 \quad \times \quad 650,- \text{ Kč/m}^2 \quad = \quad 4.340.700,- \text{ Kč}$$

$$\text{Obvyklá cena pozemků činí} \quad 4.340.700,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celkem zjištěná cena obvyklá všech pozemků činí} \quad 7.856.250,- \text{ Kč}$$

Z n a l e c k á   d o l o ŷ k a

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 15.12. 1982 č.j. 4938/82 pro základní obor ekonomické odvětví, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2794/31/2012 znaleckého deníku.

Posudek obsahuje 26 stran.

Ve 5 vyhotoveních: 4x objednatel  
1x archiv znalce

V Liberci dne 25.6.2012

Znalec: Antonín Šír  
Azalková 518  
Liberec 15

