



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

8. zasedání zastupitelstva města dne: 26. 9. 2013

Bod pořadu jednání:

Záměr prodeje staveb

Zpracoval: Odbor ekonomiky a majetku
odbor, oddělení: Oddělení majetkové evidence a dispozic
telefon: 48 524 3312

Schválil: vedoucí oddělení Ing. Zbyněk Karban
vedoucí odboru Ivana Roncová

Projednáno: RM dne 17.9.2013

Poznámka:

Předkládá: *Mgr. Martina Rosenbergová, v.r.*
primátorka Statutárního města Liberec
Mgr. Jiří Šolc, v.r. náměstek primátorky

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

jednotlivá usnesení dle přiložených materiálů

a u k l á d á

Ing. Zbyňku Karbanovi, ved. odboru ekonomiky a majetku

zajistit provedení všech úkonů spojených se schválenými majetkoprávními operacemi

T: neodkladně

ZÁMĚR PRODEJE STAVEB

(2 případy)

1. PRIVATIZACE NEMOVITOSTÍ PRŮVODNÍ LIST

1. OZNAČENÍ NEMOVITOSTÍ:

a) adresa budovy: **technické vybavení výměňkové stanice na pozemku p.č. 605/3, k.ú. Nové Pavlovice, ul. Libušina, Liberec 13**

b) stavební pozemek: 605/3 o výměře 141 m² k. ú. Nové Pavlovice

(urbanistický obvod: 014,)

Stabilizovaná polyfunkční plocha bydlení městského, zpevněná plocha, parkoviště

Privatizace dle: Zásad postupu při privatizaci nemovitostí

Zpracoval: J. Pekařová

Kontroloval: I. Roncová

Projednáno:

Stanovisko PS: dne 28. 6. 2013

dílčí stanoviska: SR: souhlas

SM: nedoporučuje prodej samotného zastavěného pozemku, požaduje realizovat prodej pozemku spolu s budovou, nedoporučuje prodej budovy postavené na pozemku bez zřízení práva odpovídající věcnému břemeni v rozsahu umístění kontejnerů na komunální a tříděný odpad, včetně zajištění přístupu k nim – **bude obsaženo v kupní smlouvě**

HA: souhlas

OS: souhlas

SK: souhlas

HU: souhlas

SU: souhlas

ZP: souhlas

OD: souhlas

ML: souhlas

DŮVODOVÁ ZPRÁVA:

Jedná se o technickou část budovy č.p. 330, kde je umístěn i vstup do této budovy. Vzhledem ke skutečnosti, že výměňková stanice byla postavena společně s budovou č.p. 330, stavělo jí SBD Pozemní stavby Liberec (t.j. vlastníci bytových jednotek v této budově) a bude nabízena Společenství vlastníků bytových jednotek této budovy, navrhuje prodej této nemovitosti pouze za prodejní cenu pozemku, který byl vždy ve vlastnictví SML. Objekt nemá vlastní čp., je veden jako technické vybavení. Konstrukce výměňku je ve velmi špatném stavu, vlastníci jednotek v budově čp.330 žádají o opravu nebo jiné řešení.

2. POPIS OBJEKTU:

Zděná budova technického vybavení výměňkové stanice na zastavěné ploše o výměře 141 m²

Budova technického vybavení je součástí panelového objektu čp. 330 s propojeným půdorysem suterénu a slouží pro zajištění dodávek tepla do obou věžových obytných panelových budov. K objektu přiléhá svou jižní stranou. V úrovni 1.PP je přízemí, se třemi výškovými úrovněmi podlahy.

Budova výměňkové stanice (VS) je přístupná vstupem z vnější západní strany a z centrálního schodiště panelové obytné budovy do prostoru velínu s měřením a ovládním. Železobetnová střecha VS slouží jako terasa přes kterou vede přístup ke vstupu do bytového domu. Vnitřní prostory VS jsou dispozičně propojeny s panelovou obytnou budovou, kde je umístěn velín a sociální zázemí VS.

3. FORMA PRIVATIZACE: prodej formou výběrového řízení

4. CENA pozemku dle interního předpisu

urbanistický obvod:	014	cenové pásmo/kategorie: III./B
cena dle interního předpisu:	1.360,- Kč/m ²	koeficient K3: 1,45
jednotková cena: sleva 50% - 990,-Kč/ m ²	1.980,- Kč/m ²	výměra: 141 m ²
základní cena:	139.590,- Kč	
náklady spojené s realizací prodeje:	11.040,- Kč	
Celková cena:	151.000,-Kč	

5. PLATEBNÍ PODMÍNKY:

- jistina 10%
- celá kupní cena splatná před podpisem KS

6. DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY:

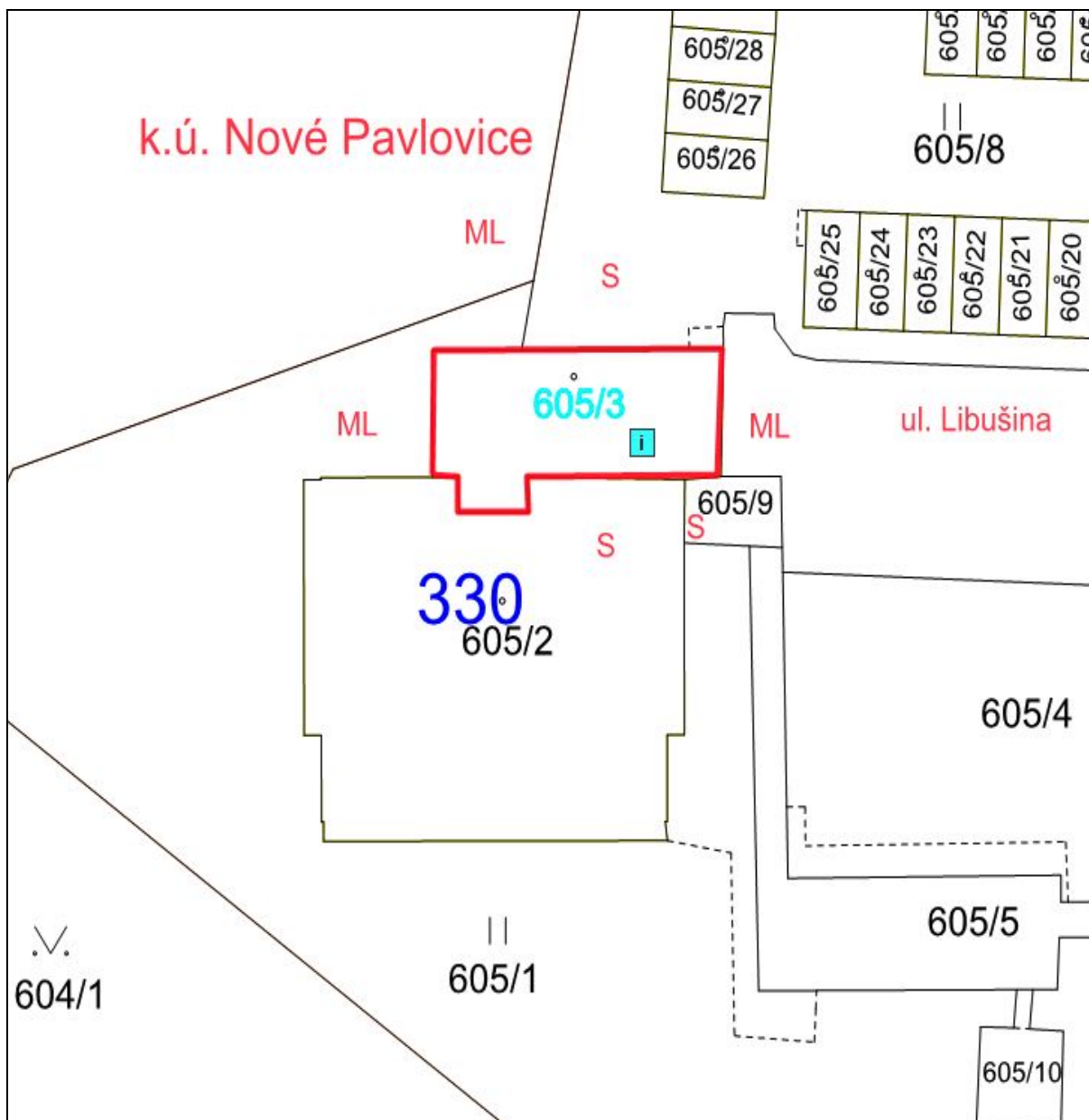
- závazek zřízení práva odpovídající věcnému břemeni v rozsahu umístění kontejnerů na komunální a tříděný odpad, včetně zajištění přístupu k nim
- zajištění volného vstupu a příjezdu k domu 330/10, ul. Libušina, Liberec 13

7. DOPORUČENÍ OEMA: Oddělení majetkové evidence a dispozic **doporučuje** prodej nemovitostí formou výběrového řízení s předností Společenství vlastníků budovy č.p. 330.

8. VYJÁDŘENÍ KVŘaPN: Komise dne 9. 9. 2013 souhlasí se stanovenou cenou nemovitostí a **doporučuje** jejich prodej.

9. NÁVRH USNESENÍ RM: Rada města dne 17. 9. 2013 **souhlasí** s prodejem technického vybavení na pozemku p.č. 605/3, ul. Libušina, Liberec 13 a pozemku p.č. 605/3, vše v k. ú. Nové Pavlovice formou výběrového řízení s předností Společenství vlastníků budovy č.p. 330 za cenu 151.000,-Kč dle IP.

10. NÁVRH USNESENÍ ZM: Zastupitelstvo města dne 26. 9. 2013 **schvaluje** prodej technického vybavení na pozemku p.č. 605/3, ul. Libušina, Liberec 13 a pozemku p.č. 605/3, vše v k. ú. Nové Pavlovice formou výběrového řízení s předností Společenství vlastníků budovy č.p. 330 za cenu 151.000,-Kč dle IP.









Roncová Ivana

Od: Roncová Ivana <roncova.ivana@magistrat.liberec.cz>
Odesláno: 27. května 2013 10:32
Komu: 'Lipský Aleš'
Kopie: 'Novotný David'
Předmět: RE: Prosba o pomoc / Libušina 330, Liberec
Podepsáno: Roncova.Ivana@magistrat.liberec.cz

Důležitost: Vysoká

Dobrý den pane Lipský,
bohužel tento výměník nám nezbyl po chybné privatizaci, ale byl na SML převeden s ostatním majetkem v roce 1991 ze zákona. Obě budovy čp. 329 a 330 v ul. Libušině patřily SBD Pozemní stavby Liberec, které je převedlo na jednotlivé vlastníky bytových jednotek a tento výměník sloužil k jejich vytápění. V současné době zjišťujeme, zda má Teplárna Liberec uzavřenu s Městem nějakou smlouvu (energetik - p.Šálek), jisté však je, že se jedná o majetek SML, který bude muset SML zabezpečit tak, aby nedošlo k úrazu (např.Nisa – Na Rybníčku), jedná se totiž o zábradlí nad vysokým srážem, což by v případě jakéhokoli úrazu mohlo být velmi nebezpečné.
Pokud se prokáže, že teplárna výměník užívá, nabídneme jej Teplárně Liberec k odkoupení s břemenem přístupu k domu čp. 330, pokud již jej neužívá, tak nabídneme k odkoupení společenství vlastníků, neboť tam je jediný přístup k domu čp. 330.

Toto je však dlouhodobé řešení, které nejsme schopni zařadit do min. do 5 měsíců, z tohoto důvodu Váš odbor **žádám o zjištění závad a jejich případné odstranění, pokud by mohly být příčinou úrazu.** Bylo by proto vhodné, abyste p. Veselého informovali o případných opravách. Já jej budu informovat o vlastnictví výměníku a případném postupu při privatizaci.

Přeji hezký den

Ivana Roncová
vedoucí oddělení majetkové evidence a dispozic
Odbor ekonomiky a majetku
Statutární město Liberec
Magistrát města Liberec
sídlo: nám.Dr.Edvarda Beneše 1, 460 59 Liberec
pracoviště: Jablonecká 41, Liberec 5
(býv.Liebigova vila)
tel.: +420 485 243 312, fax: 485 243 223
email: roncova.ivana@magistrat.liberec.cz
web: www.liberec.cz

From: Lipský Aleš [<mailto:lipsky.ales@magistrat.liberec.cz>]
Sent: Monday, May 27, 2013 9:30 AM
To: 'Roncová Ivana'
Subject: Prosba o pomoc / Libušina 330, Liberec

Dobrý den, paní Roncová,

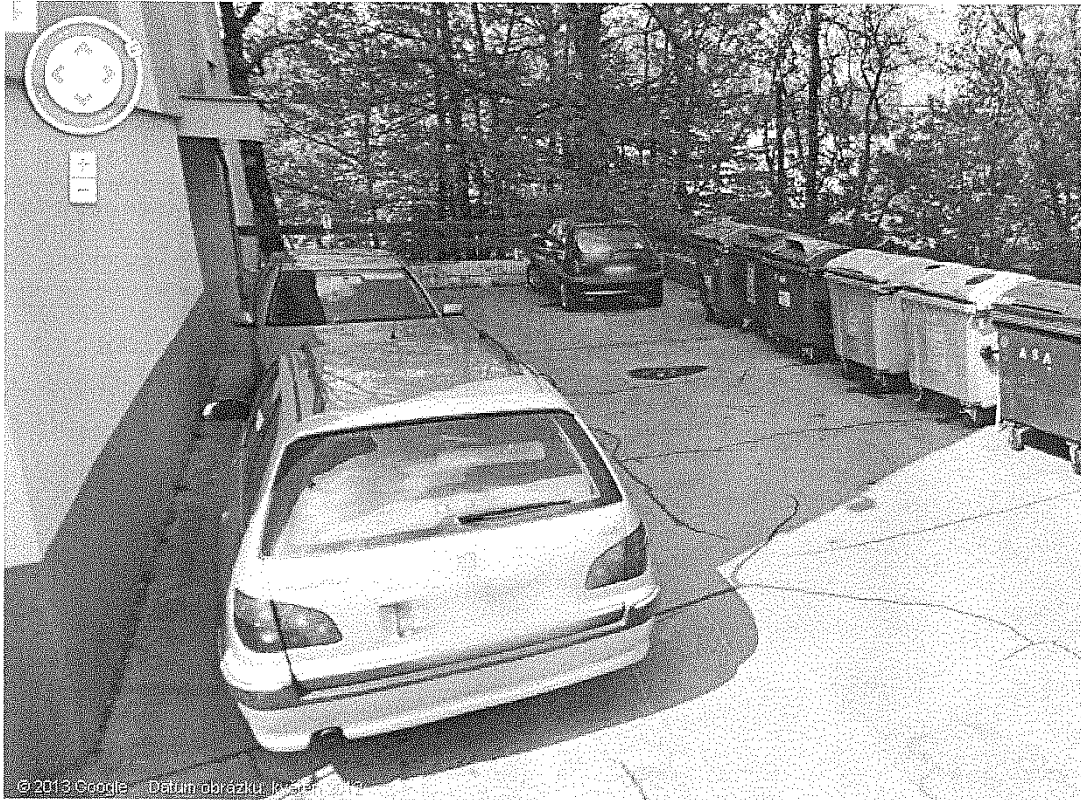
přišel el. podnět od občana, že se nikdo nestará, řekněme o střešní zábradlí na budově výměníku v č.p. 330 v ul. Libušina. Pozemek a stavba je v KN zapsaná na LV 1 a je to všechno SML. Tady něco nesení. Nikdo se o vstupní plochu do budovy a zábradlí nestará. Domnívám se, že mohlo jít buď o chybu při privatizaci bytového domu a majetek zůstal městu, nebo ho nikdo nechtěl. Nevím. Zatím je to v majetku města.

Navrhuji prověřit, zda teplárna je k užívání nebytových prostor oprávněna na základě řádné smlouvy. Možná tam je i VB. Pokud ne, navrhuji, budovu nabídnou Teplárně LBC včetně pozemku k odkoupení. Možná to má nějakou historii, ale já ji neznám.

V každém případě je potřeba se problémem zabývat, jelikož vlastnické právo je stále zapsáno na LV města

Toto postoupení činím tak po konzultaci s Bc. Novotným.

Děkujeme za vyřešení a odpověď p. Veselému.



Aleš Lipský
odbor správy veřejného majetku
Statutární město Liberec
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 01, Liberec 1
pracoviště Jablonecká 41/27
telefon: 485 243 871, 602 402 721
web.: www.liberec.cz
e-mail: lipsky.ales@magistrat.liberec.cz

From: Veselý Jan [<mailto:jan.vesely@schenker.cz>]
Sent: Friday, May 17, 2013 1:22 PM
To: chmata.filip@magistrat.liberec.cz
Subject: Prosba o pomoc / Libušina 330, Liberec

Dobrý den pane Chmátale,

omlouvám se dopředu, že Vás zatěžuji mým dotazem, ale pokusím se využít kontaktu od kolegy Ondry Vecka pro snadnější a asi i rychlejší řešení mé záležitosti.

Jsem předseda Společenství pro dům Libušina 330 Liberec, se sídlem v Libušině 330/10 v Pavlovicích u Kolosea. Před domem je plocha, pod kterou je starý výměník; a tato plocha značně chátrá (plot se již rozpadá, ze zídky opadávají dlaždice, dokonce se nově na silnici objevila propadlina a může ohrožovat chodce). Dříve nás mělo ve správě SBD-PS Liberec, u kterých jsem se bohužel nedobral potvrzení o čí majetek se jedná /zda-li města, či Teplárny, nebo někoho třetího/.

Dalo by se na základě takto obecného popisu pomoci v této záležitosti?? Co bych pro to mohl udělat??

Děkuji předem za Vás čas a případnou pomoc.
S pozdravem a přáním hezkého dne,
Jan Veselý

2. PRIVATIZACE NEMOVITOSTÍ PRŮVODNÍ LIST

1. OZNAČENÍ NEMOVITOSTÍ:

a) adresa budovy: **jiná stavba na pozemku p.č. 1223/1, ul. Věkova, Liberec 14, pozemky p.č. 1223/1, 1223/2, k. ú. Ruprechtice**

b) stavební pozemek: 1223/1 o vým. 104 m² k. ú. Ruprechtice)
pozemek související: 1223/2 o vým. 261m²
(urbanistický obvod: 012)
Stabilizovaná polyfunkční plocha bydlení čistého

Privatizace dle: Zásad postupu při privatizaci nemovitostí (Čl. 4.1.1.)

Zpracoval: M. Hozáková

Kontroloval: I. Roncová

Projednáno:

Stanovisko PS: dne 28. 6. 2013

dílčí stanoviska: HA: souhlas
RP: souhlas
SM: souhlas
OS: souhlas
OD: souhlas
ZP: souhlas

DŮVODOVÁ ZPRÁVA:

Jedná se o zděnou kolnu o zastavěné ploše 104 m², která byla v roce 1926 postavena jako příslušenství k domu čp. 371 na pozemku p.č. 1222, k. ú. Ruprechtice, později sloužila jako truhlářská dílna při ZŠ nám. Míru a naposledy byla v užívání vlastníka domu čp. 943, na pozemku p.č. 1225/3, k. ú. Ruprechtice. jako zázemí autodopravy. V současnosti je budova volná, bez využití a ve špatném stavu.

2. POPIS OBJEKTU:

Zděná kolna na zastavěné ploše o vým 104 m².

Objekt se nachází izolovaně v severním okraji pozemku p.č. 1223/1, k. ú. Ruprechtice, je přístupný z ulice Věkova, tvořen přízemní a patrovou částí a postaven tradiční technologií, v roce 1926, původně jako příslušenství domu čp. 371, později sloužil jako truhlářská dílna pro základní školu a naposledy byl v užívání vlastníka domu čp. 943 jako zázemí autodopravy. V 1. NP je podlaha částečně betonová, částečně dřevěná. Přízemí bylo používáno jako sklad a garáž. Do 2. NP vede příkré žebříkové dřevěné schodiště. Vzhledem k chybějící funkční hydroizolaci a zajištění odvodu srážkových vod, jsou zdivo a omítky poškozeny vztlínající zemní i povrchovou vlhkostí. Venkovní hrubá omítka je v havarijním stavu. Na severním štítu je patrná trhлина. Stav nosných konstrukcí z hlediska stavebně konstrukčního je dobrý, odpovídající stáří objektu. Krov je téměř neporušený. Nejasný stav je elektroinstalace, provizorně připojené k domu čp. 943. Chybí napojení na vodu, kanalizaci, není vytápěn a chybí bleskosvod.

3. FORMA PRIVATIZACE: prodej formou výběrového řízení

4. CENA

- dle znaleckého posudku č. 1048/2013 ze dne 14. 8. 2013 Ing. Miroslava Bureše

a) tržní hodnota (cena obvyklá)	600.000,- Kč
b) náklady na realizaci prodeje:	60.375,- Kč

Navržená cena: 661.000,- Kč

5. PLATEBNÍ PODMÍNKY:

- a) jistina 67.000,- Kč
- b) celá kupní cena splatná před podpisem KS

6. DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY:

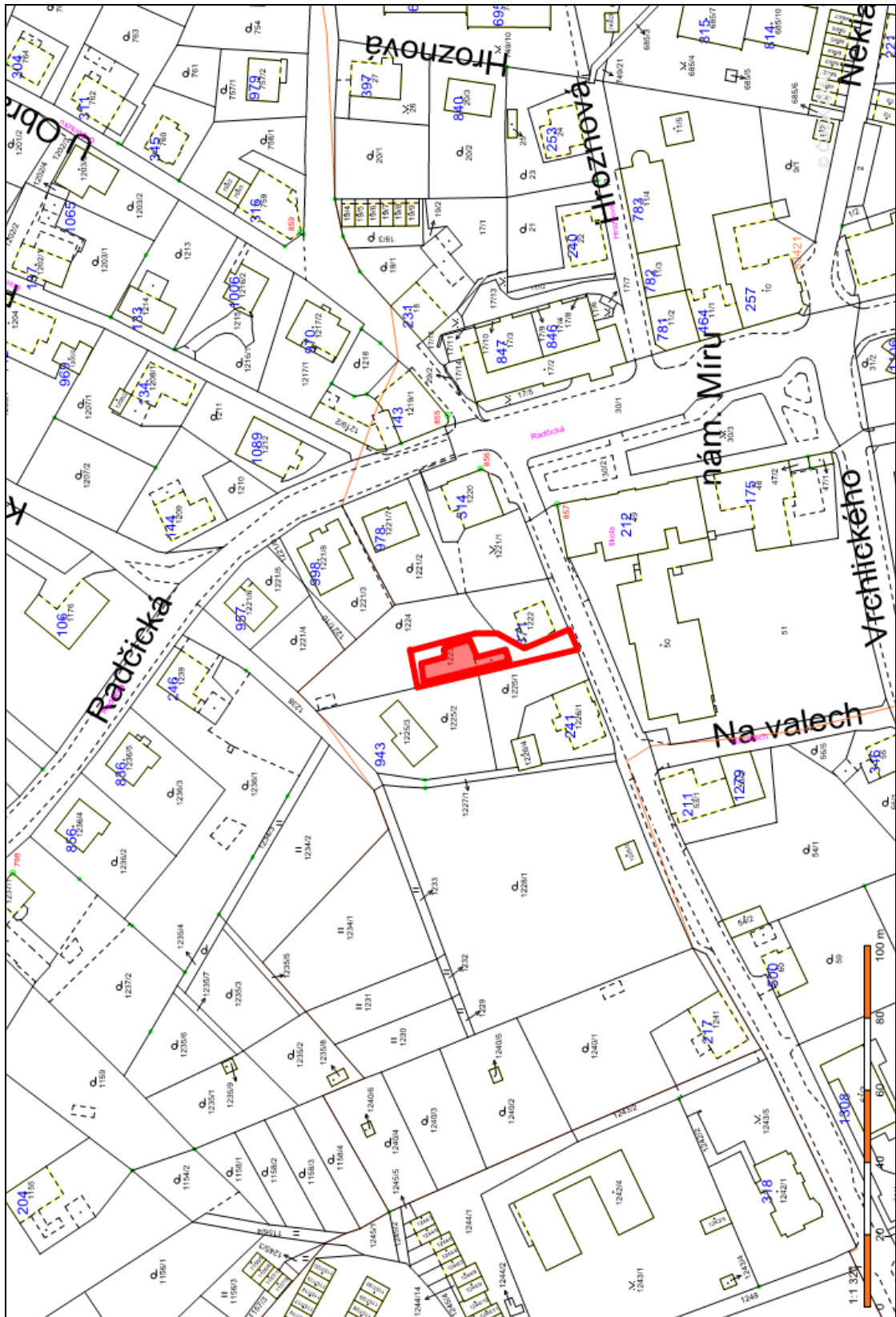
- závazek přístupu pro správce inženýrských sítí

7. DOPORUČENÍ OEMA: Oddělení majetkové evidence a dispozic **doporučuje** prodej nemovitostí formou výběrového řízení.

8. VYJÁDRĚNÍ KVŘaPN: Komise dne 9. 9. 2013 souhlasí se stanovenou cenou nemovitostí a doporučuje jejich prodej.

9. NÁVRH USNESENÍ RM: Rada města dne 17. 9. 2013 **souhlasí** se záměrem prodeje jiné stavby na pozemku p.č. 1223/1, ul. Věkova, Liberec 14, pozemků p.č. 1223/1, 1223/2, vše v k. ú. Ruprechtice, formou výběrového řízení za cenu 661.000,- Kč.

10. NÁVRH USNESENÍ ZM: Zastupitelstvo města dne 26. 9. 2013 **schvaluje** záměr prodeje jiné stavby na pozemku p.č. 1223/1, ul. Věkova, Liberec 14, pozemků p.č. 1223/1, 1223/2, vše v k. ú. Ruprechtice, formou výběrového řízení za cenu 661.000,- Kč.





VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ
NOVÝ STAV

Číslo katastrální parcely, částí parcel, dílů parcel	Dosažitelný stav		Nový stav		Dosažitelný stav		Nový stav	
	Výhled parc.	Dneš. pozemk. úřad.	Výhled parc.	Dneš. pozemk. úřad.	Výhled parc.	Dneš. pozemk. úřad.	Výhled parc.	Dneš. pozemk. úřad.
1223	3 66	zasl. pl. 1223/1	3 66	zasl. pl. 1223/2	1 04	zasl. pl. 1223/1	2 1223	1 1223
	3 65		3 65		2 61		2 61	2 61

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo hoch Souřadnice pro sápis do KN

X	Y	Kód kv.	
25-107	687039.81	971570.54	1
25-108	687061.82	971562.04	3
25-109	687065.87	971593.78	3
25-110	687070.91	971826.89	3
25-143	687064.06	971562.04	3
25-154	687067.57	971572.22	3

GEOMETRICKÝ PLÁN
pro vyznačení změny vnějšího obvodu budovy

Vydavatel: GEOMETRICKÉ PLÁNY v.o.s.
480 01 Liberec 1 tel.: 482 710 141

Číslo plánu: 2439-51/2013
Obec: Liberec

Katastrální území: Ruprechtice

Měřítko: DKM
Kopie plánu vydaná v souladu s § 77 odst. 2 vyhlášky č. 146/2008 Sb.

Návrh: Ing. Petr Staněk
Datum: 21.3.2013

Číslo: 71/2013
Datum: 22.03.2013

Účel: Vyznačení změny vnějšího obvodu budovy

Podpis: Ing. Petr Staněk

Číslo: 17-05-2003

Číslo: 17-05-2003







Kraj: Liberecký
Obec: Liberec
Kat.území: Ruprechtice

TISK 2013-08-14

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 1048/2013

Zjištění administrativní ceny a odhad tržní hodnoty nemovitostí – „jiné“ stavby na st.p.č. 1223/1, s pozemky - stavební parcelou č.1223/1 a ostatní plochou p.p.č.1223/2 v Liberci XIV – Ruprechticích, ve Věkově ulici, za domem č.p.371 u „Ruprechtického náměstí“.

Budova s pozemky jsou zapsané vedle dalších v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.1 pro katastrální území Ruprechtice, obec Liberec.

Objednavatel posudku: **Magistrát města Liberce
odbor ekonomiky a majetku
náměstí Dr. E. Beneše
460 59 Liberec**

Vlastník nemovitosti: **Statutární město Liberec
IČ 262978**

Účel posudku: **Zjištění administrativní ceny nemovitostí a
odhad tržní hodnoty nemovitostí.**

Oceňovací předpis
pro zjištění administr. ceny: **Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.3/2008
Sb., o provedení některých ustanovení zákona
č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně někte-
rých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací
vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb.,
č.364/2010 Sb.,č.387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb. s účin-
ností od 1.1.2013.**

Oceněno ke dni: **14.srpna 2013**

Tento posudek obsahuje 12 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 archívu znalce.

V Liberci dne 14.srpna 2013

A. PODKLADY

1. Podklady pro vypracování posudku:

- 1.1 Objednávka znaleckého posudku, vydaná odborem ekonomiky a majetku magistrátu Statutárního města Liberec dne 15.7.2013 pod číslem 4525071613/2013.
- 1.2 Výpis z katastru nemovitostí, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec dne 12.8.2013, PÚ 5520/2013-505.
- 1.3 Kopie katastrální mapy získaná na internetu ze serveru www.nahlizeni.dokn.cz dne 8.8.2013.
- 1.4 Informace o nemovitostech získané na internetu ze serveru www.nahlizeni.dokn.cz dne 8.8.2013.
- 1.5 Územní plán Statutárního města Liberec.
- 1.6 Návrh nového územního plánu Statutárního města Liberec.

2. Předpisy a literatura:

- 2.1 Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ze dne 17.6.1997.
- 2.2 Vyhláška MF ČR 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), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb.,č.387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb. s účinností od 1.1.2013.
- 2.3 Ostatní zákonné a oceňovací předpisy.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Oceňené nemovitosti byly prohlédnuty a zaměřeny znalcem osobně dne 9.8.2013 za přítomnosti pana Burkoně, souseda a bývalého nájemce.

B. SITUACE

Oceňované nemovitosti jsou situované v Liberci XIV – Ruprechticích, v ulici Věkově, několik desítek metrů od křižovatky s ulicí Radčickou a od „Ruprechtického náměstí“.

Jedná se o místo vzdálené cca 2,5 km severovýchodně od středu města, v prostoru zástavby především zděných rodinných domů, za ulicí Věkovou se nachází areál základní školy s hlavním vchodem obráceným do náměstí, kde je dále restaurace, samoobsluha, lékárna, obchod se zeleninou a také zastávka autobusu MHD.

V místě je možnost napojení na rozvod elektrické energie a veřejnou vodovodní, kanalizační i plynovodní síť.

PŘEHLED OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ :

- 1) Stavba na st.p.č.1223/1
- 2) Venkovní úpravy
- 3) Pozemky
3. 1) Pozemek st.p.č.1223/1
3. 2) Ostatní plocha p.p.č.1223/2

C. NÁLEZ A OCENĚNÍ

1 Cena administrativní zjištěná podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb. ve znění vyhl. č.456/2008, 460/2009, 364/2010, 387/2011 a vyhlášky č.450/2012 Sb.

1.1 Stavba na st.p.č.1223/1

Oceněno podle § 7, přílohy č.8/2 vyhlášky.

1.1.1 Popis

Stavba sestává ze dvou základních částí. Patrová část o půdorysu cca 7.70 x 8.70 m má zděné přízemí a druhé podlaží převážně s dřevěnou trámkovou konstrukcí jednostranně opláštěnou prkny. Na severní stěnu patrové navazuje přízemní zděná část o obdélníkovém půdorysu přibližně 5.35 * 7.05 m. Stavba původně tvořila příslušenství domu č.p.371 a sloužila pravděpodobně jako sklad náradí, materiálu a paliva a možná i jako dílna. V současné době stavba není užívaná.

Obvodové stěny přízemí jsou vyzděné z cihel klasického formátu na tloušťku 30 cm. Nízká sedlová střecha nad patrovou částí má dřevěný krov, pultové zastřešení přízemní části má střechu pultovou s konstrukcí dřevěnou trámkovou. Strop v patrové části je dřevěný trámový. Okna jsou původní dřevěná dvojitá a v půdním prostoru dvě jednoduchá, dveře hladké do ocelových zárubní, vrata dřevěná dvoukřídlová. Omítky jsou hladké i hrubé, poškozené, část zdiva není omítnuta. Podlaha v přízemí je betonová částečně pokrytá vlýsky, ve 2.NP jsou prkna. Střešní krytina je živичná svařovaná a lepenka, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu a plastu nejsou kompletní (chybí na jižní straně patrové části). Je provedena světelná a motorová elektroinstalace.

Podrobný popis konstrukcí a vybavení obsahuje odstavec 1.1.4 tohoto posudku.

Dispozice:

Patrová část: volný, nerozdělený prostor v obou podlažích se vstupem do přízemí vraty od ul. Věkovy, průchod do části přízemní, strmé dřevěné schody

Přízemní část: jedna místnost s dveřmi v západní stěně



Pohled ze zahrady domu č.p.371 od SV



Pohled ze zahrady domu č.p.371 od JV



Pohled od JZ



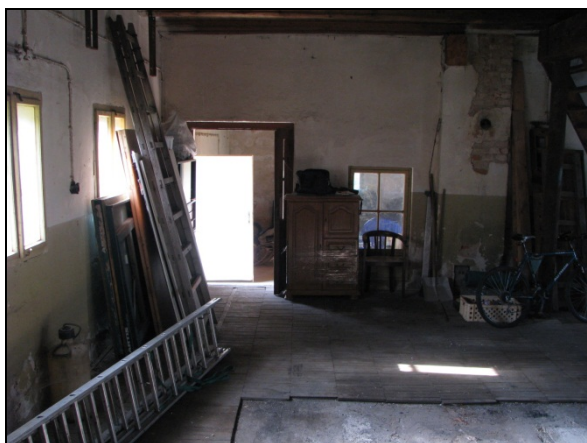
Pohled ze zahrady domu č.p.943 od SZ



Přízemní část



Přízemní část



Přízemí patrové části, dveře do přízemní



Schody do patra



Vrata v jižní stěně



2.NP patrové části

Stáří a technický stav:

Písemné doklady o roku postavení stavby nebyly při zpracování tohoto znaleckého posudku k dispozici. Podle informace získané při místním šetření od spoluvlastníka domu čp.371, byl objekt postavený v roce 1926.

Stavebně technický stav objektu je podprůměrný. Poškozené, místy opadané jsou vnější i vnitřní omítky, neomítnuté zdivo ve 2.NP je zvětralé a vydrolené. Vlivem dožitých izolací je provlhlá spodní část zdiva. Opatřené jsou okna, část prkenné podlahy v patře i betonové v přízemí. Do objektu zatéká porušenou krytinou. Na severním štítu je patrná trhlinka. Nejasný je stav elektroinstalace, provizorně připojené z domu č.p.943.

Na druhé straně bývalý nájemce pan Burkoň provedl opravu střechy, včetně části klempířských konstrukcí.

Opatřebení je stanovené odborným odhadem na 78%.

1.2 Charakteristika stavby

Jedná se o zděnou kolnu o zastavěné ploše 104 m², zapsanou v katastru nemovitostí jako „jiná stavba“, postavenou v oplocené udržované zahradě kolem domu č.p.371. Kolna původně tvořila příslušenství domu č.p.371, později sloužila několik let jako truhlářská dílna pro základní školu a naposledy ji užíval pan Burkoň, vlastník sousedního domu č.p.943, jako zázemí autodopravy.

I když zastavěná plocha kolny mírně přesahuje 100 m², je vzhledem k jejímu charakteru a původnímu užití oceněna jako vedlejší stavba podle § 7 vyhlášky.

CZ-CC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ stavby:	Stavba typu A1
Charakteristika:	nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

1.1.3 Obestavěný prostor

Část stavby	Výpočet obestavěného prostoru	Obestav. prostor
Patrová část	$7.68 \cdot 8.71 \cdot ((0.10 + 0.40) / 2 + 3.39 + 1.86 + 0.77 / 2)$	= 393.66 m³
Přízemní část	$7.05 \cdot 5.34 \cdot ((0.10 + 0.50) / 2 + 2.83 + 0.93 / 2)$	= 135.34 m³
Celkem:		= 529.01 m³

1.1.4 Vybavení stavby

Č. Konstrukce a vybavení vybavení	Standard podíl	Objem. části	Podíl n	
1. Základy Základové pasy s dožitou izolací proti zemní vlhkosti.	podstandard	0.062	100%	-0.062
2. Obvodové stěny Zděné z plných pálených cihel klasického formátu, tloušťky 15 a 30 cm, část ve 2.NP konstrukce dřevěná, jednostranně opláštěná.	standard	0.304	80%	
	podstandard	0.304	20%	-0.0608
3. Stropy Dřevěný trámový.	standard	0.193	100%	
4. Krov Nad přízemní částí pultová střecha s dřevěnou trámkovou konstrukcí, nad patrovou nízká sedlová s dřevěným krovem.	standard	0.108	100%	

5. Krytina

Živičná svařovaná, lepenka.

standard	0.069	35%	
podstandard	0.069	65%	-0.04485

6. Klempířské konstrukce

Žláby z pozinkovaného plechu a svody z plastu na přízemní části a jedné straně patrové části.

standard	0.019	65%	
chybí	0.019	35%	-0.00665*1.852

7. Úprava povrchů

Omítky hladké a hrubé, poškozené a část chybí, dožití nátěry dřevěných konstrukcí.

podstandard	0.049	80%	-0.0392
chybí	0.049	20%	-0.0098*1.852

8. Schodiště

Dřevěné strmé schody bez podstupnic.

podstandard	0.038	100%	-0.038
--------------------	--------------	-------------	---------------

9. Dveře

Hladké do ocelových zárubní.

standard	0.031	100%	
-----------------	--------------	-------------	--

10. Okna

V přízemí dřevěná dvojitá špaletová, ve 2.NP dřevěná jednoduchá.

standard	0.010	100%	
-----------------	--------------	-------------	--

11. Podlahy

Betonové, prkenné, vlýsky.

standard	0.068	100%	
-----------------	--------------	-------------	--

12. Elektroinstalace

Světelná a motorová, provizorní připojení.

podstandard	0.049	100%	-0.049
--------------------	--------------	-------------	---------------

n = -0.32432

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.32432) = 0.8249$$

1.1.5 Opotřebení objektu

Celkové opotřebení: 78%

1.1.6 Výpočet ceny objektu (§ 7 vyhlášky)

Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru: **1.250,- Kč**

Koeficienty:

Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.8) x 1.0900

K4: koeficient vybavení stavby x 0.8249

K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14) x 1.1000

Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38) x 2.0930

Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39) x 0.9693

(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 1.0770 * 0.9000)

Základní cena upravená uvedenými koeficienty

2.508,18 Kč

Cena za celý obestavěný prostor 529.01 m³

= 1.326.852,30 Kč

Snížení ceny za opotřebení 78%	-	1.034.944,79 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení		291.907,51 Kč

Stavba na st.p.č.1223/1	celkem	291.908,- Kč
--------------------------------	---------------	---------------------

1.2 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky.

1.2.1 Plotová vrátka

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 14.3.

1.2.1.1 Popis

Plotová vrata k ulici Věkově. Ocelová konstrukce s výplní z žebírkového pletiva, na ocelové sloupky.

1.2.1.2 Opotřebení objektu

Celkové opotřebení: 70%

1.2.1.3 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena:	1.00 kus x 3.420,- Kč/kus	=	3.420,- Kč
-------	---------------------------	---	------------

CZ-CC: 2420

SKP: 46.21.64.4

Koeficienty:

K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)	x 1.1000
--	----------

Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x 2.0930
---	----------

Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x 0.9693
------------------------------------	----------

(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 1.0770 * 0.9000)

Základní cena upravená uvedenými koeficienty		7.632,14 Kč
--	--	--------------------

Snížení ceny za opotřebení 70%	-	5.342,50 Kč
--------------------------------	---	--------------------

Cena stavby po započtení opotřebení		2.289,64 Kč
-------------------------------------	--	--------------------

Plotová vrata	celkem	2.290,- Kč
----------------------	---------------	-------------------

Venkovní úpravy	celkem	2.290,- Kč
------------------------	---------------	-------------------

1.3 Pozemky

1.3.1 Pozemek st.p.č.1223/1

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

1.3.1.1 Popis

Stavební parcelu č.1223/1 tvoří plocha zastavěná oceňovanou stavbou. Rostlý terén se mírně svažuje přibližně k severu.

1.3.1.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 104 = **104.00 m²**

1.3.1.3 Úprava ceny pozemku

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%) -5%

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%) 5%

(sítě jsou uloženy v ulici Věkově)

1.3.1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za 1 m² stavebního pozemku: **800,- Kč**

Po započtení 0.00% přírážek a srážek podle tabulky č. 1 **800,- Kč**

Po započtení 0.00% dalších přírážek a srážek **800,- Kč**

Koeficienty:

Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38) x 2.0930

Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39) x 0.9693

(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 1.0770 * 0.9000)

Cena upravená uvedenými koeficienty **1.623,- Kč**

Cena za celou výměru 104.00 m² = **168.791,58 Kč**

Pozemek st.p.č.1223/1 celkem 168.792,- Kč

1.3.2 Ostatní plocha p.p.č.1223/2

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

1.3.2.1 Popis

Parcela č.1223/2 tvoří nejbližší okolí kolem oceňované stavby a přístupovou cesu od ulice Věkovy. Parcela tvoří funkční celek se stavbou na st.p.č.1223/1. Pozemek je mírně svažité se sklonem k severovýchodu. Západní hranici tvoří oplocení souseda, jihovýchodní plotová vrata

k ulici Věkově. Severozápadní a východní hranice v terénu patrné nejsou, s výjimkou stěny domu č.p.371.

1.3.2.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 261 = 261.00 m²

1.3.2.3 Úprava ceny pozemku

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%) -5%
Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%) 5%

1.3.2.4 Výpočet ceny pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za 1 m ² stavebního pozemku:		800,- Kč
Po započtení 0.00% přírážek a srážek podle tabulky č. 1		800,- Kč
Po započtení 0.00% dalších přírážek a srážek		800,- Kč
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0930
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.9693
(Kp = Kp z přílohy č.39 * korekce = 1.0770 * 0.9000)		
Cena upravená uvedenými koeficienty		1.623,- Kč
Po vynásobení koeficientem 0.40		649,20 Kč
Cena za celou výměru 261.00 m ²	=	169.440,77 Kč
Ostatní plocha p.p.č.1223/2	celkem	169.441,- Kč
=====		
Pozemky	celkem	338.233,- Kč
=====		

1.4 REKAPITULACE administrativních cen zjištěných podle vyhl. MF ČR č.3/2008 Sb. ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009, č.364/2010, č.387/2011 a č.450/2012 Sb.

1) Stavba na st.p.č.1223/1		291.908,- Kč
2) Venkovní úpravy		2.290,- Kč
3) Pozemky		
___ 3. 1) Pozemek st.p.č.1223/1	168.792,- Kč	
___ 3. 2) Ostatní plocha p.p.č.1223/2	169.441,- Kč	
___ Pozemky		338.233,- Kč
Zjištěná výsledná cena po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky		632.430,- Kč
=====		

Slovy: Šestsetřicetdvatisícečtyřistatřicet Kč

2. Věcná hodnota staveb

=====

Metoda věcného ocenění vychází z obvyklých cen stavebních prací. Věcnou hodnotou nemovitosti je myšlena cena nemovitosti, za kterou by bylo možno stejný nebo porovnatelný objekt postavit jako novostavbu v daném místě v době ocenění, přiměřeně snížená o skutečné opotřebení a o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Metod pro zjišťování věcné hodnoty je mnoho, lze mimo jiné vycházet např. z "ceny zjištěné nákladovým způsobem" podle vyhlášky č.3/2008 Sb. v platném znění, bez použití koeficientu prodejnosti K_p .

2.1 Výpočet věcné ceny objektu (§ 7 vyhlášky, $K_p = 1$)

Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	1.250,- Kč
Koeficienty:	
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.8)	x 1.0900
K4: koeficient vybavení stavby	x 0.8249
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)	x 1.1000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x 2.0930
Kp: prodejnosti	x 1.0000
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	2.587,62 Kč
Cena za celý obestavěný prostor 529.01 m ³	= 1.368.874,43 Kč
Snížení ceny za opotřebení 78%	- 1.067.722,05 Kč
Cena stavby po započtení opotřebení	301.152,38 Kč
Stavba na st.p.č.1223/1	celkem 301.152,- Kč

=====

3. Stanovení tržní hodnoty pozemků

=====

Oceňované pozemky st.p.č.1223/1 o výměře 104 m² a ostatní plocha p.p.č.1223/2 o výměře 261 m² jsou situované v Liberci XIV – Ruprechticích v ulici Věkově za domem č.p.371, několik desítek metrů od křižovatky s ulicí Radčickou, která prakticky tvoří roh „Ruprechtického náměstí“. Na druhé straně ulice je areál základní školy.

Pozemky se nacházejí na mírném severním svahu a jsou přístupné přímo z veřejné komunikace, která je ve vlastnictví Statutárního města Liberec.

V platném územním plánu jsou pozemky zakreslené jako území bydlení čistého a v územním plánu připravovaném jako plochy bydlení. Teoreticky je zde možná například i výstavba rodinného domu. Celková výměra oceňovaných pozemků však je pouze 365 m² a proto se tato možnost jeví jako reálná pouze při odkoupení pozemků jedním ze stávajících sousedů.

Oceňovaný objekt je napojený na rozvod elektrické energie přes dům č.p.943. Možnost napojení na a veřejnou vodovodní a plynovodní síť je v ulici Věkově. Zde je uložena i kanalizační síť, připojení však komplikují nepříznivé výškové poměry.

Na základě výše uvedeného odhaduji tržní hodnotu stavební parcely ve výši 1.500,- Kč/m² a pozemku ostatní plochy ve výši 40%, tj. 600 Kč/ m².

Tržní hodnota pozemků celkem :

$$104 \text{ m}^2 * 1.500,- \text{ Kč/ m}^2 + 261 \text{ m}^2 * 600,- \text{ Kč/ m}^2 = 312.600,- \text{ Kč}$$

4. Výnosová hodnota nemovitosti

Výnosová hodnota se rovná výši jistiny, kterou by při stanovené úrokové míře bylo nutno uložit do banky, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z předmětné nemovitosti.

Výnosová hodnota se obvykle stanovuje především u nemovitostí, které slouží k podnikatelské činnosti. Zjistí se z ročního nájemného, dosažitelného v daném místě a čase s tím, že výnosy se sníží o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů je třeba započítat daň z nemovitostí, pojištění stavby, průměrné roční výdaje na opravy, údržbu a správu nemovitosti, amortizaci stavby atd.

Na nemovitosti není uzavřena žádná nájemní smlouva. Do nemovitosti, pokud má být zachována, bude třeba výrazně investovat. Výnosová hodnota je použita pouze orientačně ve velmi jednoduché formě, která však je v praxi poměrně často užívaná.

Orientační výpočet výnosové ceny

Roční nájemné za 1 m ² zastavěné plochy přízemí (půda nezapočtena)	500,- Kč
Zastavěná plocha m ²	x 104
Hrubé roční nájemné celkem	52.000,- Kč
Hrubý výnos za 12 roků	624.000,- Kč
Výnosová hodnota	celkem 624.000,- Kč

5. Srovnávací hodnota nemovitosti

=====

Srovnávací hodnotu lze obecně považovat za velmi kvalitní podklad pro stanovení ceny obvyklé.

Při zpracování tohoto znaleckého posudku nebyly k dispozici informace o prodeji srovnatelného objektu. Srovnávací hodnota není použita.

6. Rekapitulace výsledných cen

=====

Způsob výpočtu	Stávající stav Kč
1 Administrativní cena stavby na st.p.č.1223/1 s pozemky	632.430,-
2 Věcná hodnota stavby na st.p.č.1223/1	301.152,-
3 Tržní hodnota pozemků	312.600,-
C e l k e m	613.752,-
4 Výnosová hodnota nemovitostí	624.000,-
6 Tržní hodnota nemovitosti s pozemky	600.000,-

D. TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota (obvyklá cena) nemovitostí:

Po zvážení všech zjištěných skutečností odhaduji, že tržní hodnota stavby na st.p.č.1223/1, s pozemky - stavební parcelou č.1223/1 a ostatní plochou p.p.č.1223/2 v Liberci XIV – Ruprechticích, ve Věkově ulici, za domem č.p.371 u „Ruprechtického náměstí“, zapsaných vedle dalších na listu vlastnictví č.1 pro katastrální území Ruprechtice, obec Liberec, včetně příslušenství, by mohla ke dni 14.8.2013 přibližně činit:

600.000,- Kč

Slovy: Šestsettisíc korun českých.

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 **1048/2013** znaleckého deníku.

V Liberci 14.srpna 2013

znalec: Ing. Miroslav Bureš