



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

4. zasedání zastupitelstva města dne: 24. 4. 2014

Bod pořadu jednání:

Majetkoprávní operace - záměr prodeje pozemků

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 15. 4. 2014

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

Ivaně Roncové, pověř.zast.ved.odboru

zajistit provedení všech úkonů spojených se schválenými majetkoprávními operacemi

T: neprodleně

ZÁMĚR PRODEJE POZEMKŮ (8 případů)

1. PRIVATIZACE NEMOVITOSTÍ PRŮVODNÍ LIST

kat. území: Liberec **pozemek p.č. 1734**

zpracoval: M. Hozáková
kontroloval: I. Roncová

druh pozemku: ostatní plocha (ostatní komunikace)
ochrana: pozemek v památkové zóně
důvod předložení: žádost vlastníků pozemku p.č. 1732 s budovou, k.ú. Liberec
záměr: pozemek slouží jako přístup, příjezd a parkovací plocha k pozemku p.č. 1732, k. ú. Liberec, ve vlastnictví žadatelů, Je připlocený k nemovitosti žadatelů..
využití dle územ. plánu: přestavbová plocha bydlení městského
pruh zpevněné plochy
závazky a břemena: smlouva o zřízení věcného břemene pro RWE GasNet, s. r. o.
pronájem pozemků: ano
privatizace dle: Zásad postupu při privatizaci pozemků

urbanistický obvod: 001 cenové pásmo/kategorie: I/F

cena dle interního předpisu: 300,- Kč/m² koeficient K3: 1,50
jednotková cena: 450,- Kč/m² výměra : 66 m²

základní cena: 29.700,- Kč
náklady spojené s realizací prodeje: 1.240,- Kč
Celková cena: 31.000,- Kč

Stanovisko PS: 28. 2. 2014.

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

DŮVODOVÁ ZPRÁVA: Žádost vlastníků pozemku p.č. 1732 s budovou, k. ú. Liberec a zároveň nájemců žádaného pozemku o prodej. Pozemek p.č. 1734, k. ú. Liberec je připlocený k budově a slouží jako přístup, příjezd a též jako parkovací plocha u domu.

DOPORUČENÍ MSMA: Oddělení majetkové evidence a dispozic města doporučuje prodej pozemku, formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníků pozemku p.č. 1732, k. ú. Liberec.

VYJÁDŘENÍ KVŘaPN: Komise dne 14. 4. 2014 souhlasí se stanovenou cenou pozemku a jeho prodej doporučuje.

NÁVRH USNESENÍ RM: Rada města dne 15. 4. 2014 souhlasí se záměrem prodeje pozemku p.č. 1734, k. ú. Liberec formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníků pozemku p.č. 1732, k. ú. Liberec, za cenu 31.000,- Kč, za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky.

NÁVRH USNESENÍ ZM: Zastupitelstvo města dne 24. 4. 2014 schvaluje záměr prodeje pozemku p.č. 1734, k. ú. Liberec formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníků pozemku p.č. 1732, k. ú. Liberec, za cenu 31.000,- Kč, za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky.

ŽÁDOST O ODKOUPENÍ POZEMKU VE VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC

ŽADATEL:

 Iméno, příjmení Renata a Petr Polákov

 Bydliště [REDACTED]

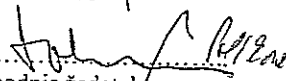
 TELEFON [REDACTED]

 E-MAIL [REDACTED]
PŘEDMĚT ŽÁDOSTI:

 Pozemek parcelní číslo 1734

 Katastrální území LIBEREC 682039
ZDŮVODNĚNÍ ŽÁDOSTI:

Jedná se o nezastřešený pozemek "ostatní plocha" o
 výměru 66 m², který přilehá k mat. č. 1732 a je
 využíván jako přístup a příjezd ke nemovitosti na
 pozemku 1732 a slouží také jako parkovací plocha.

 V Liberci dne 12. LEDEN 2014

 podpis žadatele

Statutární město Liberec
 Doručeno: 14.01.2014
 CJ MML 008771/14
 listy: 2 příloh: 0



nm1bas5372747d

Příloha: Kopie katastrální mapy s vyznačením hranice požadovaného pozemku nebo jeho
 části





2. PRIVATIZACE NEMOVITOSTÍ PRŮVODNÍ LIST

kat. území: Liberec **pozemky p.č. 2575/5 včetně stavby, 2575/18-č, 2575/19**

zpracoval: H.Kaplová
kontroloval: I. Roncová

druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, ost.pl./manipulační plocha
ochrana:
důvod předložení: žádost
záměr: viz žádost
využití dle územ. plánu: stabilizovaná polyfunkční plocha bydlení čistého, pruh pozemku před garáží a pod garáží
závazky a břemena: -
pronájem pozemku: -
privatizace dle: Zásad postupu při privatizaci pozemků

urbanistický obvod: 034

cenové pásmo/kategorie: II/B,F

Cena dle interního předpisu: 1360,- Kč/m² koeficient K3: 1,35
jednotková cena: 1836,- Kč/m²
sleva 50% 920,-Kč/m² výměra: 21m²

jednotková cena: 220,-Kč/m² koeficient K3: 1,35 výměra cca 41m²
stavba garáže: cena dle ZP

základní cena: cca 31.620,-Kč
náklady spojené s realizací prodeje: cca 9.140,-Kč

Celková cena: cca 41.000,-Kč + cena dle ZP za stavbu garáže

Stanovisko PS: 31.12.2013

dílčí stanoviska: SR: souhlas
SM: souhlas – pouze za podmínky zřízení věc.břemene jízdy a chůze pro vlastníky p.č.2575/17,k.ú. Liberec
HA: souhlas
OS: souhlas
SK: souhlas
ZP: souhlas
OD: souhlas – ale za podmínky, že bude vložena služebnost cesty u pozemku p.č.2575/19 ve prospěch p.č.2575/3,2575/4 a 2575/17

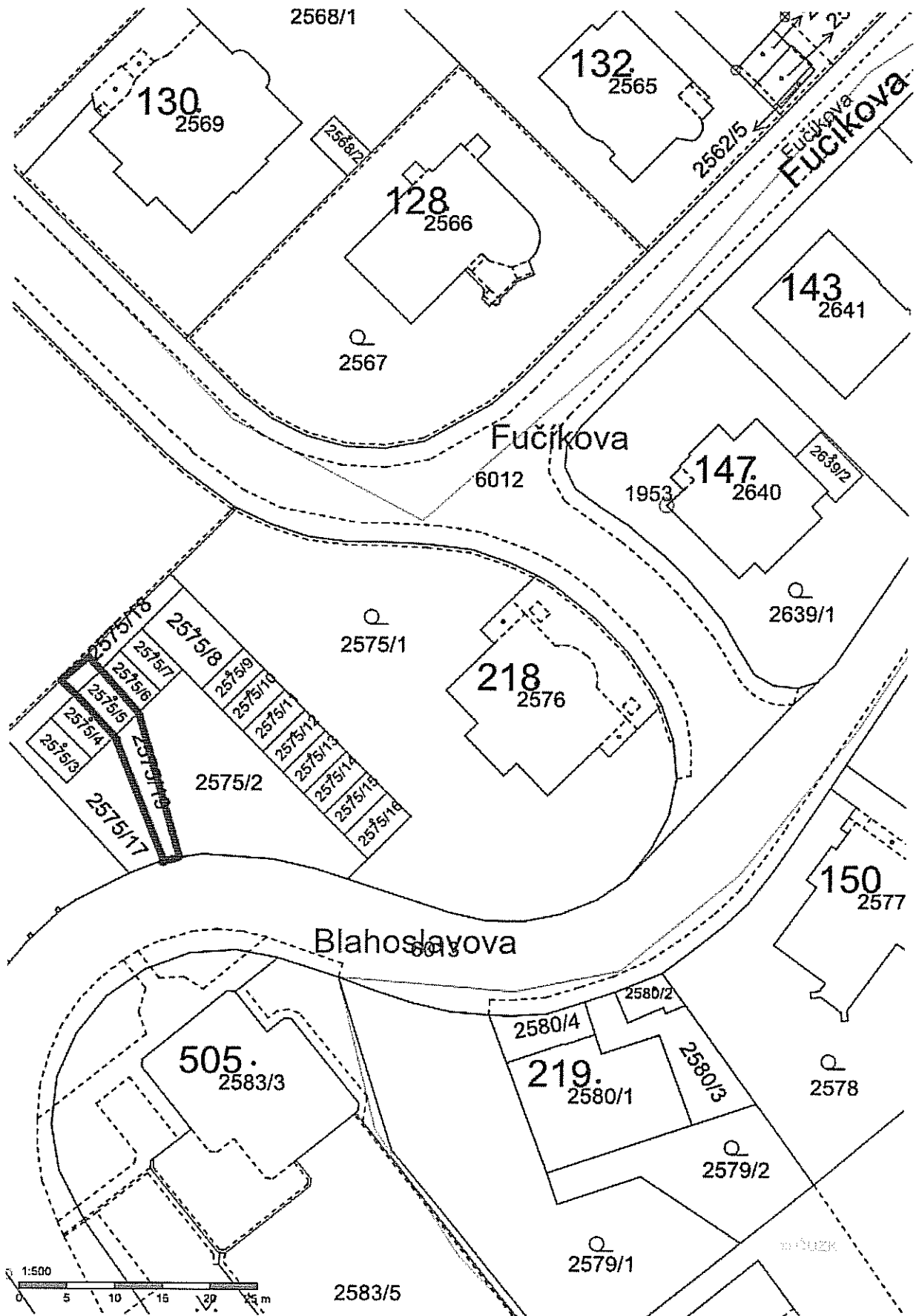
DŮVODOVÁ ZPRÁVA: Prodej posledního pozemku a garáže v řadových garážích, bude zřízeno věcné břemeno přístupu a příjezdu pro vl.garáží v sousedství .

DOPORUČENÍ MSMA: Oddělení majetkové evidence a dispozic doporučuje prodej pozemků p.č. 2575/5 včetně stavby, části pozemku p.č. 2575/18-č a p.č. 2575/19 za podmínky zřízení služebnosti dle požadavků SM a OD.

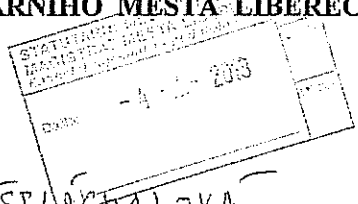
VYJÁDRĚNÍ KVŘaPN: Komise dne 14.4.2014 bere na vědomí stanovenou cenu pozemků a jejich prodej doporučuje.

NÁVRH USNESENÍ RM: Rada města dne 15.4.2014 souhlasí se záměrem prodeje pozemků p.č. 2575/5 včetně stavby, části pozemku p.č. 2575/18, 2575/19, k.ú. Liberec za cenu cca 41.000,-+ cenu dle ZP formou výběrového řízení za podmínky zřízení služebnosti dle požadavků SM a OD.

NÁVRH USNESENÍ ZM: Zastupitelstvo města dne 24.4.2014 **schvaluje** záměr prodeje pozemků p.č. 2575/5 včetně stavby, části pozemku p.č. 2575/18, 2575/19, k.ú. Liberec za cenu cca 41.000,-+ cenu dle ZP formou výběrového řízení za podmínky zřízení služebnosti dle požadavků SM a OD.



ŽÁDOST O ODKOUPENÍ POZEMKU VE VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC



977
977

ŽADATEL:

Jméno, příjmení DANX SPALZHALOVA

Bydliště [REDACTED]

TELEFON [REDACTED]

E-MAIL [REDACTED]

PŘEDMĚT ŽÁDOSTI:

Pozemek parcelní číslo 2575/17, 2575/5 ve gwarže, část pozemku

Katastrální území 2575/18 na sířku gwarže pro kořnost oprav
kú: LIBEREC 682 017

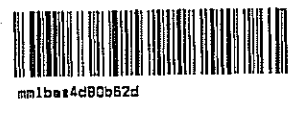
ZDŮVODNĚNÍ ŽÁDOSTI:

Pluj syn bydlit nedaleko a koř ořky mlk problémy
s parzobávkou.

V Liberci dne 4.12.2013

[Signature]
podpis žadatele

Statutární město Liberec
Doručeno: 04.12.2013
CJ MML 188827/13
listy:2 příloh:0



Příloha: Kopie katastrální mapy s vyznačením hranice požadovaného pozemku nebo jeho části



3. PRIVATIZACE NEMOVITOSTÍ PRŮVODNÍ LIST

kat. území: Liberec **pozemek p.č. 3326/65 (odděleno z p.p.č.3326/1)**

zpracoval: H.Kaplová
kontroloval: I. Roncová

druh pozemku: zastavěná plocha
ochrana:
důvod předložení: žádost ČEZ
záměr: pozemek pod stavbou trafostanice
využití dle územ. plánu: plocha přírody a krajiny-lesní porosty, plocha nezastavitelná, pozemek pod trafostanicí

závazky a břemena: -
pronájem pozemku: -
zveřejněno:
privatizace dle: Zásad postupu při privatizaci pozemků

urbanistický obvod: 033 cenové pásmo/kategorie: II/B

cena dle interního předpisu: 1.360,- Kč/m² koeficient K3: 1,20

jednotková cena: 1.632,- Kč/m² výměra: 7m²
sleva 50%: 820,-Kč/m²

základní cena: 5.740,-Kč
náklady spojené s realizací prodeje: 1.000,- Kč

Celková cena: 7.000,- Kč

Stanovisko PS: 30.9.2013

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

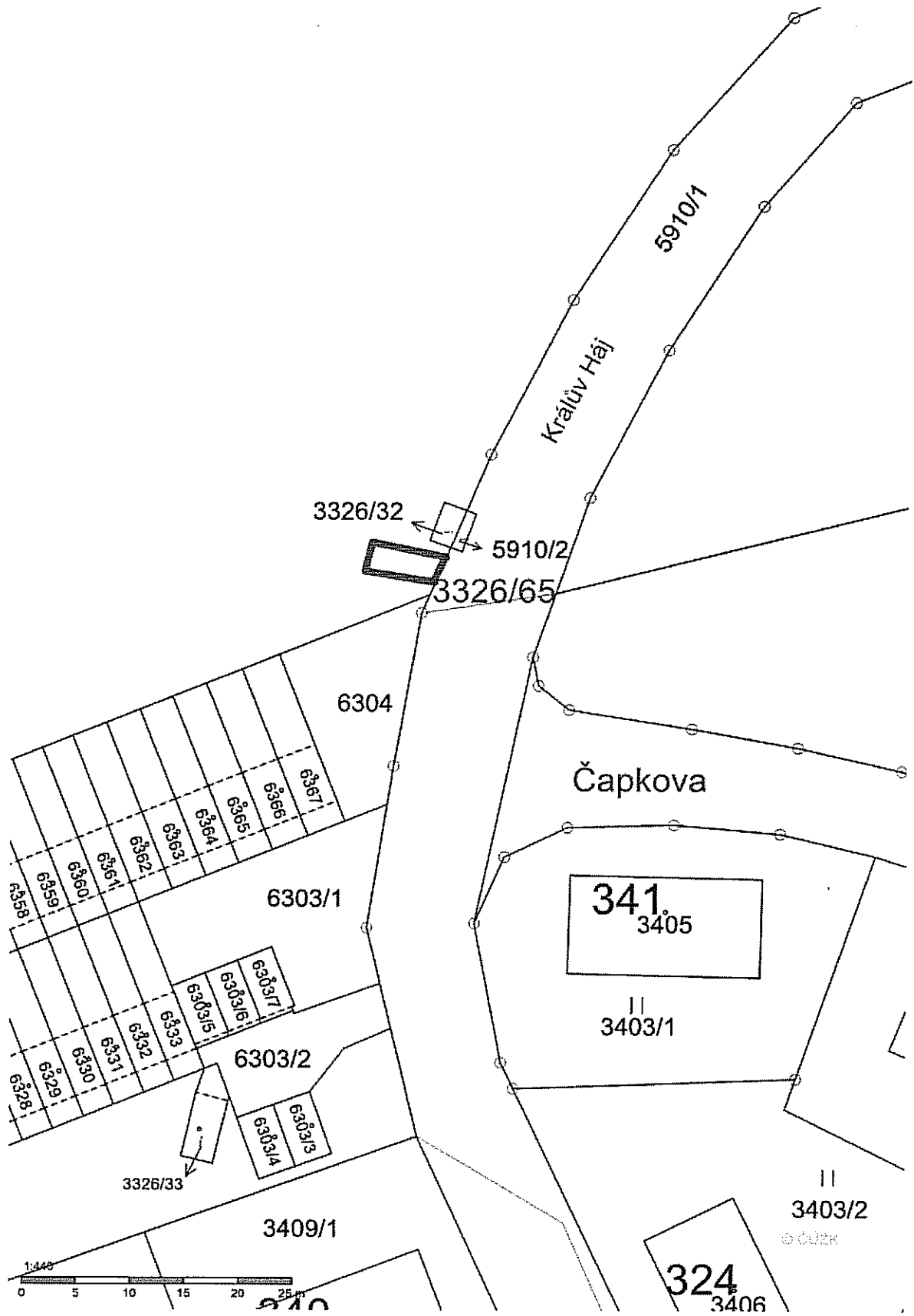
DŮVODOVÁ ZPRÁVA: Pozemek pod stavbou trafostanice - sjednocení vlastnitví.

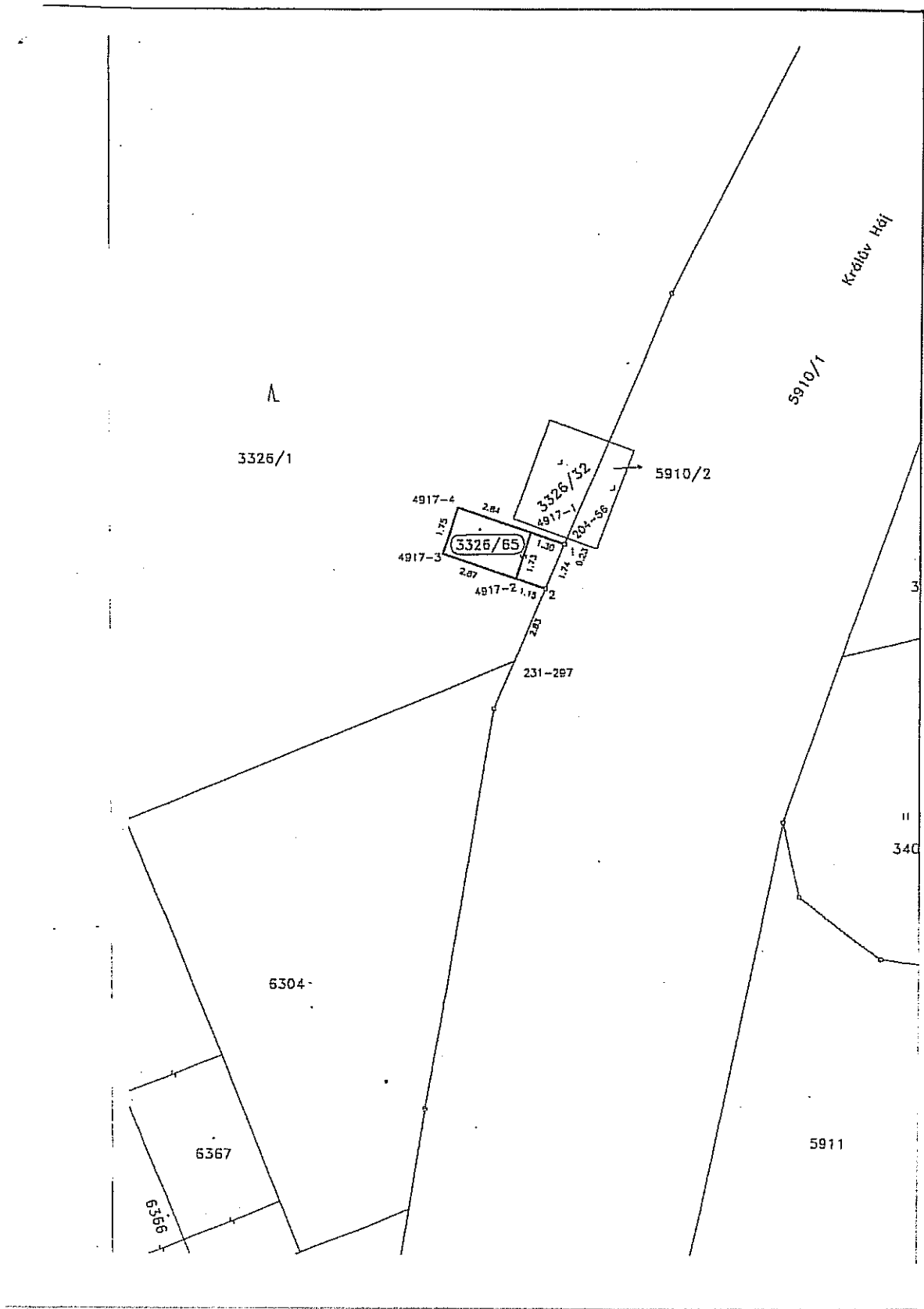
DOPORUČENÍ MSMA: Oddělení majetkové evidence a dispozic **doporučuje** prodej pozemku p.č.3326/65, k.ú. Liberec formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníka stavby na tomto pozemku za cenu 7.000,- za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky.

VYJÁDRĚNÍ KVŘaPN: Komise dne 14.4.2014 bere na vědomí stanovenou cenu pozemku a jeho prodej doporučuje.

NÁVRH USNESENÍ RM: Rada města dne 15.4.2014 **souhlasí** se záměrem prodeje pozemku p.č.3326/65, k.ú. Liberec formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníka stavby na tomto pozemku za cenu 7.000,- za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky.

NÁVRH USNESENÍ ZM: Zastupitelstvo města dne 24.4.2014 **schvaluje** záměr prodeje pozemku p.č.3326/65, k.ú. Liberec formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníka stavby na tomto pozemku za cenu 7.000,- za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky.







Doporučeně
Statutární město Liberec
p. Helena Kaplová
Náměstí Dr.E.Beneše 1/1
460 01 Liberec I-Staré Město

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LINKA

MÍSTO ODESLÁNÍ / DNE

Marie Taliánová / 48110 5433

Liberec 2.9.2013

Vážení,

z důvodu napravení majetkových záležitostí, dovoluujeme si Vás požádat o prodej pozemku pod transformační stanicí, která je ve vlastnictví spol. ČEZ Distribuce, a.s..

Transformační stanice je umístěna na: **pozemku p.č. 3326/64 v k.ú. Liberec s označením LB_0171 Frimlova, dle nového GP pro vyznačení budovy č. 4917-203/2013, ověřeno dne 19.7.2013.**

Vaše jakékoliv připomínky, dotazy či jiné návrhy ve věci prodeje, prosíme, směřujte na výše uvedenou vyřizující nebo můžete komunikovat na internetové adrese marie.talianova@cezdistribuce.cz

Děkujeme Vám za spolupráci.

S pozdravem



ČEZ Distribuce, a. s.
Děčín, Děčín IV-Podmokly
Teplická 674/8
PSČ 405 02
IČ: 247 29 035 208.

Ing. Vladimír Koten
vedoucí oddělení Správa energetického majetku - region
ČEZ Distribuce, a.s.

Příloha: 4x GP

Statutární město Liberec
Doručeno: 04.09.2013
CJ MML 133200/13
listy: 1 přílohy: 4



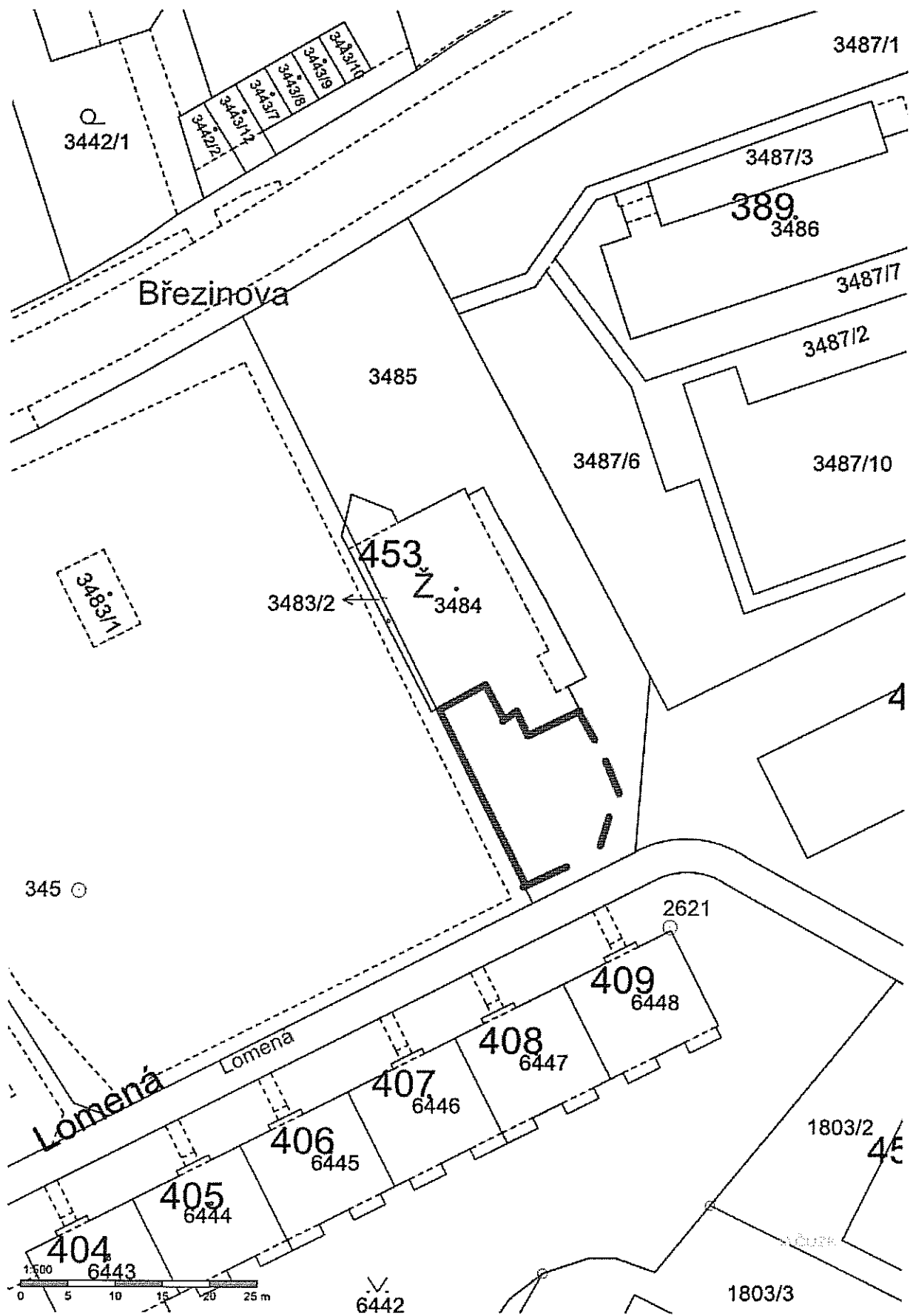
mmibes4d716887

ČEZ Distribuce, a. s.

Děčín IV-Podmokly, Teplická 674/8, 405 02 | IČ: 24729035, OIČ: CZ24729035 | fax: +420 411 122 997
tel. zákaznické služby: 840 840 840, fax: +420 371 102 008 tel. poruchové služby: 840 850 860,
e-mail: info@cezdistribuce.cz, www.cezdistribuce.cz | bank. spoj.: KB Praha 35-4544580267/0100
zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem oddíl B, vložka 2145
Zasílací adresa pro zákazníky: Guldenerova 2577/19, 303 03 Píseň

SKUPINA ČEZ





ŽÁDOST O ODKOUPENÍ POZEMKU VE VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC Kancelář občanské a bytové věci	
Datum:	- 5 - 02 - 2014
Číslo:	

ŽADATEL:

Jméno, příjmení Jaroslav Zikmund

094

Bydliště [redacted]

TELEFON [redacted]

E-MAIL [redacted]

PŘEDMĚT ŽÁDOSTI:


Pozemek parcelní číslo část pozemku 3485

Katastrální území LIBEREC

ZDŮVODNĚNÍ ŽÁDOSTI:

..... případně rozšíření průřezovny.

V Liberci dne

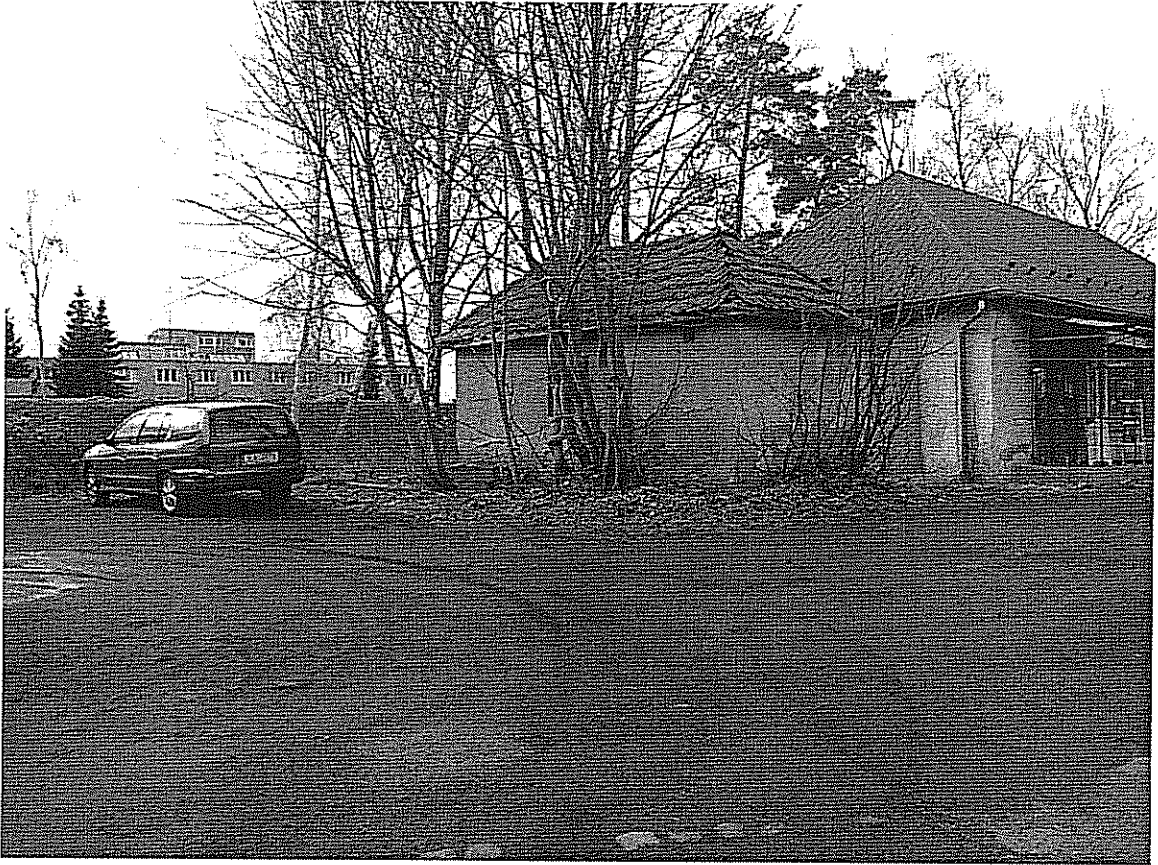

.....
podpis žadatele

Statutární město Liberec
Doručeno: 05.02.2014
CJ MML 026142/14
listy:2 přílohy:0



mmlbas6372ba27

Příloha: Kopie katastrální mapy s vyznačením hranice požadovaného pozemku nebo jeho části



5. PRIVATIZACE NEMOVITOSTÍ PRŮVODNÍ LIST

kat. území: Liberec

pozemek p.č. 5794/1 část

zpracoval: M. Hozáková
kontroloval: I. Roncová

druh pozemků: ostatní plocha (ostatní komunikace)
ochrana: pozemek v památkové zóně
důvod předložení: žádost vlastníka pozemku p.č. 1042, k. ú. Liberec s budovou čp. 29
záměr: vstup do budovy a jeho nutná oprava včetně schodů a zábradlí
využití dle územ. plánu: stabilizovaná polyfunkční plocha bydlení čistého
pozemek pod schodištěm a vstupu do domu
závazky a břemena: smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene pro GTS Czech s. r. o.
pronájem pozemků: ne
privatizace dle: Zásad postupu při privatizaci pozemků

urbanistický obvod: 004 cenové pásmo/kategorie: I/F

cena dle interního předpisu: 300,- Kč/m² koeficient K3: 1,40

jednotková cena: 420,- Kč/m² výměra: cca 17 m²

základní cena: cca 7.140,- Kč

náklady spojené s realizací prodeje: cca 5.520,- Kč

Celková cena: cca 13.000,- Kč

Stanovisko PS: 28. 2. 2014

dílčí stanoviska: HA: souhlas-legalizace stavu
SM: souhlas
SR: souhlas
OS: souhlas
SK: souhlas
ZP: souhlas
OD: souhlas

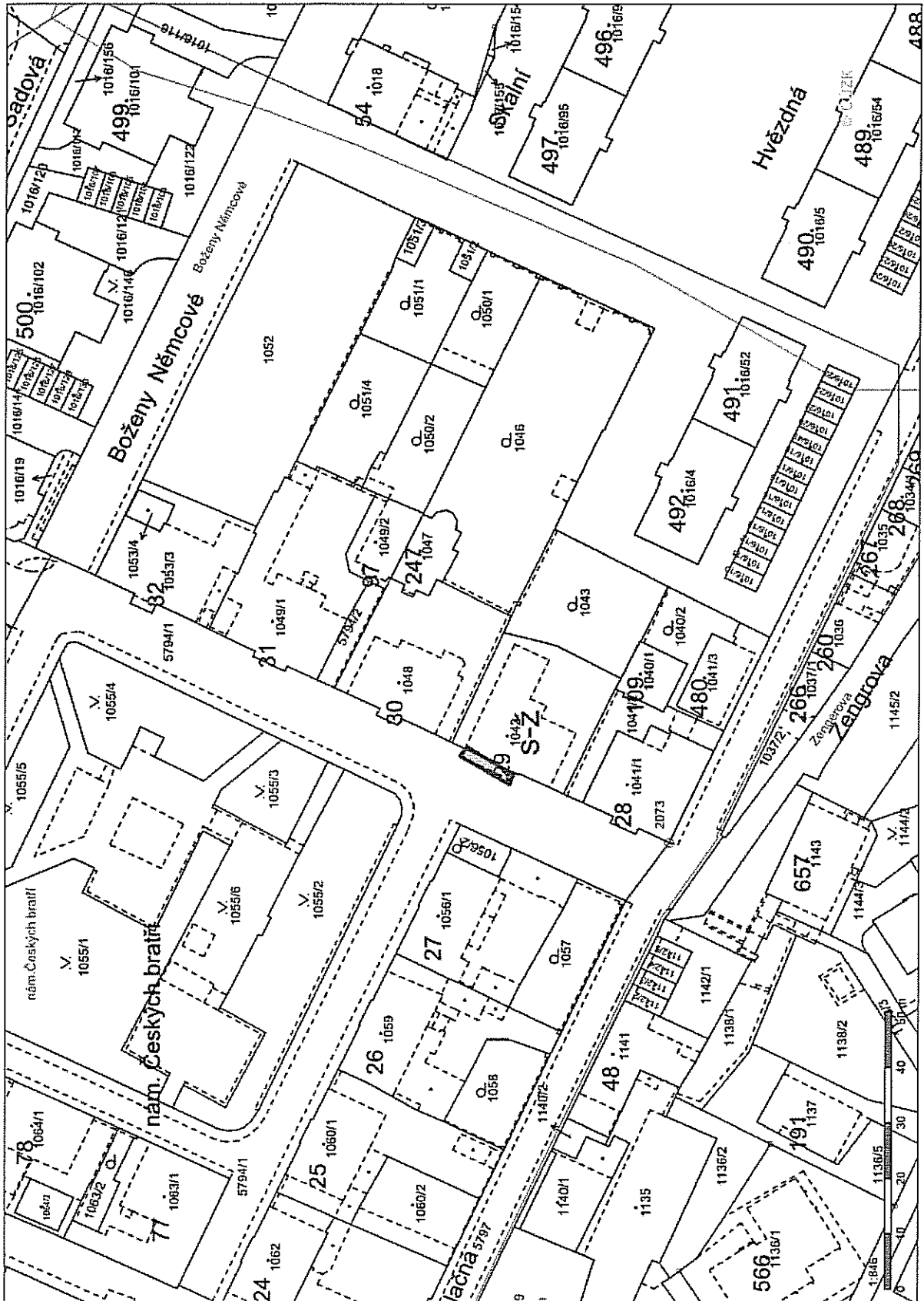
DŮVODOVÁ ZPRÁVA: Žádost vlastníků pozemku p.č. 1042 s budovou čp. 29, k. ú. Liberec. Jedná se o pozemek pod schodištěm, ze kterého je vstup do budovy.

DOPORUČENÍ MSMA: Oddělení majetkové evidence a dispozic města doporučuje prodej části pozemku, formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníka pozemku p.č. 1042, k. ú. Liberec.

VYJÁDŘENÍ KVŘaPN: Komise dne 14. 4. 2014 souhlasí se stanovenou cenou pozemku a jeho prodej doporučuje.

NÁVRH USNESENÍ RM: Rada města dne 15. 4. 2014 souhlasí se záměrem prodeje části pozemku p.č. 5794/1, k. ú. Liberec formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníka pozemku p.č. 1042, k. ú. Liberec, za cenu cca 13.000,- Kč, za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky.

NÁVRH USNESENÍ ZM: Zastupitelstvo města dne 24. 4. 2014 schvaluje záměr prodeje části pozemku p.č. 5794/1, k. ú. Liberec formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníka pozemku p.č. 1042, k. ú. Liberec, za cenu cca 13.000,- Kč, za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky.



ŽÁDOST O ODKOUPENÍ POZEMKU VE VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC

ŽADATEL:

Jméno, příjmení Milan Rydlo

Bydliště [REDACTED]

TELEFON [REDACTED]

E-MAIL [REDACTED]

PŘEDMĚT ŽÁDOSTI:

Pozemek parcelní číslo 5494/11 - část

Katastrální území Liberec

ZDŮVODNĚNÍ ŽÁDOSTI:

*Jedná se o součást domu č.p. 29/10, nám. Č. 5atří
a je to klíč k vstupu do domu. Je třeba provést
na kladnou rekonstrukci, včetně nového patra.*

V Liberci dne 20.01.2014

[Handwritten Signature]
podpis žadatele

Statutární město Liberec
Doručeno: 20.01.2014
CJ MHL 012801/14
listy: 2 příloh: 0



Příloha: Kopie katastrální mapy s vyznačením hranice požadovaného pozemku nebo jeho části

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC Řízení: Územního - podatelna		Číslo:
Dat.: 20-01-2014		Číslo:
č. j.:		Číslo:



6. PRIVATIZACE NEMOVITOSTÍ PRŮVODNÍ LIST

kat. území: Františkov u Liberce

pozemek p.č. 264/2

zpracoval: M. Hozáková
kontroloval: I. Roncová

druh pozemků: zahrada
ochrana: zemědělský půdní fond
důvod předložení: žádost
záměr: zřízení zahrady, výstavba RD
využití dle územ. plánu: stabilizovaná polyfunkční plocha bydlení čistého, pozemek v ochranném pásmu železnice, neudržovaná zahrada
závazky a břemena: -
pronájem pozemků: ne
privatizace dle: Zásad postupu při privatizaci pozemků

urbanistický obvod: 021 cenové pásmo/kategorie: III/C

cena dle interního předpisu: 680 ,- Kč/m² koeficient K3: 1,15

jednotková cena: 790 ,- Kč/m² výměra : 1.099 m²

základní cena: 868.210,- Kč
náklady spojené s realizací prodeje: 45.342 ,- Kč
Celková cena dle IP: 914.000,- Kč

cena dle ZP: 1,023.240 ,- Kč
náklady spojené s realizací prodeje 51.822,- Kč
Celková cena dle ZP: 1,076.000,- Kč

Stanovisko PS: 31. 12. 2013

dílčí stanoviska: HA: souhlas za podmínky oddělení pruhu pro zkapacitnění a doplnění řešení pěší a cyklodopravy ulice U Podjezdu včetně jejího napojení na Švermovu ulici- **splněno**

SM: souhlas za podmínky zaměření pozemku a oddělení pruhu 3 m od hrany stávající vozovky - pozemek zasahuje do koridoru a na vozovku místní komunikace Švermovy- **splněno**

SR: souhlas

OS: souhlas

SK: souhlas

ZP: souhlas

OD: souhlas za podmínky zaměřit hranice pozemku a oddělit od vozovky pruh včetně chodníku a sloupů energetiky, popřípadě svah u ul. U Podjezdu (min. 50cm)-**splněno**

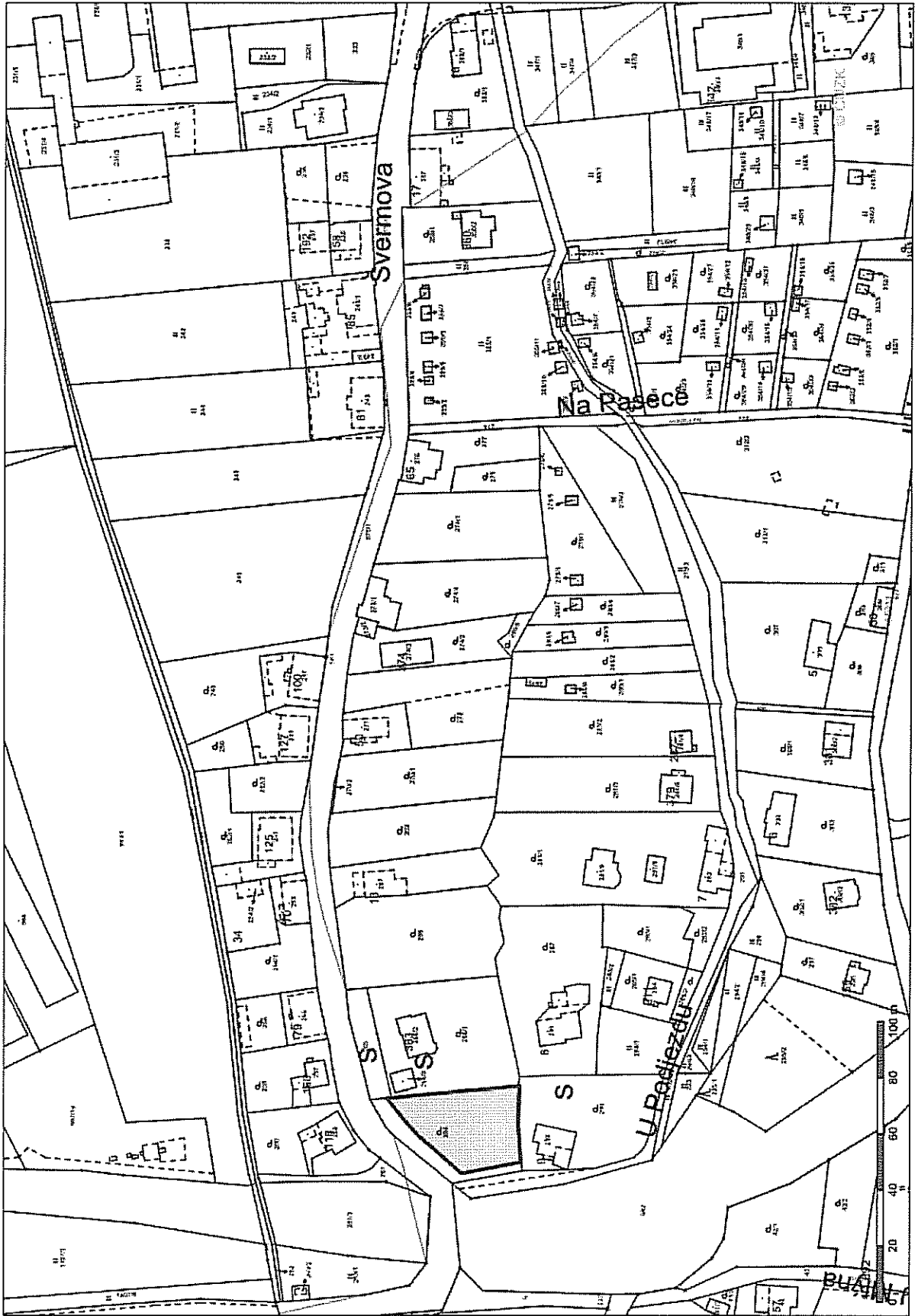
DŮVODOVÁ ZPRÁVA: Prodej části pozemku p.č. 264, k. ú. Františkov u Liberce na základě žádosti, za účelem zřízení zahrádky, do budoucna případná výstavba RD.

DOPORUČENÍ MSMA: Oddělení majetkové evidence a dispozic města doporučuje prodej části pozemku p.č. 264, k. ú. Františkov u Liberce, formou výběrového řízení.

VYJÁDRĚNÍ KPaVŘ: Komise dne 14. 4. 2014 souhlasí se stanovenou cenou pozemku a jeho prodej doporučuje.

NÁVH USNESENÍ RM: Rada města dne 15. 4. 2014 **souhlasí** se záměrem prodeje pozemku p.č. 264/2, k. ú. Františkov u Liberce formou výběrového řízení za cenu stanovenou dle ZP ve výši 1,076.000,- Kč

NÁVRH USNESENÍ ZM: Zastupitelstvo města dne 24. 4. 2014 **schvaluje** záměr prodeje pozemku p.č. 264/2, k. ú. Františkov u Liberce formou výběrového řízení za cenu stanovenou dle ZP ve výši 1,076.000,- Kč



1916.
918

ŽÁDOST O ODKOUPENÍ POZEMKU VE VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC

ŽADATEL:

Jméno, příjmení

Ing. Ladislav Fuchs

Bydliště (adresa trvalého bydliště)
(doručovací adresa)

Liberec, Františkov u Liberce, HL 400/17

TELEFON

[REDAKCE]

E-MAIL

[REDAKCE]

PŘEDMĚT ŽÁDOSTI:

Pozemek parcelní číslo

264

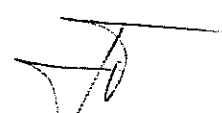
Katastrální území

Františkov u Liberce

ZDŮVODNĚNÍ ŽÁDOSTI:

zřízení zahrady, stavba RD

V Liberci dne 8.7.2013



podpis žadatele

Statutární město Liberec
Doručeno: 11.11.2013
CJ MHL 174689/13
listy:3 přílohy:0



Příloha: Kopie katastrální mapy s vyznačením hranice požadovaného pozemku nebo jeho části



Kraj : Liberecký
Okres : Liberec
Obec : Liberec

Statutární město Liberec

Dotučeno: 11.03.2014

CJ MML 050486/14

listy: 1 přílohy: 1

pare č. 1,



mmlbes63731150

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2652 – 002 / 2014

Ve věci: „I.“ - ceny zjištěné podle cenového předpisu, „II.“ – ceny obvyklé; na nemovitost
pozemku par.č. 264/2, odděleného z pozemku p.č. 264 na základě GP č. 694-18/2014, při ulici
Švermova, zapsaného na LV č. 1 v k.ú. *Františkov u Liberce*

Objednatel posudku:	Statutární město Liberec Náměstí Dr. E. Beneše 1, Liberec 1	460 59
Účel posudku:	Zjištění ceny nemovitostí ke dni 06. 03. 2014 Pro převod	
Použitý cenový předpis:	Vyhl.č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhl.č. 450/2012 Sb. ze dne 5. prosince 2012, (oceňovací vyhláška) zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku	
Vlastník:	Statutární město Liberec Náměstí Dr. E. Beneše 1, Liberec 1	460 59
Objednávka:	č. DOV 201400016, ze dne 05. 03. 2014	
Obsah:	Posudek obsahuje ¹⁴ stran textu, včetně příloh a obálky. Je zpracován ve třech vyhotoveních a předává se: 2 x objednateli posudku 1 x archiv znalce	
Posudek zpracoval:	Ing. Jiří T e c h n i k Fučíkova 147/2, Liberec V.	460 01

Liberec 9. března 2014

Ing. Jiří Technik

I. SITUACE A NÁLEZ :

1. Zadání:

Na základě předběžné objednávky č. DOV 201400016 ze dne 5. března 2014, vypracovat ZP ve věci: I. - ceny zjištěné podle cenového předpisu, II – ceny obvyklé, na nemovitost pozemku par.č. 264/2, odděleného na základě GP č. 694-18/2014 z pozemku p.č. 264, zapsaného na LV 1, při ulici Švermova v k.ú. Františkov u Liberce – Liberec X.

2. Podklady pro ocenění:

- výpis z KN ze dne 18. 02. 2014, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec dálkovým přístupem
- snímek pozemkové mapy
- geometrický plán č. 694-18/2014, ověřený dne 24. 01. 2014
- vyhláška č. 441/2013 ze dne 17. prosince 2013, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- kniha „Oceňování nemovitostí“, metodická příručka k zákonu a vyhlášce. Autorský kolektiv (Ing. Hellerová, Ing. Stibůrek, Ing. Vrabec, P. Weidenhoffer)
- skripta „Úřední oceňování majetku“, CERM Brno, ústav soudního inženýrství (Doc. Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Krejčíř, Ing. Hellerová)
- skripta „Oceňování nemovitostí“, ČVUT v Praze, (Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.)
- publikace „Znalec“, vydávaná komorou soudních znalců
- publikace „Místně obvyklé nájemné“, Praha 2011
- zákon o cenách
- České oceňovací standardy
- malý lexikon obcí ČR 2013, souborné informace CSÚ
- zákon č. 350/2012 Sb. v platném znění zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění vyhlášky č. 62/2013 Sb.
- vyhl. č. 500/2006 Sb., o územním plánování ve znění vyhl. č. 458/2012 Sb.
- vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhl.č. 431/2012 Sb.
- vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování územního opatření a stavebního řádu, ve znění vyhl. č. 63/2013 Sb.
- vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhl. č. 20/2012 Sb.
- místní šetření provedené dne 6. března 2014

3. Vlastnické a evidenční údaje :

Viz příloha č.1 - výpis z KN

4. Předmět ocenění :

I. Cena zjištěná podle cenového předpisu

- A – Pozemky
 - par.č. 264/2 – zahrada
- B – Trvalé porosty

II. Obvyklá cena nemovitosti

- par.č. 264/2 – zahrada

5. Stručný popis nemovitosti :

Předmětný pozemek je situován na západním okraji Liberce, nedaleko místa, kde ulice Švermova prochází viaduktem v náspu železniční tratě. Konfigurace terénu je svažité k jihu, kde protéká Františkovský potok. Okolní zástavba je volnější s oplocenými zahradami s převahou přízemních a patrových rodinných domů podél uliční čáry. Podél paty vysokého železničního

náspu prochází ulice U Podjezdu, která kolmo odbočuje při viaduktu jižním směrem z ulice Švermovy. V místě je možnost napojení na inženýrské sítě.

Oceňovaný pozemek charakteru ovocné zahrady, oddělený na základě geometrického plánu je ze dvou stran sevřený, ulicemi Švermova na severní straně a U Podjezdu na východní straně. Zbývající dvě strany přiléhají k oploceným pozemkům sousedních nemovitostí RD. Na předmětný pozemek zasahuje ochranné pásmo železnice. V ploše zahrady jsou ovocné neudržované stromy, nadzemní stavba nebyla zjištěna.

6. Charakter hlavní stavby a způsob ocenění:

Oceňovaný pozemek par.č. 264/2 je nezastavěný a netvoří s žádnou stavbou jednotný funkční celek. Na pozemku je ochrana zemědělského půdního fondu se stanoveným BPEJ. V platném ÚP je pozemek součástí ploch určených pro bydlení čisté. Vzhledem k zjištěnému stavu je jeho ocenění provedeno dle § 9 odst.3) jako jiný pozemek určený k zastavění s koeficientem 0,30.

II. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ :

I. - Cena zjištěná podle cenového předpisu:

A – Pozemky :

A.1. Nález :

Ocenění je provedeno jako cena zjištěná podle oceňovacího předpisu vyhl. č. 441/2013 Sb., ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

Předmětem ocenění je následující pozemek zapsaný na listu vlastnictví č. 1, pro k.ú. Františkov u Liberce – Liberec X, jako:

Parcela č. 264/2 – zahrada 1099 m²

A.2. Ocenění pozemku – zahrada dle § 9 odst. 3 :

Mimě svažité pozemek klesající k jihu je nesouvisle porostlý ovocnými stromy a spontánně vzniklými listnatými stromy. Nárožní pozemek leží v zastavěném území města, v ochranném pásmu železnice, bez patrné nadzemní stavby a bez stavebního pozemku, se kterým by tvořil jednotný funkční celek. Podle platného ÚP je uvažována u paty pozemku průtahová městská komunikace. Vzhledem k zjištěnému stavu, kdy je oceňovaný pozemek zařazen, v souladu s ustanovením § 9 odst. 3) jako jiný pozemek s koeficientem $K_1 = 0,30$. Následně se řídí podmínkou, že upravená základní cena bude činit nejméně 20,- Kč/m².

$$ZCU = ZC * I$$

$$I = I_T * I_O * I_P$$

$$VCP = ZCU * m^2$$

ZCU – základní cena pozemků upravená (Kč/m²)

ZC – základní cena pozemku dle § 3 (Kč/m²)

VCP – výsledná cena pozemku (Kč)

I – index cenového porovnání

I_T – index trhu

I_O – index omezujících vlivů

I_P – index polohy

A.2. Výpočet ceny :

A.2.1. Index cenového porovnání:

$$I = I_T * I_O * I_P$$

I – index cenového porovnání

I_T – index trhu

I_P – index polohy

I_O – index omezujících vlivů

- Výpočet Indexu trhu I_T

$$I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$$

P_i – hodnota kvalitativního pásma 1-4 téhož znaku indexu trhu z tab.č.1 a příl. č.3

Označení indexu P _i	Popis pásma znaku P _i	Charakteristika znaků	Stupeň zařazení	Hodnota indexu
P ₁	Situace na dlířím trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00
P ₂	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek se stavbou stejného vlastníka	IV.	0,00
P ₃	Změny v okolí	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	I.	-0,02

P ₄	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00
P ₅	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00
Index trhu I_T CELKEM:				0,980

$$I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i)$$

- Výpočet Indexu polohy I_P

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$$

P_i – hodnota kvalitativního pásma 2-11 tého znaku indexu polohy z příl.č. 3 a tab.č. 3

P _i	Název znaku P _i	Popis pásma	Stupeň zařazení		Charakteristika znaků	Hodnota indexu
P ₁	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	B1	Rezidenční stavby v obcích nad 2000 obyv.	1,00
P ₂	Převažující zástavba v okolí a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	B1	Dtto	0,02
P ₃	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	B3	Dtto	-0,10
P ₄	Možnost napojení na inženýrské sítě v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I.	B1	Dtto	0,00
P ₅	Občanská vybavenost v okolí	V okolí je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II.	B2	Dtto	-0,01
P ₆	Dopravní dostupnost	Zpevněná komunikace k hranici, parkování na pozemku	VII.	B7	Dtto	0,01
P ₇	Hromadná doprava	Zastávka MHD do 200m	V.	B5	Dtto	0,00
P ₈	Poloha z hlediska komerčního využití	Bez možnosti komerčního využití	I.	B1	Dtto	0,00
P ₉	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	B2	Dtto	0,00
P ₁₀	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	B2	Dtto	0,00
P ₁₁	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	B2	Dtto	0,00
Index polohy I_P						0,920

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$$

- Výpočet Indexu omezujících vlivů pozemku I_0

$$I_0 = \left(1 + \sum_{i=1}^6 P_i \right) =$$

P_i – hodnota kvalitativního pásma 1-6 téhož znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tab.č.2, příl.č.3

Označení indexu P_i	Popis pásma znaku P_i	Charakteristika znaků	Stupeň zařazení	Hodnota indexu
P_1	Svažitosť pozemku a expozice	Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně, ostatní orientace	IV.	0,00
P_2	Ztlížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00
P_3	Ochranná pásma	Ochranné pásmo	II.	-0,03
P_4	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání pozemku	I.	0,00
P_5	Geometrický tvar pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00
P_6	Ostatní neuvedené	Vlivy snižující cenu	I.	-0,05
Index omezujících vlivů I_0 $I_0 = \left(1 + \sum_{i=1}^6 P_i \right) =$				0,920

A.2.2. Výpočet ceny :

Počet obyvatel obce Liberec (a)

$a = 97770$ obyvatel

Základní cena pozemků dle § 3 a), příl.č. 2 tab.č. 1 vyhl.

$ZC = 1.870,00 \text{ Kč/m}^2$

Koef. k ZC dle § 4 $I = I_T * I_0 * I_P$

$I = 0,8295$

Zákl. cena za m^2 pozemků upravená ($ZCU = ZC * P_i$):

$ZCU = 1.551,10 \text{ Kč/m}^2$

Úprava základní upravené ceny dle § 9 odst.3)

$K_1 = 0,30$

Zákl. cena za m^2 pozemků upravená ($ZC_{Ur} = ZCU * K_1$):

$ZC_{Ur} = 465,33 \text{ Kč/m}^2$

Přitom musí platit omezená základní cena pozemků nejméně 20,- Kč/m²

Par.č. 264/2 – zahrada

$1099 \text{ m}^2 * ZC_{Ur} =$

511 400, 97 Kč

Cena pozemku celkem po úpravách

511 400, 97 Kč

B – Porosty:

B.1. - Nález:

Porost na par.č. 264/2 je dlouhodobě neošetřovaný s ovocnými přestárlými stromy, semenáči a kořenovými výmladky švestek (*prunus domestica*) a několik spontánně vzniklých listnatých dřevin po okrajích pozemku. Porost je v zápoji bez prořezání s poškozeným habitem. Ocenění je provedeno podle § 46 a příl.č. 36, 39 a 40. Koefficient typu zeleně je stanoven v zastavěném území převážně zastavěným RD $K_z = 0,75$. Polohový koefficient je ve výši s ohledem na umístění $K_s = 1,11$.

B.2. Výpočet ocenění porostů:

1) Ovocné dřeviny: provedeno dle § 46 a příl.č. 36

$$CD = ZC * ks * ps$$

ZC - základní cena dle příl.č. 36 (Kč/ks)

CD - zjištěná cena dřevin v Kč

ps - přírážky a srážky příl.č. 36 (%)

Druh porostu: dle § 46 a příl.č. 36	Tvar: Skupina	Stáří: (let)	Počet: (ks)	ZC (Kč/ks)	Úprava (%)	Cena celkem CD (Kč)
Jabloň	ČK	50	2	70,0	0	140,00
Třešeň	PK	40	2	813,0	60	650,40
Třešeň	PK	50	2	140,0	60	112,00
Švestka	ČK	40	7	70,0	0	490,00
Prunus domestica	ČK	10	13	1 166,0	90	1 515,80
Prunus domestica	ČK	20	8	937,0	90	749,60
Prunus domestica	ČK	30	3	503,0	90	150,90
Zjištěná cena ovocných porostů celkem						Σ CD Kč 3 808,70

2) Okrasné dřeviny:

provedeno dle § 46 a příl.č. 39 a 40

$$CD = ZC * ks * K_z * K_s * ps$$

CD - zjištěná cena dřevin v Kč

ZC - základní cena dle příl.č. 39 a 40 (Kč/ks)

K_z - koef. typu zeleně příl.č. 39, tab. 9

K_s - koef. polohy příl.č. 20 tab.č. 1

ps - přírážky a srážky příl.č. 39 (%)

Druh porostu: dle § 46 a příl.č. 39 a 40	Tvar: Skupina	Stáří: (let)	Počet: (ks)	ZC (Kč/ks)	Snížení (%)	Koef. K_z	Koef. K_s	Cena celkem Kč
Acer platanoides (javor)	2. II.	60	1	35 280,0	90	0,75	1,11	2 937,06
Salix caprea (jíva)	7. I.	50	1	15 840,0	90	0,75	1,11	1 318,68
Corylus avellana (líška)	8. II.	10	3	730,0	90	0,25	1,11	60,77
Corylus avellana (líška)	8. II.	40	1	2 530,0	90	0,75	1,11	210,62
Zjištěná cena okrasných porostů celkem								Σ CD Kč 4 527,14

Zjištěná cena porostů celkem :		Kč	8 335,84
---------------------------------------	--	-----------	-----------------

II. - Obvyklá cena nemovitosti:

Provedeno v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., a podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění. Pro výpočet jsou použity následující publikace: kniha „Oceňování nemovitostí“, metodická příručka k zákonu a vyhlášce. Autorský kolektiv (Ing. Hellerová, Ing. Stibůrek, Ing. Vrabec, P. Weidenhoffer), skripta „Úřední oceňování majetku“, CERM Brno, ústav soudního inženýrství (Doc. Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Krejčíř, Ing. Hellerová), skripta „Oceňování nemovitostí, ČVUT v Praze, (Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.), publikace „Znalec“, vydávaná komorou soudních znalců, publikace „Místně obvyklé nájemné“, Praha 2011, zákon o cenách č. 526/1990 Sb., ve znění zákona č. 135/1994 Sb., České oceňovací standardy.

Hodnocení oceňovaného předmětného majetku odpovídá odbornému názoru znalce na obvyklou cenu pro obchodování na volném trhu. Obvyklá cena vyjadřuje cenu, která by byla dosažena při prodeji obdobného majetku, nebo při poskytování obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do jejich výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů vlastníka nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno, nebo stanoveno zákonem. Jiným způsobem ocenění stanovený zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. je:

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti:

Jeho výpočet spočívá v analýze toho, jak používané metody přispívají k výsledné hodnotě. Většinou se používá výpočet pomocí výše uvedené metody porovnávací, metody výnosové a metody nákladové. Nákladový způsob se používá zpravidla pro ocenění staveb, u pozemků prakticky nejde aplikovat a proto s oceněním nákladovou metodou v tomto případě není uvažováno.

Zjištění:

Popis pozemku je uveden v předcházejícím oddíle. Výměry jsou převzaty z listu vlastnictví č. 1 pro k.ú. Františkov u Liberce, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec. Konfrontace se skutečností byla osobně provedena, s přihlédnutím k následujícím faktorům.

- Poloha, velikost a využití pozemku
- Právně přípustné využití pozemku ve vazbě na územní plán města
- Prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a případná výše nájemného
- Očekávaný čistý příjem z pronájmu nebo výnosu a jejich kapitalizace

Popis lokality:

Vlastnické právo k nemovitosti je zapsáno pro Statutární město Liberec. Pozemek par.č. 264/2 má omezení z ochranného pásma železnice s výhledem na ochranné pásmo komunikace, uvažované v platném ÚP. V platném územním plánu je oceňovaný pozemek součástí ploch určených pro bydlení čisté charakteru rodinných domů. Na základě těchto skutečností a za těchto podmínek je budoucí využití nemovitostí právně přípustné.

Oceňovaný majetek je, díky jeho poloze a stavu ve stavu, kdy podmínka jeho okamžitého využití je z technického hlediska splněna.

Analýza využití:

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonně využití pozemku, které je fyzicky možné, finančně proveditelné a zajišťující odpovídající výnos. Základní kritéria která musí být splněna jsou i dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a ziskovost.

Zjištěný stav umožňuje plné využití pozemku i s ohledem na omezující faktor ochranného pásma železnice v šířce 60m od osy kolejí. Předpoklad výše obvyklé hodnoty lze stanovit z běžných nabídek realitních kanceláří a uskutečněných prodejů. Pro úvahu o pronájmu obdobných pozemků pro obytné účely nebyly zjištěny žádné uskutečněné smlouvy. Pro stanovení obvyklé ceny uvažovaného pozemku výnosovou metodou je proto pouze informativně použito předpokladu výnosu zajištěného pronájmem pozemků s jiným využitím.

Při stanovení tržní hodnoty majetku je v daném případě použita, ze tří mezinárodně uznávaných metod ocenění, především metoda porovnávací, která analyzuje tržní ceny srovnatelných typů majetku. Současně jsou provedeny korekce, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných nemovitostí.

Výnosová metoda analyzuje tržní hodnotu na základě předpokládaných budoucích příjmů. K indikaci hodnoty je použito diskontování pomocí tzv. věčné renty. Míra kapitalizace je převzata z příl.č. 16 oceňovací vyhlášky, pol. 15, nemovitosti neuvedené.

Ocenění:

Pro stanovení hodnoty majetku jako celku jsou vzaty do úvahy pozemky porovnatelných parametrů, které jsou v současnosti nabízeny k prodeji. Protože se ve všech případech jedná o nabídky, je tato skutečnost zohledněna koeficientem, vyjadřujícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými cenami. Parcelní čísla porovnávaných pozemků nejsou uváděna s ohledem na zákon č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a jsou k dispozici u příslušných realitních kanceláří. V úvahu jsou brány faktory jako vlastnická práva, vybavenost inženýrskými sítěmi, dostupnost, přístup a příjezd, velikost a tvar, svažitost, využitelnost a pod.

Výběr nemovitostí pro porovnání:

1) nabídka:

Realitní agentura PROBYT spol. s r.o. Liberec, khruda@seznam.cz

Nabídková cena 2.833.600,- Kč, výměra 2024 m², jednotková cena 1.400,- Kč/m², lokalita ul. Nová, k.ú. Františkov (Liberec 10), umístění v zastavěném území města, konfigurace rovinatý pozemek, v dosahu inž. sítě elektro, voda, kanalizace, plyn, zajištěn příjezd, v sousedství městská zástavba. Určeno v ÚP pro bytovou výstavbu.

Analýza nabídky k oceňované nemovitosti:

1) druh transakce	nabídka	10%	2) lokalita	shodný	0%
3) využitelnost ÚP	shodný.	0%	4) vlastnická práva	bez omezení	0%
5) doprav.obslužnost	shodný	0%	6) přístup, parkování	shodný	0%
7) inženýrské sítě	shodný	0%	8) omezení užívání	bez omezení	6%
9) velikost pozemku	lepší	5%	10 konfigurace	shodný	0%
11) ostatní	lepší	2%			

2) nabídka:

RE/MAX Gold Jablonec n.N., petra.mackova@re-max.cz

Nabídková cena 1.200.000,- Kč, výměra 1000 m², jednotková cena 1.200,- Kč/m², lokalita ul. Hybešova, k.ú. Dolní Hanychov (Liberec 8), umístění v zástavbě města, konfigurace svažitý travnatý pozemek s porosty, v dosahu veškeré sítě, dobrý přístup i příjezd, určeno pro bytové účely.

Analýza nabídky k oceňované nemovitosti:

1) druh transakce	nabídka	10%	2) lokalita	shodný	0%
3) využitelnost ÚP	shodný.	0%	4) vlastnická práva	bez omezení	0%
5) doprav.obslužnost	shodný	0%	6) přístup, parkování	lepší	3%
7) inženýrské sítě	shodný	0%	8) omezení užívání	bez omezení	6%

- 9) velikost pozemku shodný 0% 10 konfigurace horší 5%
 11) ostatní lepší 2%

3) nabídka:

RealServis N&Z Liberec, milos@realservis.com

Nabídková cena 1.434.280,- Kč, výměra 1326 m², jednotková cena 931,- Kč/m², lokalita ul. Srbská, k.ú. Růžodol I. (Liberec 11), umístění na okraji městské zástavby. Konfigurace terénu mírně svažité zatravněný pozemek klesající k východu. V dosahu veškeré sítě, dobrý přístup a příjezd, možnost bytové výstavby, parkování na pozemku i parkovišti.

Analýza nabídky k oceňované nemovitosti:

- | | | | | | |
|----------------------|---------|-----|-----------------------|-------------|----|
| 1) druh transakce | nabídka | 10% | 2) lokalita | lepší | 2% |
| 3) využitelnost ÚP | shodný | 0% | 4) vlastnická práva | bez omezení | 0% |
| 5) doprav.obslužnost | shodný | 0% | 6) přístup, parkování | lepší | 3% |
| 7) inženýrské sítě | shodný | 0% | 8) omezení užívání | bez omezení | 6% |
| 9) velikost pozemku | shodný | 0% | 10 konfigurace | shodná | 0% |
| 11) ostatní | shodný | 0% | | | |

4) nabídka:

Reality Rubáš, s.r.o., rubas@realityrubas.cz

Nabídková cena 1.240.200,- Kč, výměra 960 m², jednotková cena 1.292,- Kč/m², lokalita ul. Ostašovská, k.ú. Růžodol I. (Liberec 11), umístění v zastavěném území města jako součást ploch na okraji zástavby, konfigurace mírně svažité travnatý pozemek k „SV“, dostupné inž. sítě (voda, elektro, kanalizace, plyn) v dosahu, zajištěn příjezd silnicí. Možnost zástavby RD, parkování na pozemku.

Analýza nabídky k oceňované nemovitosti:

- | | | | | | |
|----------------------|---------|-----|-----------------------|-------------|----|
| 1) druh transakce | nabídka | 10% | 2) lokalita | lepší | 2% |
| 3) využitelnost ÚP | shodný | 0% | 4) vlastnická práva | bez omezení | 0% |
| 5) doprav.obslužnost | shodný | 0% | 6) přístup, parkování | shodný | 0% |
| 7) inženýrské sítě | shodný | 0% | 8) omezení užívání | bez omezení | 6% |
| 9) velikost pozemku | shodný | 0% | 10 konfigurace | shodná | 0% |
| 11) ostatní | lepší | 2% | | | |

Zjištění hodnoty porovnávací metodou:

Pro analýzu uvedených transakcí je pro indikaci tržní hodnoty oceňovaného majetku zvolena srovnávací jednotka 1m². Pro lepší vzorek je koeficient < 1, pro vzorek horší je koeficient > 1.

	oceňovaný pozemek	porovnávaný pozemek I.	porovnávaný pozemek II.	porovnávaný pozemek III.	porovnávaný pozemek IV.
Charakter pozemku	zahrada	zahrada	ost.pl.	ost.pl.	zahrada
Katastrální území	Františkov	Františkov	D. Hanychov	Růžodol I.	Růžodol I.
Obec	Liberec 10	Liberec 10	Liberec 8	Liberec 11	Liberec 11
Nabídková cena v Kč		2 833 600	1 200 000	1 234 280	1 240 200
Plocha parc. v m2		2 024	1 000	1 326	960
Gena za 1m2 v Kč		1 400,00	1 200,00	930,83	1 291,88
1) Druh transakce		nabídka	nabídka	nabídka	nabídka
Korekce		0,90	0,90	0,90	0,90
Upravená hodnota Kč		1 260,00	1 080,00	837,75	1 162,69
2) Lokalita	v zast.úz.	shodný	shodný	lepší	lepší

Korekce		1,00	1,00	0,98	0,98
Upravená hodnota Kč		1 260,00	1 080,00	820,99	1 139,43
3) <i>Využitelnost poz.</i>	bytové	shodné	shodné	shodné	shodné
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota Kč		1 260,00	1 080,00	820,99	1 139,43
4) <i>Vlastnická práva</i>	bez omezení	bez omezení	bez omezení	bez omezení	bez omezení
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota Kč		1 260,00	1 080,00	820,99	1 139,43
5) <i>Dopravní obslužnost</i>	dobrá	shodné	shodné	shodné	shodné
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota Kč		1 260,00	1 080,00	820,99	1 139,43
6) <i>Přístup a parkování</i>	na pozemku	shodný	lepší	lepší	shodný
Korekce		1,00	0,97	0,97	1,00
Upravená hodnota Kč		1 260,00	1 047,60	796,36	1 139,43
7) <i>Inženýrské sítě</i>	úplné	shodné	shodné	shodné	shodné
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota Kč		1 260,00	1 047,60	796,36	1 139,43
8) <i>Omezení užívání</i>	ano	ne	ne	ne	ne
Korekce		0,94	0,94	0,94	0,94
Upravená hodnota Kč		1 184,40	984,74	748,58	1 071,07
9) <i>Velikost pozemku</i>	střední	větší	shodný	shodný	shodný
Korekce		0,95	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota Kč		1 125,18	984,74	748,58	1 071,07
10) <i>Konfigurace</i>	mír.svah	shodný	shodný	shodný	shodný
Korekce		1,00	1,05	1,00	1,00
Upravená hodnota Kč		1 125,18	1 033,98	748,58	1 071,07
11) <i>Ostatní</i>	nárožní	lepší	lepší	shodné	lepší
Korekce		0,98	0,98	1,00	0,98
Upravená hodnota Kč		1 102,68	1 013,30	748,58	1 049,65
Srovnávací průměrná hodnota par. v Kč/m ²	978,55	1 102,68	1 013,30	748,58	1 049,65

Celkem: 1099 m² x 978,55 Kč/m² 1 075 426,40 Kč
Porovnávací hodnota po zaokrouhlení celkem (CP) 1 075 426, 00 Kč

Zjištění hodnoty výnosovou metodou:

V daném případě nebyly zjištěny reálné smlouvy o pronájmech pozemků pro obytné účely. Informativně jsou proto pro výpočet použity pronájmy obdobných pozemků určených v ÚP pro nebytové účely, nabízené v realitních agenturách, které jsou stavebně připravené a jsou bez omezujících podmínek. Vzhledem k řečeným rozdílům s oceňovanými pozemky, je na konci výpočtu uplatněna u jednotkové ceny pronájmu korekce ve výši 10%.

I. Diskont Reality Liberec, - laurinova@diskontreality.cz			
Růžodol I – Liberec 11	7500 m ²	495.000,00 Kč/rok	66,00 Kč/m ² /rok
II. Realitní společnost Č.spořitelny s.r.o., Liberec, divizenemovitosti@rscs.cz			
Františkov – Liberec 10	1370 m ²	156.000,00 Kč/rok	114,00 Kč/m ² /rok
III. PROBYT, spol. s r.o. Liberec, khruda@seznam.cz			
Vratislavice n. N. – Lib. 30	1500 m ²	39.000,00 Kč/rok	26,00 Kč/m ² /rok
Celkem:	10370 m ²	690.000,00 Kč/rok	66,54 Kč/m ² /rok
Snižení s ohledem na rozdíl mezi nabízenými a sledovanými pozemky			10,00 %

Jednotkové nájemné výpočtové	(JN)	59,89 Kč/m ² /rok
Stanovená výměra pozemků	(V ₁)	1099 m ²
Příjem z pronájmu	(PP= JN * (V ₁))	65 819,11 Kč/rok
Předpokládaná reжіe	(R = 1% z JN)	658,19 Kč/rok
Čistý příjem z pronájmu	(N = JN - R)	65 160,92 Kč/rok
Míra kapitalizace (přil.č. 16 k vyhl.č. 3/2008 Sb.) (p)		8 %
Výnosová hodnota	(CV = N / p * 100)	814 511, 47 Kč

Výnosová hodnota po zaokrouhlení celkem 814 511, 00 Kč

Závěr :

U oceňovaného pozemku nebyly pro výnosovou metodu zjištěny odpovídající reference pro bytové využití a výpočet je založen na nepřímo odvozených údajích pozemků pro komerční využití. Předpoklad výpočtu porovnávací metodou je proto zásadně převažující, s ohledem na možnou realizaci, a k indikaci obvyklé ceny mu přisuzují váhu 80%.

	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací hodnota	1 075 426,00	80	860 340,80
Výnosová hodnota	814 511,00	20	162 902,20
Nákladová hodnota	0,00	0	0,00
Výsledná hodnota			1 023 243,00
Výsledná cena majetku celkem			1 023 240,00

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů je tržní hodnota oceňovaného pozemku ke dni ocenění reprezentována částkou

1 023 240,- Kč

III. REKAPITULACE CENY NEMOVITOSTÍ :

I. Cena zjištěná podle cenového předpisu :

Pozemek par.č. 264/2	Kč	511 400, 97
Trvalé porosty	Kč	8 335, 84

Celkem: **Kč** **519 736, 81**

Zjištěná cena nemovitostí
ke dni ocenění činí (zaokrouhleno) Kč 519 740, 00

tj. slovy : Pětsetdevatenácttisícsemdsetčtyřicet Kč.

II. Obvyklá cena nemovitosti :

Pozemek par.č. 264/2	Kč	1 023 243, 00
----------------------	----	---------------

Celkem: **Kč** **1 023 243, 00**

Obvyklá cena nemovitostí
ke dni zjištění činí (zaokrouhleno) Kč 1 023 240, 00

tj. slovy : Jedenmiliondvacetřicetdvěstěčtyřicet Kč.

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. 3929/90, ze dne 10.9.1990, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2652-002/14 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Ing. Jiří Technik
Fučíkova 147/2
460 01 Liberec V.

Ing. Jiří Technik

V Liberci dne 9. března 2014

7. PRIVATIZACE NEMOVITOSTÍ PRŮVODNÍ LIST

kat. území: Nové Pavlovice

pozemek p.č. 434/6

zpracoval: M. Hozáková
kontroloval: I. Roncová

druh pozemku: trvalý travní porost
ochrana: zemědělský půdní fond
důvod předložení: žádost vlastníka pozemků 434/5, 434/8, k. ú. Nové Pavlovice
záměr: pozemek v péči žadatele sousedícího pozemku p.č. 434/5, k. ú. Nové Pavlovice, bez přístupu
využití dle územ. plánu: plocha dopravy a dopravní obslužnosti
zarostlý pozemek
závazky a břemena: -
pronájem pozemků: ne
privatizace dle: Zásad postupu při privatizaci pozemků

urbanistický obvod: 014 cenové pásmo/kategorie: III/F

cena dle interního předpisu: 220,- Kč/m² koeficient K3: 1,30

jednotková cena: 290,- Kč/m² výměra: 43 m²

základní cena: 12.470,- Kč
náklady spojené s realizací prodeje: 6.681,- Kč

Celková cena: 20.000,- Kč

Stanovisko PS: 28. 2. 2014.
dílčí stanoviska: HA: souhlas
SM: souhlas
SR: souhlas
OS: souhlas
SK: souhlas
ZP: souhlas
OD: souhlas

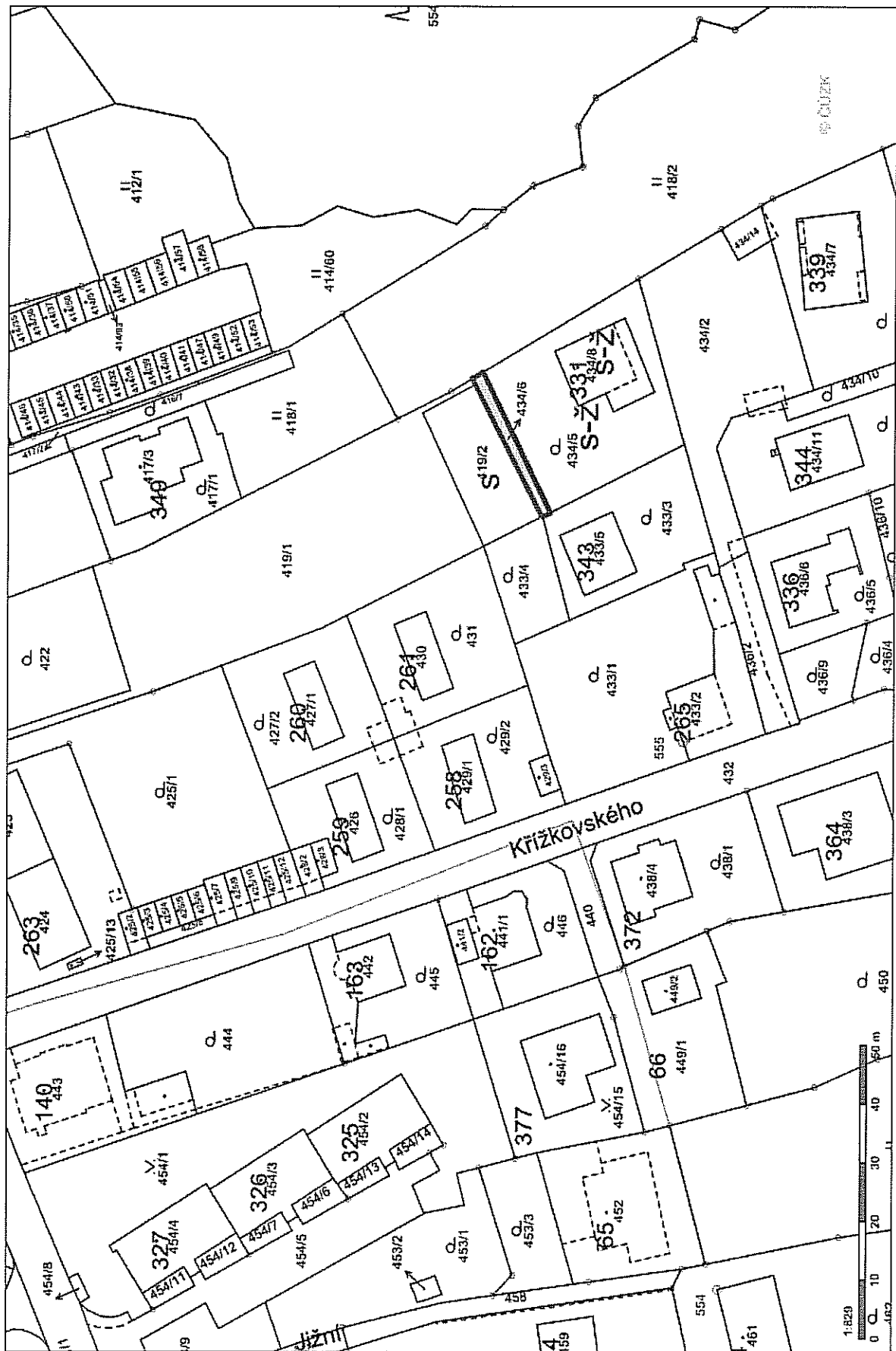
DŮVODOVÁ ZPRÁVA: Žádost vlastníka pozemků p.č. 434/5, 434/8, k. ú. Nové Pavlovice. Jedná se o připlocený pozemek k zahradě. Po jeho zaměření bude zjištěno, zda jeho část není připlocena i k pozemku p.č. 419/2, k. ú. Nové Pavlovice, jiného vlastníka.

DOPORUČENÍ MSMA: Oddělení majetkové evidence a dispozic města doporučuje prodej pozemku, formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníka souvisejících pozemků.

VYJÁDRĚNÍ KVŘaPN: Komise dne 14. 4. 2014 souhlasí se stanovenou cenou pozemku a jeho prodej doporučuje.

NÁVRH USNESENÍ RM: Rada města dne 15. 4. 2014 souhlasí se záměrem prodeje pozemku p.č. 434/6, k. ú. Nové Pavlovice, formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníků souvisejících pozemků, za cenu 20.000,- Kč, za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky.

NÁVRH USNESENÍ ZM: Zastupitelstvo města dne 24. 4. 2014 schvaluje záměr prodeje pozemku p.č. 434/6, k. ú. Nové Pavlovice formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníků souvisejících pozemků, za cenu 20.000,- Kč, za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky.



1965-
040

DORUČIT:
Odbor majetkové správy Magistrátu města Liberec
Nám. Dr. E. Beneše 1, Liberec 1

VĚC: ŽÁDOST O ODKOUPENÍ POZEMKU VE VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC

ŽADATEL:

Jméno, příjmení: Jaroslav Tvrzník

Bydliště: [REDACTED]

TELEFON: [REDACTED]

E-MAIL: [REDACTED]

Statutární město Liberec
Doručeno: 04.02.2014
CJ MML 023806/14
listy: 2 přílohy: 2



mmlbez5372b5ee

PŘEDMĚT ŽÁDOSTI:

Pozemek parcelní číslo: 434/6

Katastrální území: Nové Pavlovice

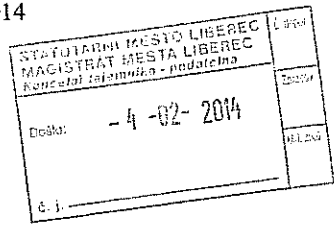
ZDŮVODNĚNÍ ŽÁDOSTI:

Jedná se o velmi úzký pruh pozemku o rozloze 48m2, přímo sousedící s mým pozemkem p.č.434/5. Na tento městský pozemek není možný přístup z žádného veřejně přístupného místa, je uzavřen mezi soukromé pozemky. Tento pruh pozemku vznikl „změnou výměr obnovou operátu“, je mnou obstaráván a lokálním uspořádáním oplocení, které je postaveno již několik desítek let sloučen k mému pozemku. Vzhledem k tomu, že tento pozemek na starých katastrálních mapách neexistuje a tato plocha je součástí mé parcely, zdvořile žádám o zohlednění této skutečnosti při návrhu privatizačního záměru a výše ceny.

S díky a pozdravem

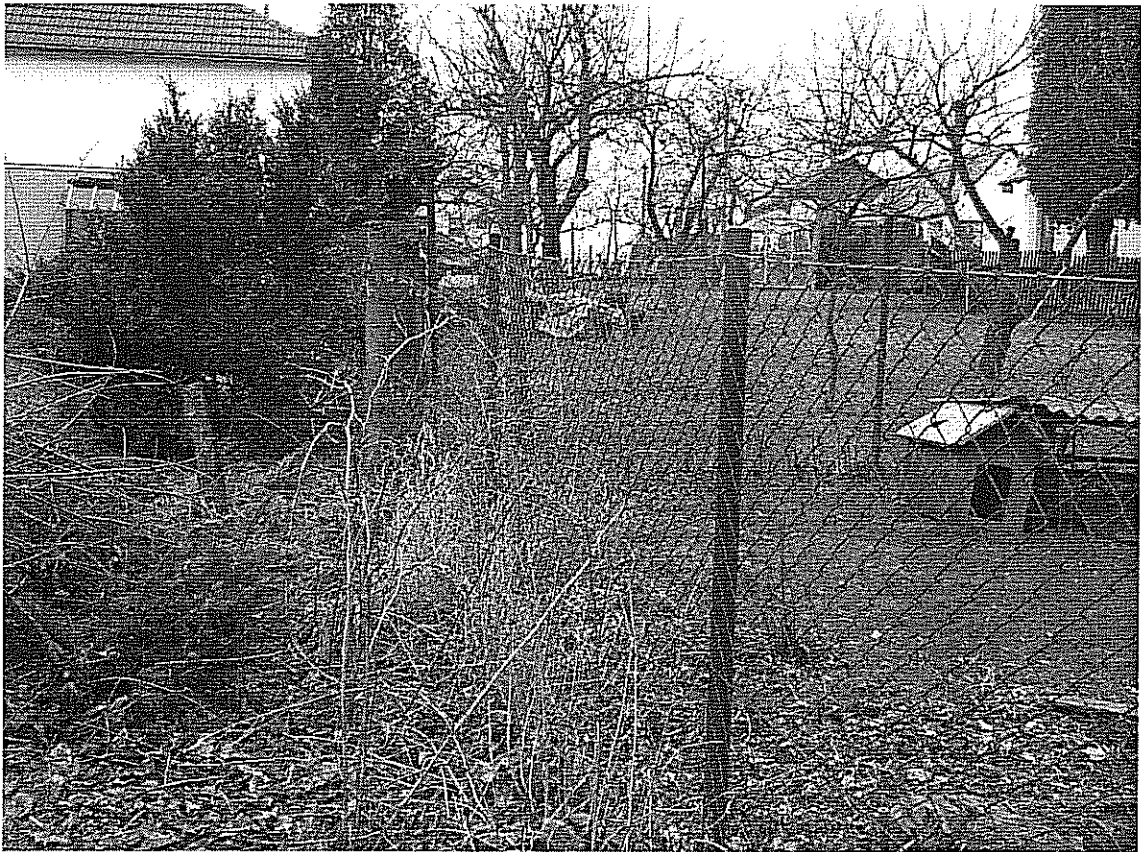
Jaroslav Tvrzník

V Liberci dne 23.1.2014



[Handwritten signature]
.....
podpis žadatele

Příloha: Kopie katastrální mapy s vyznačením hranice požadovaného pozemku nebo jeho části





8. PRIVATIZACE NEMOVITOSTÍ PRŮVODNÍ LIST

kat. území: Starý Harcov

pozemek p.č. 1569/297

zpracoval: H.Kaplová
kontroloval: I. Roncová

druh pozemku: zast.plocha a nádvoří
ochrana:
důvod předložení: žádost
záměr: žadatelé vlastní garáž na tomto pozemku
využití dle územ. plánu: stabilizované polyfunkční plochy bydlení městského, pozemek pod garáží

závazky a břemena:
pronájem pozemku:

privatizace dle: Zásad postupu při privatizaci pozemků

urbanistický obvod: 038 cenové pásmo/kategorie: III/B

Cena dle interního předpisu: 1360,- Kč/m² koeficient K3:1,20

jednotková cena: 1632,- Kč/m² výměra: 19m²
sleva 50%: 820,-Kč/m²

základní cena: 15.580,-Kč
náklady spojené s realizací prodeje: 1.000,-Kč
Celková cena: 17.000,-Kč

Stanovisko PS: 31.1.2014 (nájem)

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

DŮVODOVÁ ZPRÁVA: Sjednocení vlastnictví - žadatel vlastní garáž na tomto pozemku

DOPORUČENÍ MSMA: Oddělení majetkové evidence a dispozic prodej pozemku **doporučuje** prodej pozemku formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníka garáže na tomto pozemku.

VYJÁDRĚNÍ KVŘaPN: Komise dne 14.4.2014 souhlasí se stanovenou cenou pozemku a jeho prodej doporučuje.

NÁVRH USNESENÍ RM: Rada města dne 15.4.2014 **souhlasí** se záměrem prodeje pozemku p.č.1569/297, k.ú. Starý Harcov formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníka garáže na tomto pozemku za cenu 17.000,- Kč za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky.

NÁVRH UNSESENÍ ZM: Zastupitelstvo města dne 24.4.2014 **schvaluje** záměr prodeje pozemku p.č.1569/297, k.ú. Starý Harcov formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníka garáže na tomto pozemku za cenu 17.000,- Kč za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky.

**ŽÁDOST O ODKOUPENÍ POZEMKU VE VLASTNICTVÍ
STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC**

ŽADATEL:

Jméno, příjmení *MUDr. Richard LUKAŠEK, 7467*

Bydliště

TELEFON

E-MAIL

PŘEDMĚT ŽÁDOSTI:

Pozemek parcelní číslo *1569/297*

Katastrální území *Starý Horešov*

ZDŮVODNĚNÍ ŽÁDOSTI:

Vlastním garáž na tomto pozemku.

V Liberci dne *10.3.2014*

[Podpis]
podpis žadatele

Statutární město Liberec
Doručeno: 11.03.2014
CJ MML 050743/14
listy: 1 příloh: 0



cmibea5373207d

Příloha: Kopie katastrální mapy s vyznačením hranice požadovaného pozemku nebo jeho části

