

# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

10. zasedání zastupitelstva města dne: 29. 5. 2014

**Bod pořadu jednání:**

**Majetkoprávní operace - Záměr prodeje nebytové jednotky - garáže**

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

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

**Projednáno:** RM dne 20.5.2014

**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***

záměr prodeje volné nebytové jednotky č. 37/7 v budově čp. 37, nám. Dr. E. Beneše, Liberec III - Jeřáb včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 260/10000 na společných částech budovy a na pozemku p.č. 153, k.ú. Liberec formou výběrového řízení s přednostním právem vlastníků bytových jednotek v budově za cenu 60.000,- Kč za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky.

***a u k l á d á***

Ivaně Roncové, pověř.zast.ved.odboru

zajistit provedení všech úkonů spojených se schválenou majetkoprávní operací

T: neprodleně

## 1. PRIVATIZACE NEMOVITOSTÍ PRŮVODNÍ LIST

### 1. OZNAČENÍ NEMOVITOSTÍ

a) adresy budovy: **nám. Dr. E. Beneše, Liberec III - Jeřáb**

**Nebytová jednotka č. 37/7 a podíl 260/10000 na společných částech budovy a pozemku p.č. 153, k. ú. Liberec**

**Privatizace dle** : zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění a „Zásad postupu při privatizaci nemovitostí ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec“

**Zpracovala** : Kupcová Ivana

**Kontroloval** : Roncová Ivana

Projednáno : PS : 21.4.2006, KVŘaPN 12.5.2014,

### 2. POPIS BUDOVY

a) typ budovy: zděná  
počet bytových jednotek 7  
počet nebytových jednotek: 1

č.p./ č.jedn.	využití jednotky	plocha jednotky m <sup>2</sup>	podíl na spol. část. budovy a pozemcích	odhadní a obvyklá cena (Kč) ze ZP	kupní cena Kč
37/7	garáž	13,50	260/10000	60.000,-	<b>60.000,-</b>

**Celkový počet jednotek: 8 z toho prodaných: 7**

b) technický stav budovy

Dům č. p. 37 se nachází v na území městské čtvrti Liberec III - Jeřáb. Budova je postavena ve dvorním traktu, v prostoru vymezeném náměstím Dr. E. Beneše a ulicemi Moskevskou a Pražskou. Původní přístup k budově č. p. 37 byl v minulosti průchodem z nám. Dr. E. Beneše, který je však v současné době neveřejný. K příjezdu domu č. p. 37 slouží už mnoho let průjezd z Moskevské ulice, který je mezi Plzeňskou restaurací a polyfunkčním domem čp. 637/6.

Jedná se o místo v centru města, v prostoru husté městské zástavby.

Dům je napojen na veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektrickou síť. Jedná se o zděný bytový dům postavený ve 2. polovině 18. stol.

Budova má 4 nadzemní podlaží, a to přízemí, ve kterém jsou sklepní kóje, bývalá prádelna, nevyžívaný sklad a garáž, a dále 3 obytná podlaží. Nad 4. nadzemním podlažím je malá půdní nadstavba (s pultovou střechou). Převážná část půdorysu (cca 70%) je zastřešena plochou střechou se živičnou krytinou, zbývající část zastřešení tvoří sklonitá střecha (bez využitelného půdního prostoru), na níž jsou šablony z hliníkového plechu.

**Půdorys objektu má tvar písmene "L". Na objektu je patrné, že údržba společných částí budovy je nedostatečná. Fasádní omítky orientované do dvora a omítka na severním štítu jsou značně poškozené. Omítka na jižní stěně je z velké části opadaná a fasádní omítka na západní stěně je opadaná zcela.**

#### **Technický stav nebytové jednotky**

Nebytová jednotka č. 37/7 - garáž, která je umístěná v přízemí budovy č.p. 37 v Liberci III.

Jedná se o garáž pro menší osobní automobil. Podlahová plocha garáže je přibližně 2,95 x 4,00 m - měřeno k vnitřnímu líci obvodové zdi (resp. 2,95 x 4,30 m - měřeno až k vratům) + v zadní části vlevo je navíc výklenek 1,30 x 1,10 m.

Část objemu garáže (přibližně jedna třetina) je "vestavěna" do budovy pod přístavkem koupelen na severovýchodní straně budovy. Část objemu garáže (přibližně dvě třetiny) tvoří přízemní přístavbu, která vystupuje před půdorys budovy.

Obvodové zdivo původní části budovy je vyzděné z cihel v tloušťce 45 cm, obvodové stěny přístavěné jednopodlažní části mají tloušťku 30cm. Vrata jsou prkénková, okenní otvor má výplň z luxferů. Podlaha je z části betonová, z části provedena ze starých prken (volně ložených) a z části jen dusaná zemina. Nosnou konstrukci stropu tvoří 2 příčné železobetonové trámy, podhled stropu je omítnutý. Střecha nad přízemní částí garáže je plochá, krytina je živichná svařovaná. Na krytině je množství nečistot a mechu. Vnější i vnitřní omítky jsou vápenné hladké.

Do garáže je zavedena světelná elektřina.

**3. FORMA PRIVATIZACE:** prodej nebytové jednotky formou výběrového řízení s právem přednosti vlastníků bytových jednotek v budově č.p. 37, nám. Dr E. Beneše, Liberec III - Jeřáb

**4. CENA:** cena byla stanovena dle znaleckého posudku č. 1564/14 Ing. Lubomíra Bureše ze dne 24.4.2014 (cena v místě a čase obvyklá) a Zásad prodeje nemovitostí ve výši 60.000,- Kč

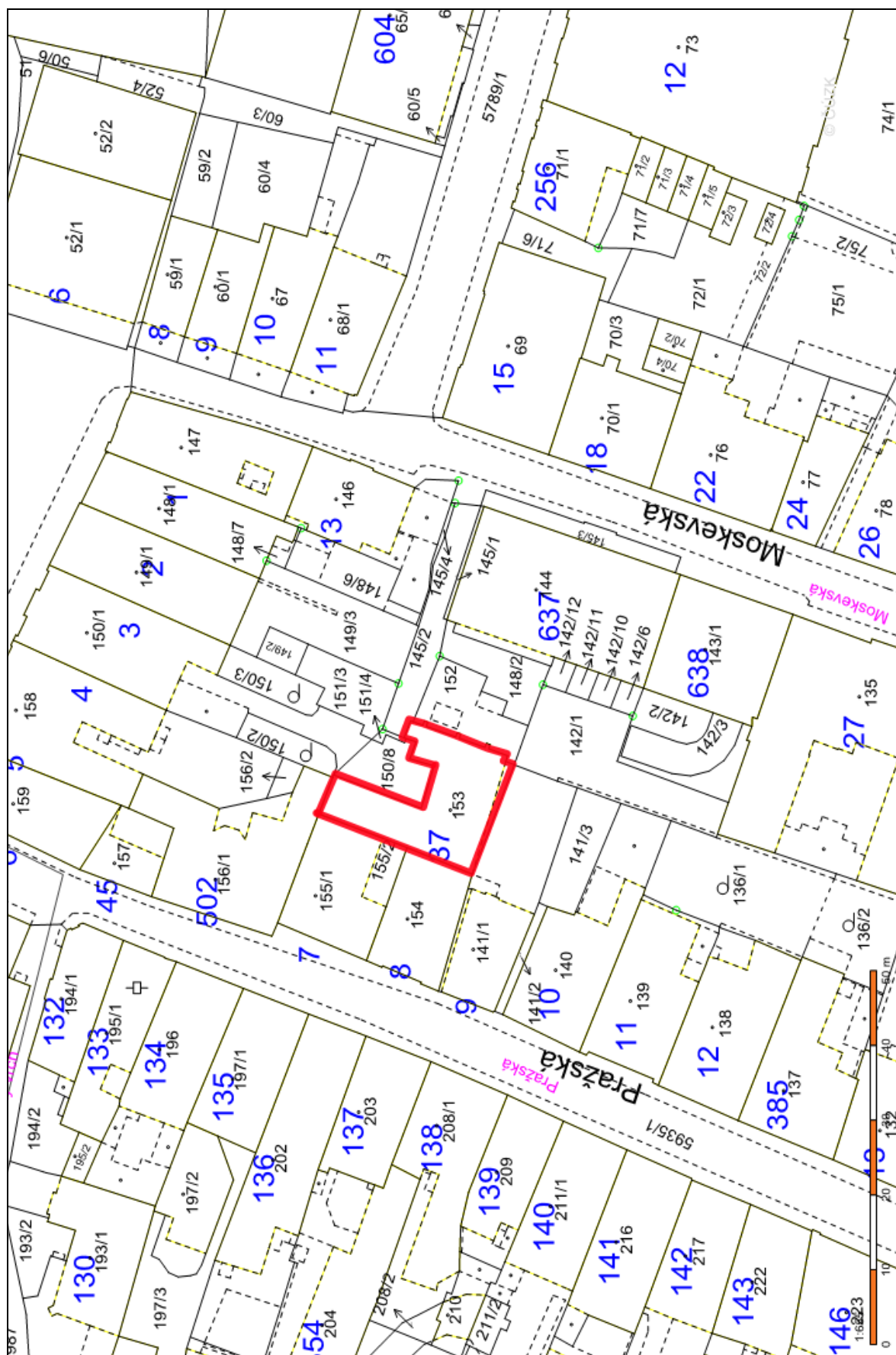
#### **5. PLATEBNÍ PODMÍNKY:**

- a) jistina 6.000,- Kč
- b) celá kupní cena splatná před podpisem KS

#### **6. DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY:**

- budova a pozemek v památkové zóně.
- závazek přístupu pro správce inženýrských sítí.
- garáž bez příjezdu - je zřízeno věcné břemeno pouze chůze přes přístupové pozemky p.č. 145/1, p.č. 145/2 a p.č. 145/4 vše v k.ú. Liberec, a to Smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 29.8.2007 s právními účinky vkladu práva dne 30.8.2007, podmínky příjezdu jsou nutné domluvit s vlastníkem těchto pozemků, příjezd přes pozemky p.č. 150/8 a 151/4 je nutné řešit se spoluvlastníky těchto pozemků
- podíl 260/10000 pozemků p.č. 150/8 a p.č. 151/4 v k.ú. Liberec bude řešen samostatně po doprodeji poslední jednotky – garáže v předmětné budově č.p. 37 a bude nabídnut spoluvlastníkům těchto pozemků, neboť mají předkupní právo dle občanského zákoníku - do doby prodeje zbytkového podílu na těchto pozemcích p.č. 150/8 a p.č. 151/4 v k.ú. Liberec jsou budoucí vlastníci této nebytové jednotky - garáže oprávněni tyto pozemky užívat
- budoucí vlastník nebytové jednotky bere na vědomí, že je povinen přistoupit do společenství vlastníků a je povinen hradit prostředky do fondu oprav, a to v aktuální výši 394,-Kč měsíčně

## 7. UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI:



## **POSTUP PRODEJE:**

**9. DOPORUČENÍ MSMA:** Oddělení majetkové evidence a dispozic **doporučuje** prodej volné nebytové jednotky č. 37/7 v budově čp.37, nám. Dr. E. Beneše, Liberec III - Jeřáb včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 260/10000 na společných částech budovy a na pozemku p.č.153, k.ú. Liberec formou výběrového řízení s přednostním právem vlastníků bytových jednotek v budově č.p. 37

**10. VYJÁDŘENÍ KVŘaPN:** Komise dne 12. 5. 2014 souhlasí se stanovenou cenou nebytové jednotky a doporučuje její prodej.

### **11. NÁVRH USNESENÍ RM:**

Rada města dne 20. 5. 2014 **souhlasí** se záměrem prodeje volné nebytové jednotky č. 37/7 v budově čp. 37, nám. Dr. E. Beneše, Liberec III - Jeřáb včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 260/10000 na společných částech budovy a na pozemku p.č. 153, k.ú. Liberec formou výběrového řízení s přednostním právem vlastníků bytových jednotek v budově za cenu 60.000,- Kč za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky.

### **12. NÁVRH USNESENÍ ZM:**

Zastupitelstvo města dne 29.5.2014 **schvaluje** záměr prodeje volné nebytové jednotky č.37/7 v budově čp.37, nám. Dr. E. Beneše, Liberec III - Jeřáb včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 260/10000 na společných částech budovy a na pozemku p.č.153, k.ú. Liberec formou výběrového řízení s přednostním právem vlastníků bytových jednotek v budově za cenu 60.000,- Kč za předpokladu vyrovnání nejvyšší nabídky.

Okres: Liberec  
Obec: Liberec  
Kat. území: Liberec

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1564/14

Určení "zjištěné ceny" nemovité věci podle § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku a odhad "obvyklé ceny" (tržní hodnoty) nemovité věci ve smyslu § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 37/7 - garáž, umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 37 v Liberci, v části obce Liberec III - Jeřáb, náměstí Dr.E.Beneše č. or. 12a. K jednotce přísluší spoluvlastnický podíl 260/10000 na společných částech domu č.p. 37 a stejný podíl na parcele č. 153 v katastrálním území Liberec.

Jednotka je zapsaná v katastru nemovitostí na LV č. 11217 pro katastrální území Liberec, obec Liberec. Společné části domu a pozemek jsou zapsané na LV č. 2855 téhož katastrálního území.

Objednatel posudku: **Magistrát města Liberce  
odbor majetkové správy  
nám. Dr.E.Beneše 1  
460 59 Liberec I**

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

Účel posudku: **Určení "zjištěné ceny" a odhad "obvyklé ceny" (tržní hodnoty)  
jako podklad pro výběrové řízení na prodej nemovité věci**

Oceňovací předpis  
pro určení ceny zjištěné: **Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 17. prosince 2013 k provedení  
zákonu o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)**

Oceněno ke dni: **24.4.2014**

Posudek obsahuje 19 číslovaných stran textu a 8 stran příloh.

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení bude uloženo v archívu znalce.

V Liberci dne 24.4.2014

## **A. POKLADY**

---

### **1. Podklady pro vypracování posudku:**

- 1.1. Objednávka znaleckého posudku, vydaná odborem majetkové správy Magistrátu statutárního města Liberce dne 8.4.2014 pod číslem DOV201400030.
- 1.2. Vlastní znalecký posudek č. 1068/06 o ceně všech jednotek v budově č.p. 37/III, vypracovaný dne 18.4.2006 podle vyhlášky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a 640/2004 Sb.
- 1.3. Smlouva o výstavbě uzavřená dne 28.3.2008, doplněná doložkou o provedení vkladu do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí č.j. V-4247/2008-505 s právními účinky vkladu ke dni 19.5.2008.
- 1.4. Výpis z katastru nemovitostí LV 11217 (pro jednotku č. 37/7) vyhotovený dne 8.4.2014 (stav k datu 1.3.2014) pomocí programového vybavení Magistrátu města Liberce pro vnitřní potřeby magistrátu.
- 1.5. Výpis z katastru nemovitostí LV 2855 (pro budovu č.p. 37 a parcelu č. 153) vyhotovený dne 8.4.2014 (stav k datu 1.3.2014) pomocí programového vybavení Magistrátu města Liberce pro vnitřní potřeby magistrátu.
- 1.6. Kopie katastrální mapy v měř. 1:500, získaná z internetu, ze serveru ČÚZK - z webové stránky "nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka" dne 9.4.2014.

### **2. Předpisy, vyhlášky, normy a literatura:**

- 2.1. Zákon č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku v platném znění.
- 2.2. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).
- 2.3. Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
- 2.4. Ostatní zákonné a oceňovací předpisy.

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Oceňovaná nebytová jednotka byla prohlédnuta a zaměřena znalcem osobně dne 14.4.2014.



## B. SITUACE

---

Dům č.p. 37 se nachází v na území městské čtvrti Liberec III - Jeřáb. Budova je postavena ve dvorním traktu, v prostoru vymezeném náměstím Dr.E.Beneše a ulicemi Moskevskou a Pražskou. Původní přístup k budově č.p. 37 byl v minulosti průchodem z nám. Dr.E.Beneše, který je však v současné době neveřejný. K příjezdu domu č.p. 37 slouží už mnoho let průjezd z Moskevské ulice, který je mezi Plzeňskou restaurací a polyfunkčním domem čp. 637/6.

Jedná se o místo v centru města, v prostoru husté městské zástavby.

Dům je napojen na veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektrickou síť.

## C. POPIS BUDOVY

---

Předmětem tohoto znaleckého posudku je ocenění nebytové jednotky č. 37/7 - garáže, která je umístěná v přízemí budovy č.p. 37 v Liberci III. Jedná se o zděný bytový dům postavený ve 2.polovině 18.stol.

Budova má 4 nadzemní podlaží, a to přízemí, ve kterém jsou sklepní kóje, bývalá prádelna, nevyžívaný sklad a garáž, a dále 3 obytná podlaží. Nad 4. nadzemním podlažím je malá půdní nadstavba (s pultovou střechou). Převážná část půdorysu (cca 70%) je zastřešena plochou střechou se živičnou krytinou, zbývající část zastřešení tvoří sklonitá střecha (bez využitelného půdního prostoru), na níž jsou šablony z hliníkového plechu.

## D. NÁLEZ A OCENĚNÍ PODLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

---

---

### Seznam oceněných položek

1. Jednotka č. 37/7
2. Parcela č. 153 - podíl 260/10000

### 1. Jednotka č. 37/7

#### Popis

Jedná se o garáž pro menší osobní automobil. Podlahová plocha garáže je přibližně 2,95 x 4,00 m - měřeno k vnitřnímu líci obvodové zdi (resp. 2,95 x 4,30 m - měřeno až k vratům) + v zadní části vlevo je navíc výklenek 1,30 x 1,10 m.

Část objemu garáže (přibližně jedna třetina) je "vestavěna" do budovy pod přístavkem koupelen na severovýchodní straně budovy. Část objemu garáže (přibližně dvě třetiny) tvoří přízemní přístavbu, která vystupuje před půdorys budovy.

Obvodové zdivo původní části budovy je vyzděné z cihel v tloušťce 45 cm, obvodové stěny přistavěné jednopodlažní části mají tloušťku 30cm. Vrata jsou prkénková, okenní otvor má výplň z luxferů. Podlaha je z části betonová, z části provedena ze starých prken (volně ložených) a z části jen dusaná zemina. Nosnou konstrukci stropu tvoří 2 příčné železobetonové trámy, pohled stropu je omítnutý. Střecha nad přízemní částí garáže je plochá, krytina je živičná svařovaná. Na krytině je množství nečistot a mechu. Vnější i vnitřní omítky jsou vápenné hladké.

Do garáže je zavedena světelná elektrina.





Cena stavby se podle § 10 a 11 určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS cena stavby,

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

ZCU základní cena upravená stavby,

$P_{mj}$  počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby,

pp koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce  $pp = I_T \times I_p$ ,

$I_T$  index trhu podle § 4 odst. 1,

$I_p$  index polohy podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená jednotky se podle § 21 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

$K_1$  koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce,

$K_4$  koeficient vybavení stavby,

$K_5$  koeficient polohový,

$K_i$  koeficient změny cen.

#### Charakteristika nebytového prostoru

Umístění v budově

CZ-CC 112

SKP 46.21.12.2...1

Účel užití K. budovy vícebytové (netypové)

$ZC = 2\,150,- \text{ Kč/m}^3 \times 3,3 = 7\,095,- \text{ Kč/m}^2$  základní cena podle přílohy č. 8

Konstrukce 1. zděné

$K_1 = 0,939$

č. 10

koef. přepočtu ZC podle druhu konstrukce z přílohy

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$

Koeficient vybavení stavby  $K_4$  se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

$n$  je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Popis provedení konstrukcí a vybavení		
1.	Základy vč. zemních prací	<i>Izolace proti zemní vlhkosti jsou nefunkční.</i>
2.	Svislé konstrukce	<i>Obvodové stěny vlastní budovy č.p. 37 mají tloušťku 45cm, obvodové stěny přistavěné části mají tloušťku 30cm.</i>
3.	Stropy	<i>Nosnou konstrukci stropu v garáži tvoří 2 příčné železobetonové trámy, podhled je omítnutý.</i>
4.	Zastřešení mimo krytinu	<i>Přistavěná jednopodlažní část garáže má plochou střechu.</i>
5.	Krytiny střech	<i>Krytina na přistavěné jednopodlažní části je živičná - zanešená vrstvou nečistot a zarostlá mechem.</i>
6.	Klempířské konstrukce	<i>Žlábek a svod z pozinkovaného plechu.</i>
7.	Úpravy vnitřních povrchů	<i>Vnitřní omítky jsou vápenné hladké.</i>
8.	Úpravy vnějších povrchů	<i>Vnější omítky jsou vápenné hladké.</i>
9.	Vnitřní obklady keramické	<i>Obklady v garáži nejsou.</i>
10.	Schody	<i>Schody v budově jsou.</i>
11.	Dveře	<i>Dveře v garáži nejsou.</i>
12.	Vrata	<i>Vrata garáže jsou dřevěná prkénková.</i>
13.	Okna	<i>Výplň okenního otvoru tvoří luxfery.</i>
14.	Povrch podlah	<i>Z části beton, z části stará prkna a z části jen dusaná zemina.</i>
15.	Vytápění	<i>V garáži není.</i>
16.	Elektroinstalace	<i>V garáži je světelná elektroinstalace.</i>
17.	Bleskosvod	<i>Budova má bleskosvod.</i>
18.	Vnitřní vodovod	<i>V garáži není.</i>
19.	Vnitřní kanalizace	<i>V garáži není.</i>
20.	Vnitřní plynovod	<i>V garáži není.</i>
21.	Ohřev teplé vody	<i>V garáži není.</i>
22.	Vybavení kuchyní	<i>V garáži není.</i>
23.	Vnitřní hyg. zař. včetně WC	<i>V garáži není.</i>
24.	Výtahy	<i>Výtah v budově není.</i>

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
1.	Základy vč. zemních prací	podstandard	-0,060
2.	Svislé konstrukce	standard	0,188 x 0
3.	Stropy	standard	0,082 x 0
4.	Zastřešení mimo krytinu	standard	0,053 x 0
5.	Krytiny střeš	standard	0,024 x 0
6.	Klempířské konstrukce	standard	0,007 x 0
7.	Upravy vnitřních povrchů	standard	0,069 x 0
8.	Upravy vnějších povrchů	standard	0,031 x 0
9.	Vnitřní obklady keramické	chybějící	-0,021 x 1,852
10.	Schody	standard	0,030 x 0
11.	Dveře	chybějící	-0,032 x 1,852
12.	Vrata	standard	0,000 x 0
13.	Okna	podstandard	-0,054
14.	Povrch podlah	podstandard	-0,031
15.	Vytápění	chybějící	-0,047 x 1,852
16.	Elektroinstalace	podstandard	-0,052
17.	Bleskosvod	standard	0,004 x 0
18.	Vnitřní vodovod	chybějící	-0,033 x 1,852
19.	Vnitřní kanalizace	chybějící	-0,032 x 1,852
20.	Vnitřní plynovod	chybějící	-0,004 x 1,852
21.	Ohřev teplé vody	chybějící	-0,021 x 1,852
22.	Vybavení kuchyní	chybějící	-0,018 x 1,852
23.	Vnitřní hyg. zař. včetně WC	chybějící	-0,038 x 1,852
24.	Výtahy	chybějící	-0,013 x 1,852
25.	Ostatní	chybějící	-0,056 x 1,852
26.	Instalační pref. jádra	chybějící	-0,000 x 1,852
n =			-0,78038

$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,78038) = 0,57859$  koeficient vybavení

$K_5 = 1,12$  koeficient polohový

$K_i = 2,112$  koeficient změny cen

$ZCU = 7\,095,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,939 \times 0,57859 \times 1,12 \times 2,112 = 9\,118,027 \text{ Kč/m}^2$

#### Podlahová plocha

Místnost, prostor	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	podlahová plocha započtená [m <sup>2</sup> ]
Garáž	13,50	13,50
Podlahová plocha celkem		13,50

Výchozí cena stavby  $9\,118,027 \text{ Kč/m}^2 \times 13,50 \text{ m}^2 = 123\,093,36 \text{ Kč}$

### Výpočet opotřebení

Stáří stavby 119 let  
Životnost 150 let  
Opotřebení  $119 / 150 \times 100 \% = 79,333 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení  $123\,093,36 \text{ Kč} \times (100 \% - 79,333 \%) = 25\,439,70 \text{ Kč}$

### Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

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

Znak číslo	kvalitativní pásmo	$P_i$
1.	V. Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	0,06
<i>Jedná se o centrum města, kde je nedostatek garáží i pozemků využitelných ke stavbě garáží.</i>		
2.	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3.	III. Bez vlivu	0,00
4.	I* Negativní	-0,04
<i>Příjezd k pozemku je přes parcelu č. 145/2, která je ve vlastnictví podnikatele Alexandra Kendika. Pan Kendik požaduje "mýtné 1.000 Kč/měs." za možnost projíždění přes jeho pozemek, a to za každý automobil, který přes jeho pozemek bude mít možnost projíždět. V této věci probíhá letitý spor mezi panem Kendikem a ostatními uživateli této komunikace a to i přesto, že odbor dopravy Magistrátu města Liberce vydal dne 15.7.2004 vyjádření (ODSD/7370/6303/04-Bb*/280), že se jedná o "veřejně přístupnou účelovou komunikaci" (viz příloha č. 5). Veřejnou komunikaci totiž může bezplatně užívat každý, a to i v případě, že vlastníkem pozemku pod komunikací je fyzická osoba. Po převedení parcely č. 145/2 do vlastnictví pana Kendika však odbor dopravy změnil názor a příjezd začal označovat za „komunikaci v uzavřeném prostoru“, a proto vznikl spor o způsob užívání tohoto pozemku. Nové rozhodnutí odbor dopravy pravděpodobně vydá po 7.5.2014 (viz příloha č. 6).</i>		
5.	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
$I_T = 1,00 \times (1 + 0,02)$		1,02

Výpočet indexu polohy  $I_p$  příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásmo	$P_i$
1.	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2.	II. Obchodní centra	-0,05
3.	I. Střed obce – centrum obce	0,05
4.	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5.	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6.	V.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	-0,02
7.	IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8.	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9.	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0,00
10.	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11.	I.	Vlivy snižující cenu	-0,25
<i>Jedná se o garáž pro menší osobní automobil. Podlahová plocha garáže je jen přibližně 2,95 x 4,00 m - měřeno k vnitřnímu lici obvodové zdi (resp. 2,95 x 4,30 m - měřeno až k vratům).</i>			
$I_p = 1,00 \times (1 + -0,29)$			<b>0,71</b>

$p_p = 1,02 \times 0,71 = 0,724$  koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby  $25\,439,70 \text{ Kč} \times 0,724 = 18\,418,34 \text{ Kč}$

**Cena zjištěná "1. Jednotka č. 37/7"  $18\,418,34 \text{ Kč}$**

## 2. Parcela č. 153 - podíl 260/10000

### Popis

Stavební parcela č. 153 je v celé ploše zastavěna budovou č.p. 37 a takto je také zapsaná v katastru nemovitostí.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 1. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce  $I = I_T \times I_O \times I_p$ ,

$I_T$  index trhu se určí podle vzorce  $I_T = P_3 \times (1 + \sum P_i)$ ,

$P_i$  hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

$I_O$  index omezujících vlivů se určí podle vzorce  $I_O = 1 + \sum P_i$ ,

$P_i$  hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

$I_p$  index polohy se určí podle vzorce  $I_p = P_1 \times (1 + \sum P_i)$ ,

$P_i$  hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Vyjmenovaná obec **Liberec**

ZC = 1 870,- Kč/m<sup>2</sup>

podle § 3 písm. a)

#### Výpočet indexu cenového porovnání

I<sub>T</sub> = 1,02

index trhu položky "1. Jednotka č. 37/7"

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I<sub>O</sub> příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P <sub>i</sub>
1.	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
2.	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
3.	III.	Chráněná krajinná oblast 2)	-0,02
<i>Pozemek v památkové zóně.</i>			
4.	I.	Bez omezení užívání	0,00
5.	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
6.	II.*	Bez dalších vlivů	0,00
I <sub>O</sub> = 1 + -0,02			<b>0,98</b>

I<sub>P</sub> = 0,71

index polohy položky "1. Jednotka č. 37/7"

I = 1,02 x 0,98 x 0,71 = 0,71 index cenového porovnání

ZCU = 1 870,- Kč/m<sup>2</sup> x 0,71 = 1 327,70 Kč/m<sup>2</sup>

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	cena pozemku [Kč]
1.	Parcela č. 153	259	343 874,30
		0	0,-
Celkem		259	<b>343 874,30</b>

Cena vlastnického podílu 343 874,30 Kč x 260 / 10000 = 8 940,73 Kč

Cena zjištěná "2. Parcela č. 153 - podíl 260/10000" **8 940,73 Kč**



## E. REKAPITULACE OCENĚNÍ DLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

---

---

1. Jednotka č. 37/7	18 418,34 Kč
2. Parcela č. 153 - podíl 260/10000	8 940,73 Kč
<b>Celkem</b>	<b>27 359,07 Kč</b>

---

---

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 vyhlášky je

**27 360,- Kč**

slovy:

**dvacetšedmtisícitřistašedesát Kč**

---

---

## F. ODHAD TRŽNÍ HODNOTY POROVNÁVACÍ METODOU

---

---

### Garáž s pozemkem, resp. s podílem na pozemku - porovnávací metoda

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitostí, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f$$

kde

- $H_v$  hodnota dle vzorku,  
 $C_{vz}$  cena vzorku,  
 $K_u$  koeficient úpravy na reálnou cenu,  
 $V_{vz}$  výměra vzorku,  
 $V_{nem}$  výměra oceňované nemovitosti,  
 $K_f$  cenotvorný koeficient.

### Charakteristika oceňované nemovitosti

Stavba	nebytová jednotka - garáž
Konstrukce	cihlová
Stav	málo udržovaná
Zastavěná plocha standardní garáže:	přibližně 20,00 m <sup>2</sup>

**Vzorek 01 Dvougaráž v Liberci I, Lužická ul.**

Nabízíme k prodeji dvougaráž na stavebním pozemku /89m<sup>2</sup>/, v ulici Lužické, téměř v centru Liberce. Dvougaráž se dvěma plechovými křídlovými vraty, o rozměru 2x /6,60 X 2,80/. Dvougaráž je v OV včetně pozemku 89m<sup>2</sup>.



obr. 1



obr. 2



obr. 3



obr. 4



obr. 5



obr. 6

Identifikace vzorku [www.reality.cz](http://www.reality.cz) - nabídka AUG-800734

Datum zpracování 09.04.2014

Nabídková cena 280 000,- Kč  
 K<sub>u</sub> = 1,00 koeficient úpravy na reálnou cenu

**Charakteristika nemovitosti**

Stavba garáž  
 Konstrukce neuvedeno  
 Stav neuvedeno

**Výměry a dispozice**

Zastavěná plocha 40,00 m<sup>2</sup>

### Cenotvorné faktory

Skup	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%]	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Umístění v centru města nebo v centru sídliště	-15	-15	0,85
2	Oceňovaná garáž je jen pro menší osobní auto	+30	+30	1,30
3	Stavebně technický stav	+10	+10	1,10
$K_f = 0,85 \times 1,30 \times 1,10 =$				<b>1,2155</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 280\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 40,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ m}^2 / 1,2155 = 115\,179,- \text{ Kč}$   
Míra shody (váha) 2

**reality.cz** Data vzorku byla získána z realitního portálu [www.reality.cz](http://www.reality.cz) se souhlasem provozovatele.

### Vzorek 02 Řadová garáž v Liberci VI, Haškova ul.

Garáž s dálkovým ovládním v OV Rochlice, Haškova

Garáž má vrata s elektropohonem na dálkové ovládní. Jedná se o místo na okraji sídliště "Dobiášova", v Haškově ulici. Garážová vrata jsou plechová vyklápěcí. Do garáže je zavedena světelná elektrina. Garáž je okamžitě k dispozici.



obr. 1

obr. 2

Identifikace vzorku [www.reality.cz](http://www.reality.cz) - nabídka 081-OS365L

Datum zpracování 09.04.2014

Nabídková cena 190 000,- Kč

$K_u = 0,90$  koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika nemovitosti

Stavba                    garáž  
Konstrukce            cihla  
Stav                      dobrý

### Výměry a dispozice

Zastavěná plocha    20,00 m<sup>2</sup>

### Cenotvorné faktory

Skup	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%]	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Umístění v centru města nebo v centru sídliště	0	0	1,00
2	Oceňovaná garáž je jen pro menší osobní auto	+30	+30	1,30
3	Stavebně technický stav	+20	+20	1,20
K <sub>f</sub> = 1,00 x 1,30 x 1,20 =				1,56

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 190\,000,- \text{ Kč} \times 0,90 / 20,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ m}^2 / 1,56 = 109\,615,- \text{ Kč}$$

Míra shody (váha)    1

### Vzorek 03 Řadová garáž v Liberci I, Baarova ul.

Exkluzivně nabízíme k prodeji zděnou řadovou garáž v Liberci, ul. Baarova. Garáž se nachází na vlastním pozemku blízko středu města. Vjezd do garáže je zabezpečen dvoukřídlými plechovými vraty a zajištěn třemi zámky. Garáž je velmi dobře udržovaná. Pro více informací kontaktujte makléře.



obr. 1



obr. 2



obr. 3



obr. 4

obr. 5

obr. 6

Identifikace vzorku [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID zakázky L14SO54

Datum zpracování 09.04.2014

Nabídková cena **180 000,- Kč**

$K_u = 1,00$  koeficient úpravy na reálnou cenu

#### Charakteristika nemovitosti

Stavba **garáž**  
 Konstrukce **smíšená**  
 Stav **velmi dobrý**

#### Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **22,00 m<sup>2</sup>**

#### Cenotvorné faktory

Skup	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%]	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Umístění v centru města nebo v centru sídliště	-5	-5	0,95
2	Oceňovaná garáž je jen pro menší osobní auto	+30	+30	1,30
3	Stavebně technický stav	+15	+15	1,15
$K_f = 0,95 \times 1,30 \times 1,15 =$				<b>1,42025</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 180\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 22,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ m}^2 / 1,42025 = 115\,217,- \text{ Kč}$

Míra shody (váha) **3**

#### Vzorek 04 Řadová garáž v Liberci VI, ul. Pionýrů

Prodáme garáž v osobním vlastnictví v Liberci VI - Rochlicích, v ulici Pionýrů. Garáž má nově opravenou střechu, včetně pozemku před i pod garáží má 38m<sup>2</sup>. Do garáže je zavedena elektrika. Volná dle dohody. Při rychlém jednání sleva.



obr. 1

obr. 2

obr. 3

Identifikace vzorku [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID zakázky N00496

Datum zpracování 09.04.2014

Nabídková cena 160 000,- Kč

$K_u = 1,00$  koeficient úpravy na reálnou cenu

#### Charakteristika nemovitosti

Stavba garáž  
Konstrukce cihlová  
Stav dobrý

#### Výměry a dispozice

Zastavěná plocha 20,00 m<sup>2</sup>

#### Cenotvorné faktory

Skup	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%]	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Umístění v centru města nebo v centru sídliště	-15	-15	0,85
2	Oceňovaná garáž je jen pro menší osobní auto	+30	+30	1,30
3	Stavebně technický stav	+15	+15	1,15
$K_f = 0,85 \times 1,30 \times 1,15 =$				1,27075

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 160\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 20,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ m}^2 / 1,27075 = 125\,910,- \text{ Kč}$   
Míra shody (váha) 1

#### Závěrečný výpočet váženého průměru tržních hodnot srovnávacích vzorků

Vzorek 01 Dvougaráž v Liberci I, Lužická ul.	115 179,- Kč
Vzorek 02 Řadová garáž v Liberci VI, Haškova ul.	109 615,- Kč
Vzorek 03 Řadová garáž v Liberci I, Baarova ul.	115 217,- Kč
Vzorek 04 Řadová garáž v Liberci VI, ul. Pionýrů	125 910,- Kč
<hr/>	
Vážený průměr hodnot	115 933,- Kč

#### Odhad tržní hodnoty

"Garáž s pozemkem, resp. s podílem na pozemku - porovnávací metoda" 116 000,- Kč

### G. REKAPITULACE ODDÍLU

#### "ODHAD TRŽNÍ HODNOTY POROVNÁVACÍ METODOU"

I. Garáž s pozemkem, resp. podílem na pozemku - porovnávací metoda	116 000,- Kč
<hr/>	
Celkem	116 000,- Kč

Odhad tržní hodnoty garáže se zajištěným příjezdem činí

**110 000,- Kč až 125 000,- Kč**

## H. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE ZA ODDÍLY

---

---

OCENĚNÍ DLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

27 360,- Kč

---

slovy: dvacetsedmtisictristašedesát Kč

---

ODHAD TRŽNÍ HODNOTY POROVNÁVACÍ METODOU

110 000 až 125 000 Kč

---

slovy: stodesettisic až stodvacetpěttisic Kč

---

---

Na základě výše uvedených skutečností by bylo možno odhadovat, že tržní hodnota garáže by se mohla pohybovat v rozmezí 110.000,- Kč až 125.000,- Kč. V případě této garáže je však velmi specifickým problémem oprávněnost majitele garáže k příjezdu ke garáži, popř. náklady, které bude třeba vynaložit k zajištění budoucího přejezdu přes parcelu č. 145/2, která je ve vlastnictví pana Alexandra Kendíka (podrobněji popsáno na str. 8 tohoto posudku). Několikaletý spor o to, jestli pan Kendík má nebo nemá právo vybírat mýtné 1.000 Kč/měs. za každé auto, které garážuje za jeho pozemkem, nebyl dosud pravomocně rozhodnut. Přitom rozpětí případných nákladů, které bude třeba vynaložit na zajištění průjezdnosti, je velmi široké. Odhady těchto nákladů se pohybují od 0,- Kč až po částky výrazně přesahující hranici 100.000 Kč. Další rozhodnutí v této věci by měl vydat odbor dopravy Magistrátu města Liberce po 7.5.2014 (vizte poslední příloha tohoto znaleckého posudku). S ohledem na to, že v tuto chvíli není jasné, jestli pan Kendík je nebo není oprávněn požadovat mýtné za průjezd přes parcelu č. 145/2, popř. jaké částky budou povinni zaplatit majitelé všech garáží, garážových stání a parkovacích stání (celkem asi 40), aby se trvale vykoupili z požadavku pana Kendíka platit mýtné, odhaduji výslednou tržní hodnotu přibližně ve výši 50% hodnoty výše uvedené.

---

---

VÝSLEDNÝ ODHAD TRŽNÍ HODNOTY GARÁŽE:

**55 000,- Kč až 65 000,- Kč**

slovy:

**padesátpěttisic až šedesátpěttisic Kč**

---

---



### Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 13.12.1993, č.j. Spr 5706/93, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1564/14 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhrady nákladů jsou vyúčtovány na přiložené faktuře.



A handwritten signature in blue ink, consisting of the letters "Bureš" in a cursive script.

V Liberci dne 24.4.2014

znalec Ing. Lubomír Bureš





## MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC

Odbor dopravy

Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

Čj.: MML041059/09-OD/Fri  
CJ MML 073849/14  
VYŘIZUJE: Jana Fričová  
TEL.: 485 243 859

- dle rozdělovníku

V Liberci dne 10.4.2014

### *Řízení o pochybnostech o uzavřeném prostoru*

**Výzva účastníkům řízení k uplatnění práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí podle § 36, odst. 3 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“).**

Tímto Vám jako účastníku řízení ve věci určení, zda se komunikace na p.p.č. 145/4, 145/2, 148/2 a 142/1 v k.ú. Liberec nachází v uzavřeném prostoru, sdělujeme, že **byly shromážděny podklady pro vydání rozhodnutí.**

Ustanovení § 36, odst 3 správního řádu m.j. stanoví: „*Nestanoví-li zákon jinak, musí být účastníkům před vydáním rozhodnutí ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí*“.

V souladu s citovaným ustanovením Vám poskytujeme možnost uplatnění tohoto práva, k čemuž stanovujeme termín **na středu 7.5.2014 od 14,00 do 17,00 hodin, nebo v jiném termínu po předchozí telefonické domluvě na tel.: 485243859.**

Po uplynutí tohoto termínu bude ve věci vydáno rozhodnutí, které Vám bude v souladu s ustanovením § 72 správního řádu oznámeno.

*Otisk úředního  
razítka*

**Ing. Pavel Rychetský**  
vedoucí odboru dopravy