

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

6. zasedání zastupitelstva města dne: 23. 6. 2016

Bod pořadu jednání:

Záměr bezúplatného převodu pozemku - náprava prodeje z r. 2014

Stručný obsah: Sport Servis Krásná Studánka, s.r.o. koupil od statutárního města Liberec pozemky v areálu hřiště v Krásné Studánce za celkovou kupní cenu ve výši 2 801 000,- Kč. Tento prodej byl schválen Zastupitelstvem města Liberec dne 25.9.2014 usn.č.239/2014 bod 9. Při přípravě kupní smlouvy bylo zjištěno, že v tomto usnesení byl chybně uveden pozemek p.č. 909/7, správně měl být uveden pozemek p.č. 990/7, k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že v té době již měl Sport Servis rozjednan úvěr na tyto pozemky a případná revokace usnesení by tento proces zmařila, bylo s kupujícím dohodnuto, že chybně uvedený pozemek bude z kupní smlouvy vypuštěn, aby nemohla být namítnuta neplatnost kupní smlouvy, celá kupní cena bude ponechána v nezměněné výši a vlastnictví pozemku p.č.990/7 se bude řešit samostatně následně. Z důvodu, že byl již pozemek p.č.990/7, k.ú. Krásná Studánka, součástí kupní ceny ve smlouvě č.j.CJ MML 187599/14, která byla uhrazena dne 19.12.2014, mělo by se jednat o bezúplatný převod.

Zpracoval: Odbor majetkové správy
odbor, oddělení: oddělení majetkové evidence a dispozic
telefon: 48 524 3313

Schválil: vedoucí oddělení Ivana Roncová
vedoucí odboru Bc. Jaroslav Schejbal

Projednáno: RM dne 14. 6. 2016.

Poznámka:

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

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

záměr bezúplatného převodu pozemku p.č. 990/7, k.ú. Krásná Studánka, společnosti Sport Servis Krásná Studánka s.r.o., IČ: 02423278, se sídlem Masarykova 519/15, 460 01 Liberec I - Staré Město

a u k l á d á

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

T: neprodleně

DŮVODOVÁ ZPRÁVA:

Sport Servis Krásná Studánka, s.r.o. koupil od statutárního města Liberec pozemky v areálu hřiště v Krásné Studánce za celkovou kupní cenu ve výši 2 801 000,- Kč. Tento prodej byl od schválen Zastupitelstvem města Liberec dne 25.9.2014 usn.č.239/2014 bod 9. Při přípravě kupní smlouvy bylo zjištěno, že v tomto usnesení byl chybně uveden pozemek p.č. 909/7, správně měl být uveden pozemek p.č. 990/7, k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že v té době již měl Sport Servis rozjednan úvěr na tyto pozemky a případná revokace usnesení by tento proces zmařila, bylo s kupujícím dohodnuto, že chybně uvedený pozemek bude z kupní smlouvy vypuštěn, aby nemohla být namítnuta neplatnost kupní smlouvy, celá kupní cena bude ponechána v nezměněné výši a vlastnictví pozemku p.č.990/7 se bude řešit samostatně následně. Z důvodu, že byl již pozemek p.č.990/7, k.ú. Krásná Studánka, součástí kupní ceny ve smlouvě č.j.CJ MML 187599/14, která byla uhrazena dne 19.12.2014, mělo by se jednat o bezúplatný převod.

Popis majetkoprávní operace:

kat. území: Krásná Studánka u Liberce

pozemek p. č. 990/7

druh pozemku:	ostatní plocha – jiná plocha
ochrana:	rozsáhlé chráněné území
důvod předložení:	žádost vlastníka pozemků 265/1, 904/1, 904/2, 905/2, 1197/5, 1197/6 a budovy na p.p.č. 265/1 , vše v k .ú. Krásná Studánka u Liberce
záměr:	náprava prodeje z r.2014
využití dle územ. plánu:	plocha přírody a krajiny – krajinná zeleň, plocha nezastavitelná zarostlý pozemek zeleň
závazky a břemena:	ne
pronájem pozemku:	ne
prodej dle:	Zásad postupu při prodeji pozemků
urbanistický obvod:	068
	cenové pásmo/kategorie: V/C výměra: 732 m ²

Cena dle původního ZP ze dne 26.4.2013: 178 512,84 Kč

Stanovisko PS: 31. 5. 2016

dílčí stanoviska: HA: **nesouhlas** – doporučujeme pozemek p. č. 990/7 řešit směnou s jiným vlastníkem za pozemky p. č. 989/1 a 989/2, kde se nachází místní vodoteč, která je v návrhu nového územního plánu v plochách zeleně

SR: souhlas

SM: souhlas

EP: souhlas

SK: souhlas

ZP: souhlas

OD: souhlas

SU: souhlas

NÁVRH USNESENÍ RM: Rada města Liberec dne 14. 6. 2016 **souhlasí** se záměrem bezúplatného převodu pozemku p.č. 990/7, k.ú. Krásná Studánka společnosti Sport Servis Krásná Studánka s.r.o., IČ: 02423278, se sídlem Masarykova 519/15, 460 01 Liberec I - Staré Město.

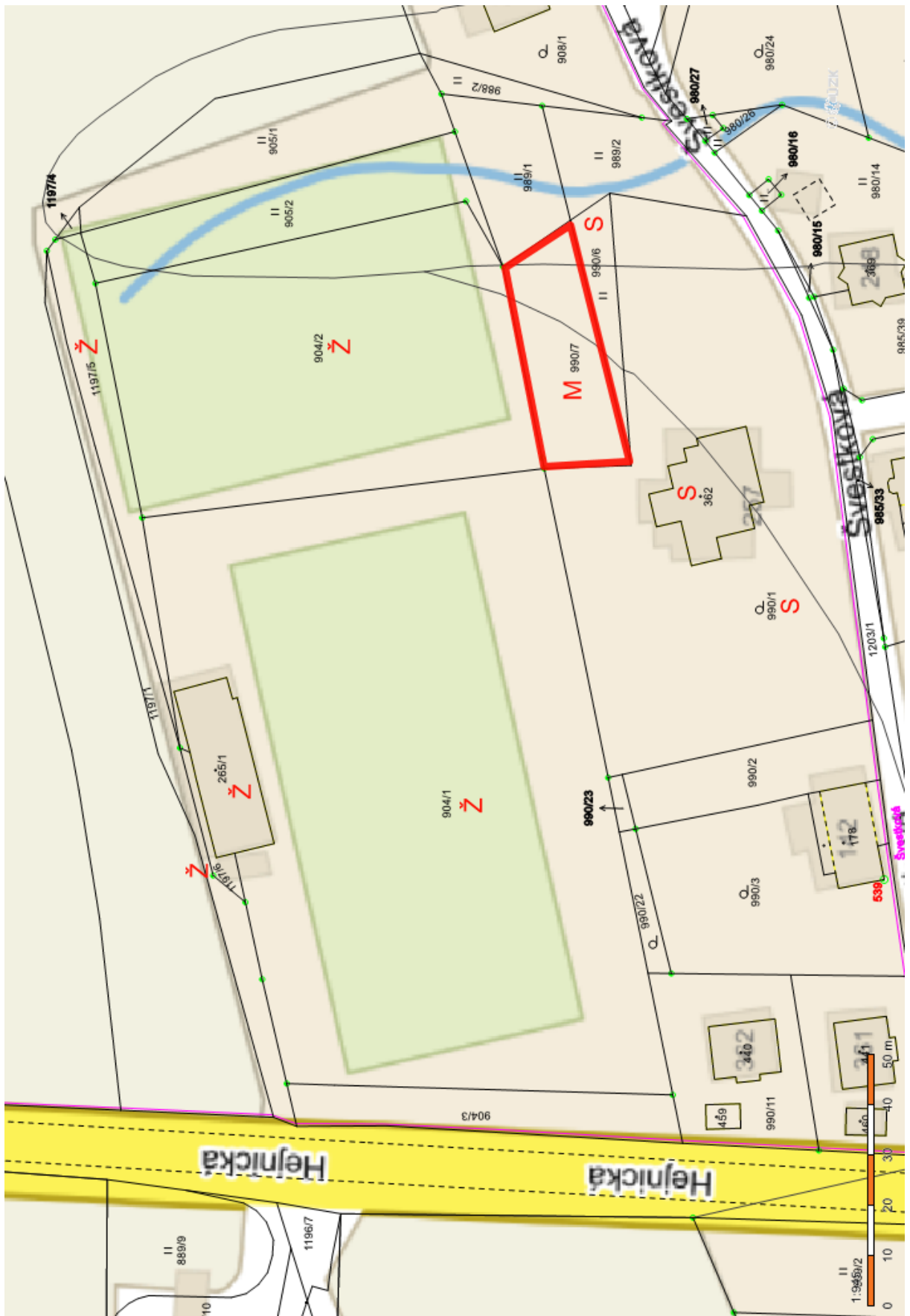
NÁVRH USNESENÍ FV: Finanční výbor dne 15. 6. 2016: **doporučuje x nedoporučuje** záměr bezúplatného převodu pozemku p.č. 990/7, k.ú. Krásná Studánka společnosti Sport Servis Krásná Studánka s.r.o., IČ: 02423278, se sídlem Masarykova 519/15, 460 01 Liberec I - Staré Město.

NÁVRH USNESENÍ ZM: Zastupitelstvo města Liberec dne 23. 6. 2016 **schvaluje** záměr bezúplatného převodu pozemku p.č. 990/7, k.ú. Krásná Studánka společnosti Sport Servis Krásná Studánka s.r.o., IČ: 02423278, se sídlem Masarykova 519/15, 460 01 Liberec I - Staré Město.

Formulace usnesení byla konzultována s právníkem zařazeným do MML před projednáním v radě města:

Přílohy:

1. usnesení č. 239/2014 – bod 9. ze ZM dne 25.9.2014
2. Kupní smlouva č.j. CJ MML 187599/14
3. Znalecký posudek ze dne 26.4.2013
4. Žádost o převod pozemku
5. Fotodokumentace



Příloha č. 1 – usnesení č. 239/2014 –bod 9. Ze ZM dne 25.9.2014

U S N E S E N Í
Z 8. ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA
MĚSTA LIBEREC,
KONANÉHO DNE 25. 9. 2014

USNESENÍ Č. 239/2014

Majetkoprávní operace - prodej pozemků

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

...

9. prodej nemovitosti:

pozemky p.č. 904/1, 904/2, 905/2, 909/7, 1197/5, 1197/6 a p.č. st. 265/1, vše k.ú. Krásná Studánka

kupující:

Sport Servis Krásná Studánka s.r.o., IČ: 02423278,

zastoupený jednatelem Lukášem Palánem a Romanem Šotolou,

se sídlem Masarykova 519/15, 460 01 Liberec 1

za kupní cenu 2,801.000,- Kč,

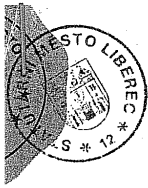
splatnou před podpisem kupní smlouvy, termín podpisu kupní smlouvy do 90 dnů ode dne schválení majetkoprávní operace zastupitelstvem města

V Liberci dne 2. října 2014

Mgr. Jiří Šolc
náměstek primátorky

Mgr. Martina Rosenbergová
primátorka města

Příloha č. 2 – Kupní smlouva č.j. CJ MML 187599/14



Kupní smlouva o převodu pozemku

(dále jen „smlouva“)

č.j. CJ MML 187599/14

uzavřená podle ust. § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku mezi smluvními stranami, a to:

prodávající: **statutární město Liberec**
nám. Dr. Edvarda Beneše 1, Liberec 1-Staré město, 460 59 Liberec
zastoupené Mgr. Martinou Rosenbergovou, primátorkou města
IČ: 00262978
bankovní spojení: ČS, a. s. 4096222/0800
VS: 2600009121

dále jen jako „prodávající“

kupující: **Sport Servis Krásná Studánka s.r.o.**
se sídlem Masarykova 519/15, Liberec 1- Staré Město, 460 01 Liberec
zastoupená Lukášem Palánem a Romanem Šotolou, jednatelem společnosti
IČ: 02423278
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod
spis.zn. C 33625

dále jen jako „kupující“

Čl. I

Úvodní ustanovení

1.1.

Prodávající je vlastníkem pozemku st. p.č. 265/1 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemků p.č. 904/1 - ostatní plocha (sportoviště a rekreační plocha), 904/2 - ostatní plocha (sportoviště a rekreační plocha), 905/2 - trvalý travní porost, 1197/5 – ostatní plocha (ostatní komunikace), 1197/6 – ostatní plocha (ostatní komunikace), vše v k.ú. Krásná Studánka, obec Liberec.

1.2.

Vlastnické právo k pozemku st. p.č. 265/1 a k pozemkům p.č. 904/1, 904/2, 905/2, 1197/5, 1197/6 je zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 1 pro katastrální území Krásná Studánka, obec Liberec, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

1.3.

Geometrickým plánem č.897-38/2014 ze dne 10. 7. 2014 byl z pozemku p. č. 904/1 o výměře 9.781 m² oddělen pozemek p.č. 904/1 o výměře 9.125 m² a dále pozemek p.č.904/3 o výměře 656 m², který není předmětem prodeje.

Reg.č. 0030/14/0282

Čl. II Předmět smlouvy

2.1.

Předmětem této smlouvy je závazek prodávajícího umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k pozemku st. p.č. 265/1, k pozemku p.č. 904/1 o výměře 9.125 m² a k pozemkům 904/2, 905/2, 1197/5, 1197/6, vše v k. ú. Krásná Studánka, obec Liberec (dále jen „**předmět převodu**“) a odevzdat kupujícímu tento předmět převodu a závazek kupujícího převzít tento předmět převodu a zaplatit za tento předmět převodu prodávajícímu dohodnutou kupní cenu.

2.2.

Dále je předmětem této smlouvy právo kupujícího nabýt vlastnické právo od prodávajícího k předmětu převodu a právo prodávajícího na včasné a úplné zaplacení dohodnuté kupní ceny za tento předmět převodu ze strany kupujícího.

2.3.

Prodávající na základě této smlouvy prodává předmět převodu, spolu se všemi součástmi a příslušenstvím, se všemi právy a povinnostmi v rozsahu, v jakém tento předmět převodu doposud sám užíval, měl užívat či k němu byl oprávněn, resp. povinen, do výlučného vlastnictví kupujícího za vzájemně dohodnutou kupní cenu, uvedenou v čl. 3.1. této smlouvy a kupující tento předmět převodu od prodávajícího přijímá a za smlouvenou kupní cenu kupuje.

Čl. III Kupní cena a platební podmínky

3.1.

Kupní cena byla oběma smluvními stranami dohodnuta na částku ve výši 2,801.000,- Kč (slovy: dvěmilionyosmsetjedentisíckorun českých), (dále jen „**Kupní cena**“). Kupní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku vypracovaného Ing. Jiřím Technikem dne 26.4.2013.

3.2.

Část Kupní ceny (jistina) ve výši 281.000,- (slovy: dvěstěosmdesátjedentisíckorun českých) kupující uhradil prodávajícímu dne 1. 9. 2014, druhou část Kupní ceny (doplatek) ve výši 2,520.000,- Kč (slovy: dvěmilionypětsetdvacetisíckorun českých) uhradil kupující prodávajícímu dne . Celková Kupní cena za předmět převodu podle této smlouvy tak byla zcela a bezzbytku vyrovnána, což obě strany stvrzují svými podpisy.

3.3

Smluvní strany souhlasně prohlašují, že Kupní cena je částkou konečnou, včetně všech daňových povinností spojených s převodem předmětu převodu.

Čl. IV Prohlášení a záruky

4.1.

Kupující nabude vlastnické právo k předmětu převodu vkladem do katastru nemovitostí, vedeného u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, a to s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva katastrálnímu úřadu

Reg.č. 0030/14/0282

doručen.

Pokud katastrální úřad nezapiše na základě této smlouvy vklad vlastnického práva k předmětu převodu, zavazují se smluvní strany ve lhůtě do 30 dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na vklad sepsat a uzavřít takovou smlouvu, podle které bude možno vklad vlastnického práva k zamyšlenému předmětu převodu vložit.

4.2.

Kupující prohlašuje, že si předmět převodu při osobní prohlídce pečlivě prohlédl, nemá k právnímu či faktickému stavu předmětu převodu žádné výhrady a je mu stav předmětu převodu dobře znám. Kupující jej přejímá do svého vlastnictví tak, jak stojí a leží a nevymíní si žádné jiné, než v této smlouvě uvedené vlastnosti předmětu převodu.

4.3.

Kupující se zavazuje umožnit přístup na pozemky, které jsou předmětem prodeje, správcům příslušných inženýrských sítí.

4.4.

Návrh na zahájení řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí podává prodávající. Správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí kupující.

4.5.

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je prodávající.

4.6.

Předmět převodu je předán ke dni povolení zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu katastrem nemovitostí. Ode dne předání předmětu převodu přechází z prodávajícího na kupujícího nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy či nahodilého zhoršení předmětu převodu. Do doby předání předmětu převodu kupujícímu je prodávající oprávněn předmět převodu bezplatně užívat a kupující je toto užívání po uvedené dobu povinen strpět a zdržet se veškerého jednání, které by výkon tohoto práva ohrozilo.

Čl. V

Platnost a účinnost smlouvy

5.1.

Platností nabývá tato smlouva dnem jejího podpisu všemi jejími účastníky.

Tato smlouva představuje úplnou dohodu mezi smluvními stranami, postihuje a ruší veškerá předchozí ujednání, prohlášení, návrhy, úmluvy a dohody, písemné či ústní, vztahující se k předmětu této smlouvy.

Čl. VI.

Závěrečná ustanovení

6.1.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každému z účastníků této kupní smlouvy náleží po jednom vyhotovení kupní smlouvy a 1 vyhotovení této kupní smlouvy je určeno pro potřeby řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí.

Reg.č. 0030/14/0282

6.2.

Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost jejich ostatních ustanovení. Neplatné ustanovení bude nahrazeno novým, které bude odpovídat původnímu úmyslu smluvních stran.

6.3.

Jakákoliv změna této smlouvy musí být provedena písemnou formou očíslovaných dodatků po odsouhlasení smluvními stranami.

6.4

Záměr prodeje předmětu převodu se všemi právy a závazky spojenými s vlastnictvím tohoto předmětu převodu byl zveřejněn v souladu se zákonem č.128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, v době od 22. 7. 2014 do 1. 9. 2014.

Prodej předmětu převodu dle této smlouvy byl řádně schválen na 8. zasedání Zastupitelstva města Liberec konaném dne 25. 9. 2014, usnesením č. 239/2014.


6.5.


Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na webových stránkách statutárního města Liberec (www.liberec.cz), s výjimkou osobních údajů fyzických osob uvedených v této smlouvě.

6.6.

Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, že obsahuje úplné ujednání o veškerých skutečnostech a náležitostech, které smluvní strany zamýšlely mezi sebou v souvislosti s prodejem předmětu převodu ujednat a navrhuji, aby byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí za podmínek zde uvedených. Na důkaz toho připojují účastníci této smlouvy své vlastnoruční podpisy.

V Liberci dne 14. 11. 2014


.....
Sport servis Krásná Studánka s.r.o.
zastoupené jednatelem
Lukášem Palánem


.....
statutární město Liberec
zastoupené primátorkou
Mgr. Martinou Rosenbergovou

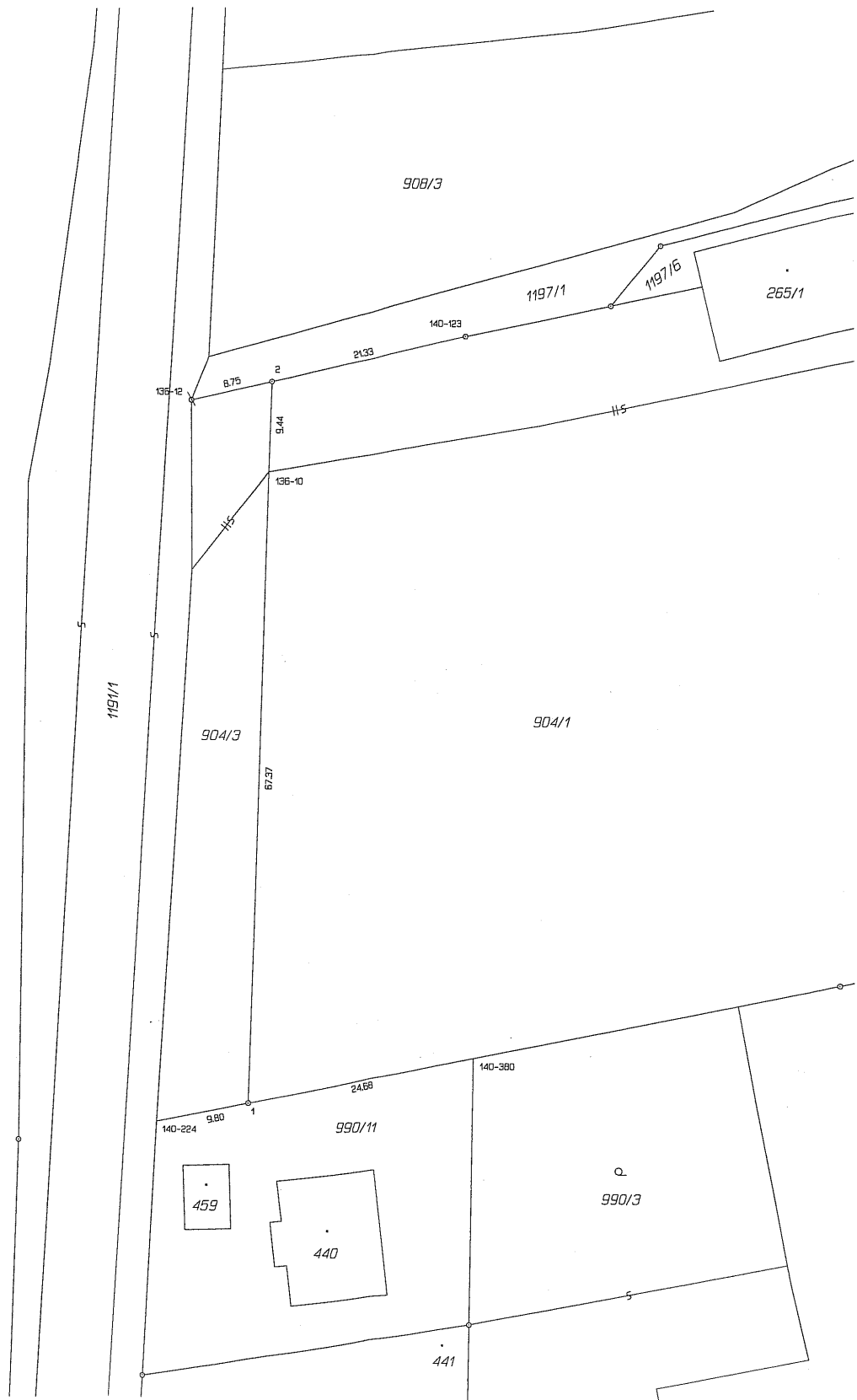



.....
Sport servis Krásná Studánka s.r.o.
zastoupená jednatelem
Romanem Šotolou

Mgr. Jiří ŠOLC
náměstek primátorky

Sport Servis Krásná Studánka s.r.o.
460 01 Liberec, Masarykova 519/15
IČO: 02423278

Reg.č. 0030/14/0282



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence průvňích vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
											ha	m ²			
904/1	97	81	ostat.pl. sport.a rekre.pl.	904/1	91	25	ostat.pl. sport.a rekre.pl.			2					
				904/3	6	56	ostat.pl. jiná plocha			2	904/1			1	
	97	81			97	81								6	56

Seznam souřadnic (S-JTSK)
 Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
 Y X Kód kv. Poznámka

k.o. Krásná Studánka (673641)

136-10	688925.06	969678.34	3	kovový sloupek
136-12	688933.28	969670.79	3	značka na asfaltu
140-123	688904.01	969663.91	3	původní znak z plastu
140-224	688936.65	969747.52	3	dřevěný kolík
140-380	688902.80	969740.63	3	původní znak z plastu
1	688927.01	969745.56	3	znak z plastu
2	688924.75	969668.79	3	znak z plastu

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Petr Staněk	Jméno, příjmení: Ing. Petr Staněk
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 650/1995	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 650/1995
	Dne: 10.7.2014 Číslo: 153/2014	Dne: 11.7.2014 Číslo: 193/2014
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhovitel: GEOMETRICKÉ PLÁNY v.o.s. Rumjancevova 3 460 01 Liberec 1 tel.: 482 710 141	Katastrální úřad souhlasí s ošlčováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 897-38/2014	KÚ pro Liberecký kraj KP Liberec Stanislava Svatá PGP - 733 / 2014 - 505 2014.07.10 13:08:00 CEST	
Okres: Liberec		
Obec: Liberec		
Kat. území: Krásná Studánka		
Mapový list: Liberec 5-4/34		
Dosavadním vlastnickým pozemkům bylo poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: znaky z plastu, kovovým sloupkem		

Příloha č. 3 – Znalecký posudek ze dne 26.4.2013

Kraj : Liberecký
Okres : Liberec
Obec : Liberec

Statutární město Liberec
Doručeno: 03.05.2013
CJ MML 066988/13
listy:1 přílohy:0

pare č. 1,



mm1bes4d7debba

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2607 – 019 / 13

Ve věci ocenění nemovitostí *pozemků hřiště, par.č. 904/1, p.č. 904/2, p.č. 905/2, p.č. 990/7, p.č. 1197/5, p.č. 1197/6 a stp.č. 265/1*, zapsaných na LV č. 1, při ulici Hejnické čp. 322, v k.ú. *Krásná Studánka*

Objednatel posudku: **Statutární město Liberec**
Náměstí Dr. E. Beneše 1, Liberec 1 460 59

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitostí ke dni 22. 04. 2013
Pro převod

Použitý cenový předpis: Vyhl.č. 3/08 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. 4525071564/2013, ze dne 26. 3. 2013

Obsah: Posudek obsahuje 18 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 Technik
Fučíkova 147/2, Liberec V. 460 01

Ing. Jiří Technik

Liberec 26. dubna 2013

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC Kancelář územního úřadu	Číslo:
Dat.: - 3 - 03 - 2013	Číslo:
Č. j.:	Číslo:

I. SITUACE A NÁLEZ :

1. Zadání:

Na základě objednávky č. 4525071564/2013 ze dne 26. března 2013, vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí pozemků fotbalového hřiště, při ulici Hejnické čp. 322, zapsaných na LV 1 pro k.ú. Krásná Studánka – Liberec XXXI.

2. Podklady pro ocenění:

- výpis z KN ze dne 09. 04. 2013, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec dálkovým přístupem
- snímek pozemkové mapy
- vyhláška č. 450/2012 ze dne 5. prosince 2012, kterou se mění vyhláška č. 3/08 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených předcházejícími vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb.
- nájemní smlouva reg.č. 2511/01/0300, ze dne 13. 7. 2001, vč. dvou dodatků
- malý lexikon obcí ČR 2012, souborné informace CSÚ
- zákon č. 350/2012 Sb. v platném znění zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- vyhl. č. 268/2009 Sb., v platném znění vyhl.č. 20/2012 Sb.o obecných technických požadavcích na výstavbu
- vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění vyhl.č. 431/2012 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění
- místní šetření provedené dne 22. dubna 2013

3. Vlastnické a evidenční údaje :

Viz příloha č.1 - výpis z KN

4. Předmět ocenění :

A – Pozemky :

- stp.č. 265/1 – zastavěná plocha a nádvoří
- par.č. 904/1 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha
- par.č. 904/2 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha
- par.č. 905/2 – trvalý travní porost
- par.č. 990/7 – ostatní plocha, jiná plocha
- par.č. 1197/5 – ostatní plocha, ostatní komunikace
- par.č. 1197/6 – ostatní plocha, ostatní komunikace

B – Trvalé porosty

5. Stručný popis nemovitostí :

Předmětné spojitě pozemky jsou situovány na severním okraji Liberce, ve svažitém terénu klesajícím k jihu. Místem prochází páteřní komunikace Hejnická v ose sever - jih. Na východní straně této ulice, nedaleko místa, kde se kolmo napojuje ulice Studánecká, je částečně oplocený sportovní areál fotbalového a malého hřiště s přílehlými přízemními budovami šaten, skladů a restaurace s terasou čp. 322, která je ve vlastnictví Fotbalového klubu Krásná Studánka. Pozemky jsou upraveny do roviny pomocí náspů a zářezů. Jižní a západní hranici lemuje souvislá řada listnatých stromů, na kterou na jižní straně navazuje zástavba RD se zahradami. Severní stranu lemuje hranice zastavitelného území Liberce, za kterou pokračují zemědělské pozemky. V době ocenění jsou pozemky využívány pro sportovní a rekreační účely. Povrch pozemků je travnatý se štěrkovým podkladem. V místě je možnost napojení na vodovod a elektro. Splaškové vody jsou svedeny do septiku.

6. Charakter hlavní stavby a způsob ocenění:

Oceňované pozemky, jsou součástí ploch určených v platném ÚP jako plochy areálu sportovišť. Vzhledem k zjištěnému stavu a v souladu s KN, jsou pro účel ocenění pozemky zařazeny jako pozemky sportoviště a rekreační plochy dle § 28 odst. 4), a zastavěný pozemek s budovami šaten a restaurací tvořící jejich příslušenství, je oceněn ve smyslu § 28 odst. 1 a 2). Inž. sítě a VÚ, které náleží k budově čp. 322 a sportovním účelům nejsou předmětem ocenění.

II. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ :

I. - Administrativní cena nemovitosti:

A – Pozemky:

A.1. Nález :

Ocenění je provedeno jako cena administrativní, zjištěná podle vyhl. č. 3/08 Sb. ze dne 3. ledna 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jak vyplývá ze změn provedených vyhl. č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb.

Předmětem ocenění jsou následující pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 1, pro k.ú. Krásná Studánka – Liberec XXXI, jako:

- stp.č. 265/1 – zastavěná plocha a nádvoří	401 m ²
- par.č. 904/1 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	9781 m ²
- par.č. 904/2 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	4089 m ²
- par.č. 905/2 – trvalý travní porost	968 m ²
- par.č. 990/7 – ostatní plocha, jiná plocha	732 m ²
- par.č. 1197/5 – ostatní plocha, ostatní komunikace	525 m ²
- par.č. 1197/6 – ostatní plocha, ostatní komunikace	69 m ²

A.2. Ocenění par.č. 265/1 – zastavěná plocha a nádvoří dle § 28 odst. 2) :

Parcela je zastavěná objektem občanské vybavenosti jiného vlastníka, obsahující šatny, sklady a restauraci, se sociálním zázemím sprchami a WC. Budova je součástí celého areálu sportoviště s převažujícím účelem pro toto využití. V platném ÚP je pozemek součástí ploch pro sportoviště a rekreační plochy.

Vzhledem k zjištěnému stavu, je ocenění provedeno v souladu s ustanovením § 28 odst. 1) a 2) s koeficientem $K_S = 1,00$. Úprava ceny dle příl.č. 21 je provedena v pol. č. 1.2.2, vzhledem k umístění na hranici zastavěného území obce, ve výši - 35 %. Pro koeficient K_P je rozhodující skutečnost, že plocha zázemí skladů a šaten je v budově převažující a objekt tvoří příslušenství ke sportovnímu hřišti. Proto je použito ustanovení § 44 odst. 3) s určením koeficientu ze sloupce 9 – inženýrské stavby v páté oblasti.

$$CP = CpU * m^2$$
$$CpU = ZC * K_i * K_P * PS_1$$
$$ZC = Cp * K_S$$

CP – výsledná cena pozemku (Kč)
 CpU – cena pozemku upravená
 ZC – základní cena pozemku (Kč/m²)
 Cp – cena pozemku (Kč/m²) dle §28 1 e)
 K_S – úprava ceny dle příl. č. 28, odst. 1)
 K_i – koeficient změn cen dle příl. č. 38
 m^2 – výměra oceňovaného pozemku

K_P - koeficient prodejnosti dle příl. č. 39

PS_1 – úprava ceny dle příl. č. 21 tab.1

PS_2 – úprava ceny dle příl. č. 21 tab.2

A.2.1. Přirážky a srážky ceny pozemku :

Úprava ceny dle příl.č. 21 tab.č. 1

1.2.2. umístění pozemku na území Liberce - 35 %

Přirážky a srážky celkem (PS_1) - 35 %

Úprava ceny dle příl.č. 21 tab.č. 2

2.3. není možnost napojení na kanalizaci - 7 %

Přirážky a srážky celkem (PS_2) - 7 %

A.2.2. Výpočet ceny :

Počet obyvatel obce Liberec (a)

$a = 101625$ obyvatel

Cena pozemků dle § 28 odst. 1e) vyhl.		$C_p = 800,00 \text{ Kč/m}^2$
Koef. k ZC dle § 28 odst. 1e) (K_s)		$K_s = 1,00$
Zákl. cena za m^2 pozemků ($ZC = C_p * K_s$) :		$ZC = 800,00 \text{ Kč/m}^2$
Koef. změn cen staveb dle příl.č. 38 vyhl. (K_i)	SKP 46.21.19.9.	$K_i = 2,093$
Koef. prodejnosti dle příl.č. 39 vyhl. (K_p)	inž.stavby	$K_p = 0,551$
Cena pozemku upravená ($C_pU = ZC * PS_1 * PS_2 * K_i * K_p$)		$C_pU = 557,71 \text{ Kč/m}^2$
Par.č. 265/1 – zast.pl. a nádv.	$401 \text{ m}^2 * C_pU =$	<u>223 641, 71 Kč</u>

A.3. Ocenění par.č. 904/1 a 904/2 – ost.pl., sportoviště a rekreační plocha dle § 28 odst. 4) :

Par.č. 904/1 obsahuje upravenou plochu velkého fotbalového hřiště s brankami orientovanými v ose východ – západ. Západní stranu pozemku přiléhající k silnici Hejnické lemují travnatý okraj s oplocením a řadou lip ukončených v jihozápadním nároží dvěma javory. V tomto nároží je situován zděný kiosek elektro. z neomítaných bílých cihel. Jižní travnatý okraj ohraničuje souvislá řada topolů, která se v jihovýchodním nároží kolmo lomí k severu. Terén severní hranice do které je vklíněna zastavěná plocha objektu šaten a restaurace, je navýšen nad plochu hřiště a probíhá zde příjezdová cesta z komunikace, terasa při restauraci a dětský koutek s vybavením na východní straně budovy.

Par.č. 904/2 tvoří plochu malého hřiště s brankami situovanými v ose sever – jih. Všechny okraje upravené travnaté plochy navazují bez patrného předělu na přiléhající travnaté pozemky.

Vzhledem k zjištěnému stavu, kdy jsou oceňované pozemky součástí ploch fotbalového hřiště je ocenění provedeno v souladu s ustanovením § 28 odst. 4) s koeficientem $K_s = 0,50$. Úprava ceny dle příl.č. 21 je provedena v pol. č. 1.2.2, vzhledem k umístění na hranici zastavěného území obce, ve výši - 35 %. Koeficient K_p pro pozemky oceňované dle § 28 odst. 4 vychází ze sloupce 9 – inženýrské stavby.

$CP = C_pU * m^2$	CP – výsledná cena pozemku (Kč)
$C_pU = ZC * K_i * K_p * PS_1$	C_pU – cena pozemku upravená
$ZC = C_p * K_s$	ZC – základní cena pozemku (Kč/m^2)
	C_p – cena pozemku (Kč/m^2) dle §28 1 e)
	K_s – úprava ceny dle příl. č. 28, odst. 4)
	K_i - koeficient změn cen dle příl. č. 38
	m^2 – výměra oceňovaného pozemku
K_p - koeficient prodejnosti dle příl. č. 39	
PS_1 – úprava ceny dle příl. č. 21 tab.1	
PS_2 – úprava ceny dle příl. č. 21 tab.2	

A.3.1. Přirážky a srážky ceny pozemku :

Úprava ceny dle příl.č. 21 tab.č. 1	
1.2.2. umístění pozemku na území Liberce	- 35 %
Přirážky a srážky celkem (PS_1)	- 35 %
Úprava ceny dle příl.č. 21 tab.č. 2	
2.3. není možnost napojení na kanalizaci	- 7 %
Přirážky a srážky celkem (PS_2)	- 7 %

A.3.2. Výpočet ceny :

Cena pozemků dle § 28 odst. 1e) vyhl.		$C_p = 800,00 \text{ Kč/m}^2$
Koef. k ZC dle § 28 odst. 4) (K_s)		$K_s = 0,50$
Zákl. cena za m^2 pozemků ($ZC = C_p * K_s$) :		$ZC = 400,00 \text{ Kč/m}^2$
Koef. změn cen staveb dle příl.č. 38 vyhl. (K_i)	SKP 46.23.22.9.	$K_i = 2,288$
Koef. prodejnosti dle příl.č. 39 vyhl. (K_p)	inž.stavby	$K_p = 0,551$
Cena pozemku upravená ($C_pU = ZC * PS_1 * PS_2 * K_i * K_p$)		$C_pU = 304,83 \text{ Kč/m}^2$

Par.č. 904/1 – ost.pl., sportoviště a rekr.pl.	9781 m ² * CpU =	2 981 542, 20 Kč
Par.č. 904/2 – ost.pl., sportoviště a rekr.pl.	4089 m ² * CpU =	1 246 449, 80 Kč

Pozemky celkem 4 227 992, 00 Kč

A.4. Ocenění par.č. 905/2 – travní porost dle § 32 odst. 1) :

Parcela přiléhá svou západní stranou k pozemku s malým hřištěm, se kterým tvoří funkční celek s upravenou travnatou plochou. Východní strana přiléhá k neudržovanému travnatému břehu s několika březami.

Vzhledem k zjištěnému stavu, kdy je oceňovaný pozemek součástí ploch fotbalového hřiště je ocenění provedeno v souladu s ustanovením § 32 odst. 1) s koeficientem $K_S = 0,30$ jako jiný pozemek. Úprava ceny dle příl.č. 21 je provedena v pol. č. 1.2.2, vzhledem k umístění na hranici zastavěného území obce, ve výši - 35 %. Koeficient K_P vychází ze sloupce 9 – inženýrské stavby.

$$CP = CpU * m^2$$

$$CpU = ZC * K_i * K_P * PS_1$$

$$ZC = Cp * K_S$$

CP – výsledná cena pozemku (Kč)
 CpU – cena pozemku upravená
 ZC – základní cena pozemku (Kč/m²)
 Cp – cena pozemku (Kč/m²) dle §28 1 e)
 K_S – úprava ceny dle příl. č. 32, odst. 1)
 K_i - koeficient změn cen dle příl. č. 38
 m^2 – výměra oceňovaného pozemku

K_P - koeficient prodejnosti dle příl. č. 39
 PS_1 – úprava ceny dle příl. č. 21 tab.1
 PS_2 – úprava ceny dle příl. č. 21 tab.2

A.4.1. Přirážky a srážky ceny pozemku :

Úprava ceny dle příl.č. 21 tab.č. 1	
1.2.2. umístění pozemku na území Liberce	- 35 %
Přirážky a srážky celkem (PS_1)	- 35 %

Úprava ceny dle příl.č. 21 tab.č. 2	
2.3. není možnost napojení na kanalizaci	- 7 %
Přirážky a srážky celkem (PS_2)	- 7 %

A.4.2. Výpočet ceny :

Cena pozemků dle § 28 odst. 1e) vyhl.	$Cp = 800,00 \text{ Kč/m}^2$
Koef. k ZC dle § 32 odst. 1) (K_S)	$K_S = 0,30$
Zákl. cena za m ² pozemků ($ZC = Cp * K_S$) :	$ZC = 240,00 \text{ Kč/m}^2$

Koef. změn cen staveb dle příl.č. 38 vyhl. (K_i)	SKP 46.23.22.9.	$K_i = 2,288$
Koef. prodejnosti dle příl.č. 39 vyhl. (K_P)	inž.stavby	$K_P = 0,551$
Cena pozemku upravená ($CpU = ZC * PS_1 * PS_2 * K_i * K_P$)		$CpU = 182,90 \text{ Kč/m}^2$

Par.č. 905/2 – trv.trav.por.	968 m² * CpU =	<u>177 047, 20 Kč</u>
-------------------------------------	----------------------------------	------------------------------

A.5. Ocenění par.č. 990/7 – ostatní plocha, jiná plocha dle § 28 odst. 5) :

Parcela přiléhá svou severní stranou k pozemku s malým hřištěm a tvoří travnatou plochu spadající k jihu v podobě strmého břehu na výškovou úroveň pozemku přiléhající zahrady při RD. Pozemek přímo netvoří s plochami sportoviště jednotný funkční celek a nemá úpravu povrchu. V platném ÚP je pozemek součástí ploch krajinné zeleně.

Vzhledem k zjištěnému stavu, kdy oceňovaný pozemek tvoří izolační plochu při fotbalovém hřišti, je ocenění provedeno v souladu s ustanovením § 28 odst. 5) s koeficientem $K_S = 0,40$. Úprava ceny dle příl.č. 21 je provedena v pol. č. 1.2.2, vzhledem k umístění na hranici zastavěného území obce, ve výši - 35 %. Koeficient K_P vychází ze sloupce 9 – inženýrské stavby.

$$CP = CpU * m^2$$

$$CpU = ZC * K_i * K_p * PS_1$$

$$ZC = Cp * K_s$$

K_p - koeficient prodejnosti dle příl. č. 39
 PS_1 – úprava ceny dle příl. č. 21 tab.1
 PS_2 – úprava ceny dle příl. č. 21 tab.2

CP – výsledná cena pozemku (Kč)
 CpU – cena pozemku upravená
 ZC – základní cena pozemku (Kč/m²)
 Cp – cena pozemku (Kč/m²) dle §28 1 e)
 K_s – úprava ceny dle příl. č. 28, odst. 6a)
 K_i - koeficient změn cen dle příl. č. 38
 m^2 – výměra oceňovaného pozemku

A.5.1. Přirážky a srážky ceny pozemku :

Úprava ceny dle příl.č. 21 tab.č. 1

1.2.2. umístění pozemku na území Liberce	- 35 %
Přirážky a srážky celkem (PS_1)	- 35 %

Úprava ceny dle příl.č. 21 tab.č. 2

2.3. není možnost napojení na kanalizaci	- 7 %
Přirážky a srážky celkem (PS_2)	- 7 %

A.5.2. Výpočet ceny :

Cena pozemků dle § 28 odst. 1e) vyhl.	$Cp = 800,00 \text{ Kč/m}^2$
Koef. k ZC dle § 28 odst. 5 (K_s)	$K_s = 0,40$
Zákl. cena za m ² pozemků ($ZC = Cp * K_s$) :	$ZC = 320,00 \text{ Kč/m}^2$
Koef. změn cen staveb dle příl.č. 38 vyhl. (K_i) SKP 46.23.22.9	$K_i = 2,288$
Koef. prodejnosti dle příl.č. 39 vyhl. (K_p) inž.stavby	$K_p = 0,551$
Cena pozemku upravená ($CpU = ZC * PS_1 * PS_2 * K_i * K_p$)	$CpU = 243,87 \text{ Kč/m}^2$
Par.č. 990/7 – ost.pl., jiná pl.	$732 \text{ m}^2 * CpU =$
	<u>178 512, 84 Kč</u>

A.6. Ocenění par.č. 1197/ 5 a 1197/6 – ostatní plocha, ostat. komunikace dle § 28 odst. 5) :

Obě parcely situované na severním okraji sportovního areálu jsou travnaté plochy lemující vysvahovaný břeh s několika listnatými stromy, který tvoří předěl pro navazující pole. Pozemky jsou začleněny do travnatých ploch okolo sportovního hřiště a budovy skladů a šaten, bez zpevněných povrchů.

Vzhledem k zjištěnému stavu, je ocenění provedeno v souladu s ustanovením § 28 odst. 5) s koeficientem $K_s = 0,40$, jako pozemky tvořící jednotný funkční celek s pozemky sportovního hřiště. Úprava ceny dle příl.č. 21 je provedena v pol. č. 1.2.2, vzhledem k umístění na hranici zastavěného území obce, ve výši - 35 %. Koeficient K_p vychází ze sloupce 9 – inženýrské stavby.

$$CP = CpU * m^2$$

$$CpU = ZC * K_i * K_p * PS_1$$

$$ZC = Cp * K_s$$

K_p - koeficient prodejnosti dle příl. č. 39
 PS_1 – úprava ceny dle příl. č. 21 tab.3

CP – výsledná cena pozemku (Kč)
 CpU – cena pozemku upravená
 ZC – základní cena pozemku (Kč/m²)
 Cp – cena pozemku (Kč/m²) dle §28 1 e)
 K_s – úprava ceny dle příl. č. 28, odst. 5)
 K_i - koeficient změn cen dle příl. č. 38
 m^2 – výměra oceňovaného pozemku

A.6.1. Přirážky a srážky ceny pozemku :

Úprava ceny dle příl.č. 21 tab.č. 1

1.2.2. umístění pozemku na území Liberce	- 35 %
Přirážky a srážky celkem (PS_1)	- 35 %

Úprava ceny dle příl.č. 21 tab.č. 2		
2.3. není možnost napojení na kanalizaci	-	7 %
Přirážky a srážky celkem (PS ₂)	-	7 %

A.6.2. Výpočet ceny :

Cena pozemků dle § 28 odst. 1e) vyhl.		Cp = 800,00 Kč/m ²
Koef. k ZC dle § 28 odst. 5 (K _S)		K _S = 0,40
Zákl. cena za m ² pozemků (ZC = Cp * K _S) :		ZC = 320,00 Kč/m ²
Koef. změn cen staveb dle příl.č. 38 vyhl. (K _i)	SKP 46.23.22.9	K _i = 2,288
Koef. prodejnosti dle příl.č. 39 vyhl. (K _p)	inž.stavby	K _p = 0,551
Cena pozemku upravená (CpU = ZC * PS ₁ * PS ₂ * K _i * K _p)		CpU = 243,87 Kč/m ²
Par.č. 1197/5 – ost.pl., ost.kom.	525 m ² * CpU =	128 031,75 Kč
Par.č. 1197/6 – ost.pl., ost.kom.	69 m ² * CpU =	16 827,03 Kč
Pozemky celkem		144 858,78 Kč

Pozemky celkem po úpravách 4 952 052,53 Kč

B – Trvalé porosty :

B.1. Nález :

Na oceňovaném pozemku par.č. 904/1 byla podél J strany zjištěna řada topolů stáří do 40 let v počtu 30 ks. Podél západní hranice je vysázen pás lip v počtu 15 ks a v jihozápadním nároží rostou dva javory stáří 40 let. Stromy jsou v zápoji, sloužící jako izolační zeleň. Na stav, vznik a ošetřování uvažují přiměřené snížení. Koeficient typu zeleně činí K_Z = 0,60, K_p = 1,00, K_s = 1,10. Vzhledem k zjištěnému stavu, je ocenění stromů provedeno v souladu s ustanovením § 41 a příl.č. 37.

B.2. Výpočet ocenění porostů :

1) **Okrasné dřeviny:** provedeno dle § 41 a příl.č. 37

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

CD - zjištěná cena dřevin v Kč ZC - základní cena dle příl.č. 37 (Kč/ks)

ps - přirážky a srážky příl.č. 37 (%) K_p - koeficient prodejnosti, příl.č. 39

K_Z - koeficient typu zeleně, příl.č. 37

Druh porostu: dle § 41 a příl.č. 37	Tvar: Skupina	Stáří: (let)	Počet: (ks)	ZC (Kč/ks)	Snížení (%)	Koef. K _Z	Koef. K _S * K _p	Cena celkem CD (Kč)
Populus alba (topol)	1. I.	40	30	19 650,0	50	0,60	1,10	194 535,00
Tilia cordata (lípa)	3. III.	20	15	13 160,0	50	0,60	1,10	65 142,00
Acer platanoides (javor)	2. II.	40	2	21 780,0	80	0,60	1,10	5 749,92
Zjištěná cena trvalých porostů celkem				Σ CD	Kč	265 426,92		

II. - Obvyklá cena nemovitosti:

Provedeno dle zákona č. 296/2007 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Hodnocení oceňovaného předmětného majetku odpovídá odbornému názoru znalce na obvyklou cenu pro obchodování na volném trhu. Obvyklá cena majetku vyjadřuje částku, za kterou by mohl být majetek prodán nebo pronajat.

Oceňovaný majetek byl pro zpracování posudku přístupný a zpracovatel posudku jej reálně prohlédl.

Při ocenění byly brány v úvahu následující faktory:

- Poloha, velikost a lokalita
- Využitelnost nemovitosti
- Poptávkové a nabídkové ceny srovnatelných nemovitostí
- Výše nájemného srovnatelných nemovitostí v okolí.

Způsob ocenění:

Při stanovení obvyklé ceny majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, metodu výnosovou a metodu nákladovou. Nákladový způsob se používá zpravidla pro ocenění staveb, u pozemků prakticky nejde aplikovat a proto s oceněním nákladovou metodou v tomto případě není uvažováno.

Ocenění pozemků

Zjištění:

Popis pozemků je uveden v oddíle II.A.1. Výměry jsou převzaty z listu vlastnictví č. 1 pro k.ú. Krásná Studánka, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec. Konfrontace se skutečností byla provedena. Spojité parcely tvořící součást areálu sportovního hřiště jsou situovány mimo městské centrum v severní okrajové části Liberce, na hranici zastavěného území.

Vlastnické právo k oceňovaným pozemkům je zapsáno pro Statutární město Liberec, bez omezení vlastnického práva. Budova občanské vybavenosti čp. 322, která je součástí areálu patří Fotbalovému klubu Krásná Studánka, včetně příslušných inženýrských sítí, terénních a venkovních úprav není uvažována.

Při odhadu obvyklé ceny těchto pozemků užívaných pro sportovní a rekreační účely, které jsou zakotveny v platném i zpracovávaném ÚP, nelze uvažovat o využití pozemků k výstavbě např. rodinného domu nebo provozovny a pro cenové porovnání nelze do statistického souboru realizovaných prodejů zařazovat informace o obvyklé ceně pozemků určených k této výstavbě, pozemků navíc vybavených inženýrskými sítěmi. V tomto případě se nejedná o obdobný – srovnatelný majetek, neboť jejich cena se odvíjí od zcela rozdílných vstupů.

Z výše uvedeného vyplývá, že pro odhad obvyklé ceny pozemků sportovních a rekreačních ploch metodou cenového porovnání je vesměs jediným věrohodným a opodstatněným podkladem statistický soubor o uskutečněných prodejkách srovnatelných pozemků určených pro stejné využití. Pokud toto, z objektivních příčin, není uskutečnitelné, měla by se cena v základu odvíjet od ceny administrativní, která je metodicky průhledná, statisticky odráží vývoj průměrných cen a je oproštěna od deformací extrémů.

Ocenění parcel porovnávací metodou:

V daném případě nebyly zjištěny odpovídající prodeje pozemků sportovních ploch. Z těchto důvodů nepovažují porovnávací metodu za průkaznou.

Ocenění parcel výnosovou metodou:

V daném případě je na pozemky sportovních ploch uzavřena nájemní smlouva reg.č. 2501/01/0300, ze dne 13. 7. 2001, vč. dodatků č.1 ze dne 12. 6. 2006 a č.2 ze dne 21. 12. 2011, kde je zakotvena doba trvání a výše nájemného. Je pronajata plocha 701 m² z pozemků

par.č. 265/1, 904/1 a p.č. 904/2 za celkovou částku 12.403,- Kč/rok. Plochy vlastního hřiště jsou pronajaty bezplatně.

S ohledem na zjištěné pronájmy pozemků, které jsou určeny pro nevýrobní a nestavební účely rekreačního charakteru, odpovídá výše nájemného v zastavěném území Liberce částce 10,- Kč/m²/rok. Pro zjištění celkové modelové částky za pronájem pozemků sportovního areálu nesloužícího k podnikání, jsou zbývající plochy hřiště, bez stanoveného smluvního nájmu, dopočteny v následující tabulce.

	pozemek:	výměra:	roční nájemné	jednotkové roční nájemné
Smlouva:.	par.č. 265/1	401 m ²	7.403,- Kč/rok	18,46 Kč/m ² /rok
Smlouva:.	par.č. 904/1	300 m ²	5.000,- Kč/rok	16,67 Kč/m ² /rok
I.	par.č. 904/1	9481 m ²	94.810,- Kč/rok	10,00 Kč/m ² /rok
II.	par.č. 904/2	4089 m ²	40.890,- Kč/rok	10,00 Kč/m ² /rok
III.	par.č. 905/2	968 m ²	9.680,- Kč/rok	10,00 Kč/m ² /rok
IV.	par.č. 990/7	732 m ²	7.320,- Kč/rok	10,00 Kč/m ² /rok
V.	par.č. 1197/5	525 m ²	5.250,- Kč/rok	10,00 Kč/m ² /rok
VI.	par.č. 1197/6	69 m ²	690,- Kč/rok	10,00 Kč/m ² /rok
Celkem:		16565 m ²	171.043,- Kč/rok	10,33 Kč/m ² /rok

Pro stanovení obvyklé ceny pozemků je použito zjištěné výše modelového pronájmu pomocí výpočtu věčné renty, s mírou kapitalizace zjištěnou v příl.č. 16 vyhl.č. 3/2008 Sb.

Jednotkové nájemné dosažitelné	(JN)	10,33 Kč/m ² /rok
Stanovená výměra pozemků celkem	(V_1)	16565 m ²
Příjem z pronájmu	($PP = JN * (V_1)$)	171 116,45 Kč/rok
Předpokládaná režie	($R = 1 \% z PP$)	1.711, 20 Kč/rok
Čistý příjem z pronájmu	($N = PP - R$)	169 405,25 Kč/rok
Míra kapitalizace (příl.č. 16 k vyhl.č. 3/2008 Sb.)	(p)	7 %
Výnosová hodnota	($CV = N / p * 100$)	2 420 075, 00 Kč
Výnosová hodnota po zaokrouhlení celkem	(CV)	<u>2 420 070, 00 Kč</u>

Závěr :

Oceňované pozemky jsou součástí stávajících ploch sportovního hřiště na okraji zastavěného území Liberce. V době ocenění nebyly zjištěny odpovídající prodeje a předpoklad s jejich obchodováním je pouze v rovině spekulací na základě částečného pronájmu. Proto je použita metoda, vzhledem k absenci aktuálních převodů, odvozena nepřímou, za použití cenových přepočtů modelových situací dopočteného pronájmu.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů je obvyklá cena předmětných pozemků ke dni ocenění reprezentována částkou

2 420.070,- Kč

III. REKAPITULACE CENY NEMOVITOSTÍ :

I. - Administrativní cena

- - Pozemky	Kč	4 952 052, 40
- - Porosty	Kč	265 426, 92

Celkem:	Kč	5 217 479, 32
Zjištěná cena nemovitosti ke dni odhadu činí: (zaokrouhleno)		
	Kč	5 217 480, 00

tj. slovy : Pětmilionůdvěstěsedmnácttisícčtyřistaosmdesát Kč.

II. - Obvyklá cena

- - Pozemky	Kč	2 420 070, 00
- - Porosty	Kč	265 426, 92

Celkem:	Kč	2 685 496, 92
Zjištěná cena nemovitosti ke dni odhadu činí: (zaokrouhleno)		
	Kč	2 685 500, 00

Tj. slovy : Dvamilionyšestsetosmdesátpěttisícipětset 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 2607-019/13 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 26. dubna 2011

ZP 2609 - 019 - 2013

Příloha č. 4 – Žádost o převod pozemku

osobně

Statutární město Liberec

Nám. Dr. E. Beneše 1
460 59 Liberec

V Liberci dne 21.4. 2016

VĚC: ŽÁDOST O PŘEVOD POZEMKU

Vážení,

naše společnost – Sport Servis Krásná Studánka s.r.o., IČ: 02423278, se sídlem Liberec, Masarykova 519/15, PSČ 460 01, se na Vás obrací s následující žádostí.

V rámci privatizačního projektu vyhlášeného Statutárním městem Liberec nabízelo Statutární město Liberec k prodeji tyto pozemky:

- st. pozemek parc. č. 265/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 401 m²
- pozemek parc. č. 904/1 – ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha o výměře 9.125 m²
- pozemek parc. č. 904/2 – ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha o výměře 4.089 m²
- pozemek parc. č. 905/2 – trvalý travní porost (zemědělský půdní fond) o výměře 968 m²
- pozemek parc. č. 990/7 – ostatní plocha – jiná plocha o výměře 732 m²
- pozemek parc. č. 1197/5 – ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 525 m²
- pozemek parc. č. 1197/6 – ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 69 m²

vše v katastrálním území Krásná Studánka, okres a obec Liberec.


Cena výše uvedených nemovitostí byla stanovena na částku 2,801.000,- Kč.

Naše společnost na základě kupní smlouvy č.j. CJ MML 187599/14 uzavřené se Statutárním městem Liberec dne 14.11. 2014 nabyla do svého vlastnictví výše uvedené pozemky, **avšak mimo pozemku parc. č. 990/7.**

Kupní cena za všechny výše uvedené pozemky, tedy včetně pozemku parc. č. 990/7, v částce 2,801.000,- Kč byla následně naší společností řádně uhrazena.

S ohledem na výše uvedené, kdy je zjevné, že v uzavřené kupní smlouvě omylem absentuje pozemek parc. č. 990/7 – ostatní plocha – jiná plocha o výměře 732 m², třebaže jej naše společnost měla nabýt, a uhradila za něj kupní cenu, si Vás dovoluujeme vyzvat k převodu tohoto pozemku do vlastnictví naší společnosti.

Předem děkujeme za kladné vyřízení a zůstáváme s pozdravem


.....
za Sport Servis Krásná Studánka s.r.o.
Lukáš Palán a Roman Šotola, jednatelé

Sport Servis Krásná Studánka s.r.o.
460 01 Liberec, Masarykova 519/15
IČO: 02423278

Příloha č. 5 - Fotodokumentace



