

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

8. zasedání zastupitelstva města dne: 29. 9. 2016

Bod pořadu jednání:

Majetkoprávní operace - záměr prodeje spoluvlastnického podílu garáže včetně pozemků

Stručný obsah: Statutární město Liberec (SML) v roce 2001 vykupovalo v rámci výstavby ulice České mládeže nemovitosti - budovu postavenou na pozemku 549 včetně pozemku 550, na jehož rozhraní byla vystavěna původním vlastníkem a vlastníkem pozemku p.č. 548 v roce 1957 garáž. Tato garáž však nebyla zapsána do katastru nemovitostí, a proto se nedala zahrnout do kupní smlouvy v roce 2001. Garáž byla zapsána v katastru nemovitostí až nyní. Po zápisu v katastru nemovitostí se SML stalo vlastníkem spoluvlastnického podílu 20/47 stavby garáže postavené na pozemcích v majetku soukromého vlastníka a SML. Pozemky jsou osvobozeny od DPH – stavba je starší 5-ti let.

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 20.9.2016

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 prodeje spoluvlastnického podílu o velikosti 20/47 garáže postavené na pozemcích p. č. 550/6, p. č. 550/7 a p. č. 548/2 a pozemků p. č. 550/6 a p. č. 550/7 vše v k.ú. Dolní Hanychov, a to formou výběrového řízení s předkupním právem vlastníka pozemku p. č. 548/2 a spoluvlastnického podílu o velikosti 27/47 garáže postavené na pozemcích p. č. 550/6, p. č. 550/7 a p. č. 548/2 vše v k. ú. Dolní Hanychov za cenu nejvyšší nabídky, nejméně však za cenu 59 000,-Kč.

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

Statutární město Liberec (SML) v roce 2001 vykupovalo v rámci výstavby ulice České mládeže nemovitosti - budovu postavenou na pozemku 549 včetně pozemku 550, na jehož rozhraní byla vystavěna původním vlastníkem a vlastníkem pozemku p.č. 548 v roce 1957 garáž. Tato garáž však nebyla zapsána do katastru nemovitostí, a proto se nedala zahrnout do kupní smlouvy v roce 2001. Garáž byla zapsána v katastru nemovitostí až nyní. Po zápisu v katastru nemovitostí se SML stalo vlastníkem spoluvlastnického podílu 20/47 stavby garáže postavené na pozemcích v majetku soukromého vlastníka a SML. Pozemky jsou osvobozeny od DPH – stavba je starší 5-ti let.

Popis majetkoprávní operace:

kat. území: Dolní Hanychov

pozemky p.č. 550/6 a p.č. 550/7

a spoluvlastnický podíl o velikosti 20/47 stavby garáže

zpracovala	: I. Kupcová
kontrolovala	: I. Roncová
druh pozemků	: zastavěná plocha a nádvoří
ochrana	: -----
důvod předložení	: doprodej legalizované stavby garáže
záměr	: doprodej formou výběrového řízení s právem přednosti spoluvlastníka nemovitosti garáže a pozemku pod stavbou garáže
využití dle územ. plánu	: Stabilizovaná polyfunkční plocha bydlení čistého. Pozemek pod garáží. Dle sdělení stavebního úřadu se jedná o stavební pozemek.
závazky a břemena	: ---
pronájem pozemku	: ---
zákonná úprava dle	: .

pozemek p.č. 550/6	celková výměra: 20 m ²
pozemek p.č. 550/7	celková výměra: 7 m ²
garáž	spoluvlastnický podíl SML 20/47

Technický stav garáže:

Zděná garáž se sedlovou střechou, rozdělená dělicí příčkou na dvě oddělená stání. Garáž je postavena v roce 1957, objekt byl postaven s jinými rozměry (stání nejsou stejně veliké). Stavebně technický stav objektu je neuspokojivý, dlouhodobě není prováděna údržba. Vlivem dožitých izolací proti zemní vlhkosti je provlhlá spodní část zdiva, část omítek opadaná, dožité klempířské konstrukce, plechová krytina i vrata a dveře jsou zkorodovány.

Cena obvyklá dle ZP:	53 000,-Kč
+ náklady na prodej – ZP	6 000,-Kč

Kupní cena celkem **59 000,-Kč**

Stavba starší 5-ti let a pozemky s touto stavbou související – osvobozeny od DPH

Stanovisko PS: 31. 8. 2016

dílčí stanoviska: SR: souhlas

SM: bez připomínek

HA: souhlas se záměrem prodeje

OS: ----

SK: souhlas

HU: ----

SU: bez připomínek.

ZP: bez připomínek

OD: bez připomínky

EP: souhlas

DOPORUČENÍ MSMA: Odbor majetkové správy, oddělení majetkové evidence a dispozic **doporučuje** prodej.

NÁVRH USNESENÍ RM: Rada města Liberec dne 20. 9. 2016 **souhlasí** se záměrem prodeje spoluvlastnického podílu o velikosti 20/47 garáže postavené na pozemcích p. č. 550/6, p. č. 550/7 a p. č. 548/2 a pozemků p. č. 550/6 a p. č. 550/7 vše v k.ú. Dolní Hanychov, a to formou výběrového řízení s předkupním právem vlastníka pozemku p. č. 548/2 a spoluvlastnického podílu o velikosti 27/47 garáže postavené na pozemcích p. č. 550/6, p. č. 550/7 a p. č. 548/2 vše v k. ú. Dolní Hanychov za cenu nejvyšší nabídky, nejméně však za cenu 59 000,-Kč.

NÁVRH USNESENÍ ZM: Zastupitelstvo města Liberec dne 29. 9. 2016 **schvaluje** záměr prodeje spoluvlastnického podílu o velikosti 20/47 garáže postavené na pozemcích p. č. 550/6, p. č. 550/7 a p. č. 548/2 a pozemků p. č. 550/6 a p. č. 550/7 vše v k.ú. Dolní Hanychov, a to formou výběrového řízení s předkupním právem vlastníka pozemku p. č. 548/2 a spoluvlastnického podílu o velikosti 27/47 garáže postavené na pozemcích p. č. 550/6, p. č. 550/7 a p. č. 548/2 vše v k. ú. Dolní Hanychov za cenu nejvyšší nabídky, nejméně však za cenu 59 000,-Kč.

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

Přílohy:

1. Výpisy z katastru nemovitostí
2. Znalecký posudek
3. Geometrický plán
3. Katastrální mapa se zákresem vlastnictví a fotodokumentace

Příloha č. 1 – výpisy z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: CZ0513 Liberec K datu: 01.08.2016
Obec: 563889 Liberec
Kat. území: 682268 Dolní Hanychov List vlastnictví: 1462
V kat. území jsou pozemky vedené v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
N [redacted] B [redacted]	[redacted]	27/47
[redacted]	00262978	20/47

B Nemovitosti				
Stavby				
Typ stavby				
část obce, č.stavby	Způsob využití	Na parcele		Způsob ochrany
bez čp/če	garáž	548/2, LV: 1131		
		550/6, LV: 1		
		550/7, LV: 1		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady

Listina

1 Listina o právu postavit stavbu-souhlas vlastníka pozemku ze dne 10.05.2016.
Právní účinky vkladu práva ke dni: 12.05.2016.

Pro: N [redacted] B [redacted] V-4820/2016-505
RČ/IČO: [redacted]
[redacted] 00262978

F Vztah bonitových půdně ekologických jednotek (BPEJ) - Bez zápisu

Tisk dne: 08.09.2016
Ivana Kupcová

Tato sestava byla pořízena pro vnitřní potřeby a není náhradou za oficiální výpis Katastru nemovitostí.
Autor sestavy nezaručuje plnou shodu s oficiálním výpisem z ISKN a nenese žádnou odpovědnost za případné škody způsobené dalším využitím této sestavy.

Strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: CZ0513 Liberec K datu: 01.08.2016
Obec: 563889 Liberec
Kat. území: 682268 Dolní Hanychov List vlastnictví: 1
V kat. území jsou pozemky vedené v jedné číselné řadě

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
	STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	00262978	
ČÁSTEČNÝ VÝPIS			

B	Nemovitosti				
	Pozemky				
	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	550/6	20	zastavěná plocha a nádvoří		
	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1462				
	550/7	7	zastavěná plocha a nádvoří		
	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1462				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady

Listina

1 Smlouva kupní ze dne 28.06.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni: 29.06.2001.

V-2597/2001-505

Pro: STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1,
Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec

RČ/IČO: 00262978

F Vztah bonitových půdně ekologických jednotek (BPEJ) - Bez zápisu

Tisk dne: 08.09.2016

Ivana Kupcová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: CZ0513 Liberec K datu: 01.08.2016
 Kat. území: 682268 Dolní Hanychov Obec: 563889 Liberec
 List vlastnictví: 1131
 V kat. území jsou pozemky vedené v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

N [redacted] E [redacted], [redacted]

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
548/2	20	zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 1462

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Odrávnění pro

Povinnost k

1 Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1 995 000 Kč, budoucí pohledávky do výše 600 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 1 000 000 Kč

Komerční banka, a.s., Na
 příkopě 969/33, Staré Město,
 11000 Praha, RČ/IČO: 45317054

Parcela: 548/2

V-4820/2016-505

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni: 17.05.2007.

Pořadí k:

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady

Listina

1 Smlouva kupní ze dne 18.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni: 21.09.2006.

Pro: N [redacted] E [redacted], [redacted] V-6168/2006-505
 RČ/IČO: [redacted]

1 Smlouva kupní ze dne 12.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni: 21.09.2007.

Pro: N [redacted] E [redacted], [redacted] V-7300/2007-505
 RČ/IČO: [redacted]

F Vztah bonitových půdně ekologických jednotek (BPEJ) - Bez zápisu

Tato sestava byla pořízena pro veřejnou potřebu a není náhradou za oficiální výpis z katastru nemovitostí. Autor sestavy nenese odpovědnost za obsah a správnost údajů. Všechny údaje jsou zveřejněny v souladu s platnou legislativou.

Strana 1

Znalecký posudek č. 1225/2016 ze dne 21. 7. 2016

Okres: Liberec
Obec: 563889 - Liberec
Kat. území: 682268 - Dolní Hanychov

ING. MIROSLAV BUREŠ
znalec z oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady nemovitostí
Hofská 200, LIBEREC 14
☎ 5102157, 5101290, 5121175

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 1225/2016

Určení zjištěné ceny a odhad ceny obvyklé nemovitých věcí - pozemků st.p.č.550/6 a 550/7 a spoluvlastnického podílu 20/47 na garáži postavené na st.p.č.550/6, 550/7 a st.p.č.548/2 v katastrálním území Dolní Hanychov.

Pozemky st.p.č.550/6 a 550/7 jsou zapsané v katastru nemovitostí vedle dalších na listu vlastnictví č.1, garáž je zapsaná na LV č.1462 a pozemek st.p.č.548/2 na LV č.1131, vše pro kat. území Dolní Hanychov a obec Liberec.

Objednavatel posudku

Magistrát města Liberce
odbor majetkové správy
oddělení majetkové evidence a dispozic
náměstí Dr. E. Beneše 1
460 59 Liberec

Vlastníci nemovitých věcí
(dle katastru nemovitostí)

LV č.1 - pozemky st.p.č.550/6 a 550/7
Statutární město Liberec, IČ 262978
nám. Dr. E. Beneše 1/1
460 01 Liberec I - Staré Město

LV č.1131 - pozemek st.p.č.548/2

Název: B..., rod.č. [redacted]

LV č.1462 - garáž na st.p.č.550/6, 550/7, 548/2

Statutární město Liberec, IČ 262978

Název: B..., rod.č. [redacted]

podíl 20/47
podíl 27/47

Účel posudku

Určení zjištěné ceny a odhad obvyklé ceny
pro prodej nemovitých věcí.

Oceňovací předpis

Oddíl "A. Cena zjištěná podle vyhl. č.53/2016 Sb."
Vyhláška č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění vyhláška
č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku
(oceňovací vyhláška).

Oddíl "B. Porovnávací hodnota"

Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS,
s přihlédnutím ke standardu IVS 1
(Oceňování na základě tržní hodnoty).

Oceňeno ke dni

21.7.2016

Tento posudek obsahuje 16 číslovaných stran textu a 4 strany příloh.

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení
bude uloženo v archivu znalce.

V Liberci 21.7.2016

A. PODKLADY

1. Podklady pro ocenění

- 1.1 **Objednávka znaleckého posudku**, vydaná odborem majetkové správy, oddělení majetkové evidence a dispozic Magistrátu Statutárního města Liberce dne 20.7.2016 pod číslem **DO201602377**.
- 1.2 Vyrozměnění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 12.5.2016 ve věci sp. zn. V-4820/2016-505, vyhotovené Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec dne 6.6.2016.
- 1.3 Kopie geometrického plánu č.1239-141/2015 pro rozdělení pozemku, vyznačení budovy v katastru, vyhotoveného firmou GEOMETRICKÉ PLÁNY v.o.s. a ověřeného Ing. Petrem Staňkem dne 24.6.2015. Souhlas s očišlováním parcel vydal KÚ pro Liberecký kraj, KP Liberec, PGP - 675/2015-505 dne 2015.06.25.
- 1.4 "DOKUMENTACE SKUTEČNÉHO PROVEDENÍ STAVBY dvougaraže v LIBERCÍ VIII - Dolním Hanychově, ul. České mládeže p.p.č. 548 a 550/1, katastr. území Dolní Hanychov", datovaná září 2015, vypracovaná Pavlem Šubtem a kolektivem, kontrolovaná Lubošem Bradáčem, autorizovaným technikem pro objekty pozemních staveb. Součástí je mimo jiné výkresová dokumentace v měřítku 1:50 ověřená Stavebním úřadem v Liberci 19.1.2016 pod č.j.218704/15 - půdorys základů, přízemí a střechy, příčný a podélný řez a dva pohledy.
- 1.5 Znalecký posudek č. 0615-0195/2002 "o ceně nemovitosti - rodinného domu čp. 162, k.ú. Dolní Hanychov, obec Liberec, okr. Liberec, včetně garáže, vedlejší stavby, venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků", vypracovaný znalcem Ing. Petrem Pavlatou dne 10.10.2002.
- 1.6 Kopie katastrální mapy, získaná na internetu ze serveru katastrálního úřadu - nahliženidokn. czk.cz dne 15.7.2016.
- 1.7 Letecký snímek lokality, získaný na internetu ze serveru "mapy.cz" dne 15.7.2016.
- 1.8 Znalecký posudek č.1140/2014 „Určení zjištěné ceny nemovité věci - pozemku st.p.č.45 ve Vratislavicích, se všemi součástmi, zejména řadovou garáží na parcele postavené, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.3700 pro obec Liberec a katastrální území Vratislavice nad Nisou", vypracovaný znalcem Ing. Miroslavem Burešem dne 12.11.2014.
- 1.9 Informace získané na webové stránce katastrálního úřadu o kupní smlouvě uzavřené mezi prodávající P. Š. a kupujícími P. M. vložené do kat. nemovitostí na základě rozhodnutí V-12616 s právními účinky vkladu ke dni 3.12.2014. Informace o kupní ceně získaná od paní Š.
- 1.10 Znalecký posudek č.1041/2013 „o administrativní ceně a tržní hodnotě nemovitostí – garáží u budovy čp.544 v Liberci XXX – Vratislavicích nad Nisou, Dopravní ulici, postavených na st.p.č.248/5, 248/6 a 248/7...", vypracovaný znalcem Ing. Miroslavem Burešem dne 16.7.2013.
- 1.11 Informace získané na webové stránce katastrálního úřadu o kupní smlouvě uzavřené mezi prodávajícím Statutárním městem Liberec a kupující firmou PEMILA, spol. s r.o., vložené do kat. nemovitostí na základě rozhodnutí V-10537/2014 s právními účinky vkladu ke dni 14.10.2014. Informace o kupní ceně poskytla znalci pracovnice technického odboru Úřadu městského obvodu Vratislavice nad Nisou paní Špidlenová dne 20.7.2016.
- 1.12 Znalecký posudek č.1167/2015 „Určení zjištěné ceny nemovité věci - pozemku p.p.č.623/8, zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Starý Harcov, včetně všech součástí, zejména řadové garáže a podílu 19/207 na pozemku, ostatní ploše p.č.623/1 a podílu 190/12875 na pozemku, ostatní komunikaci p.č.623/2....", vypracovaný znalcem Ing. Miroslavem Burešem dne 2.6.2015.
- 1.13 Informace získané na webové stránce katastrálního úřadu o kupní smlouvě uzavřené mezi prodávajícím R. M. a kupujícími Š. K. a Š. P. Smlouva byla vložena do kat. nemovitostí na základě rozhodnutí V-2751 s právními účinky vkladu ke dni 27.3.2014. Informace o kupní ceně je převzata z daňového přiznání k dani z nabytí věci nemovité, podaného prodávajícím M. R.

2. Použité předpisy, vyhlášky, normy

- 2.1 **Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)**, jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013.
- 2.2 Vyhláška č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.7

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).

3. Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem osobně dne 19.7.2016 za přítomnosti pana K [REDACTED]

B. SITUACE

Oceňované nemovité věci se nacházejí v městské části Liberec VIII - Dolní Hanychov u domu č.p.162 v ulici České mládeže, jehož zahrada na jihu sousedí s ulicí Dubice, silnici č.2784, hlavní komunikaci vedoucí směrem k Ještědu.

Jedná se o místo vzdálené asi 4,5 km jihovýchodně od centra města.

C. NÁLEZ A OCENĚNÍ

Oddíl "A. Cena zjištěná podle vyhl. č.53/2016 Sb."

Seznam oceněných položek

- 1 Stavební pozemky st.p.č.550/6, 550/7
- 2 Garáž na st.p.č.550/6, 550/7 a 548/2 - podíl 20/47

1 Stavební pozemky st.p.č.550/6, 550/7

Oceňované parcely č.550/6 a 550/7 tvoří spolu se st.p.č.548/2, která je ve vlastnictví B [REDACTED] zastavěnou plochu dvougaráže v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Liberce a B [REDACTED] Ne [REDACTED]

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 $I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)$,

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 oblast Liberec 2

$ZC = 2\,340,- \text{ Kč/m}^2$

podle § 3 písm. a)

Výpočet indexu cenového porovnání

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.7

Výpočet indexu trhu I_T

příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P_i
1.	II. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: nabídka odpovídá poptávce	0,00
2.	I. Vlastnické vztahy: pozemek s nemovitou stavbou (rozdíl ní vlastníci)	-0,03
<i>Vlastníkem pozemků st.p.č.550/6 a 550/7 je Statutární město Liberec, vlastníkem st.p.č.548/2 B N</i>		
3.	II. <i>Garáž na všech třech parcelách postavená je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků pozemků.</i> Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
<i>Stabilizované území.</i>		
4.	I.* Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): negativní	-0,04
<i>Spoluvlastnictví stavby.</i>		
5.	II Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): vlivy snižující cenu	0,00
6.	IV. Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
$I_T = 1,00 \times (1 + -0,27)$		0,93

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P_i
1.	II. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	0,00
2.	III. Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	-0,01
<i>Mírný SV svah.</i>		
3.	III. Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	0,00
4.	I. Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5.	I. Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0,00
6.	I.* Ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu	-0,30
<i>Komplikované vlastnické vztahy pozemků i stavby.</i>		
$I_O = 1 + -0,31$		0,69

Výpočet indexu polohy I_P

příloha č. 3, tabulka č. 4

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P_i
1.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: garáže	0,80
2.	III. Převažující zástavba v okolí pozemku: výrobní objekty	0,02
<i>V blízkém okolí smíšená zástavba, z větší části výrobní objekty, ale také rodinné domy.</i>		
3.	II. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,01
<i>V místě je možnost napojení na rozvod elektrické energie a na veřejnou vodovodní a kanalizační.</i>		
4.	III. Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou): příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,02
<i>Příjezd po zpevněné veřejné komunikaci - ulici České mládeže.</i>		
5.	I. Parkovací možnosti: omezené parkovací možnosti	-0,01
6.	II. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti: poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7.	II. Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.7

$I_p = 0,80 \times (1 + 0,02)$	0,816
--------------------------------	-------

$I = 0,93 \times 0,69 \times 0,816 = 0,524$ index cenového porovnání

$ZCU = 2\,340,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,524 = 1\,226,16 \text{ Kč/m}^2$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1	st.p.č.550/6 - zastavěná plocha a nádvoří	20	24 523,20
2	st.p.č.550/7 - zastavěná plocha a nádvoří	7	8 583,12
Celkem		27	33 106,32

Cena zjištěná "1 Stavební pozemky st.p.č.550/6, 550/7"

33 106,32 Kč

2 Garáž na st.p.č.550/6, 550/7 a 548/2 - podíl 20/47

Předmětem ocenění je zděná dvougaráž, s nízkou sedlovou střechou. Vnitřní prostor je rozdělený dělicí stěnou o tl. 20 cm s pilířky na dvě oddělená stání.

Svislé nosné konstrukce mají různou tloušťku od 15 do 30 cm, zastřešení je ocelovými "T" nosníky. Fasáda je hrubá vápenná, vnitřní omítky vápenné dvouvrstvé, podlaha betonová. V severním štítu obráceném k ulici České mládeže jsou dvojce ocelová dvoukřídlová vrata, v protější stěně jsou v každé garáži kovové dveře do kovové zárubně. Okna jsou ocelová jednoduchá, podlahy betonové. Střeška pokrytá plechem, klempířské konstrukce chybí.

Vzhledem k účelu znaleckého posudku je cena zjištěná určena nákladovým způsobem ocenění.



Pohled z ulice od SZ



Pohled od JV



Jihovýchodní roh stavby



Uvnitř JZ stěna

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.7

V dokumentaci skutečného provedení stavby (podklady 1.4) je uvedeno, že "Původní PD se dochovala, dokončení stavby - r.1957, a sloužila jako garáže pro dva os.automobily" a dále "Objekt byl ale postaven s jinými rozměry."

Stavebně technický stav objektu je neuspokojivý, dlouhodobě nebyla prováděna potřebná údržba. V důsledku dožitých izolací proti zemní vlhkosti je provlhlá spodní část zdiva. Část omítek je opadaná, dožité jsou klempířské konstrukce a plechová krytina je zkorodovaná, stejně jako vrata a dveře.

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 garáže se podle § 15 určí podle vzorce

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

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K₄ koeficient vybavení stavby,

K₅ koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen.

Charakteristika garáže

CZ-CC 1274
SKP 46.21.19.9
Stavba nepodsklepená
Konstrukce zděná v tloušťce nad 15 cm
Střecha neumožňuje zřízení podkrovní

$$ZC = 1\,375,- \text{ Kč/m}^3$$

základní cena podle přílohy č. 13

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Koeficient vybavení stavby K₄ 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.

Dále platí, že

- objemový podíl přebývajících konstrukcí se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů,
- je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),
- objemový podíl chybějící konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Popis provedení konstrukcí a vybavení

1.	Základy	Základové pasy s dožitou izolací proti zemní vlhkosti.
2.	Obvodové stěny	Nosné cihelné stěny tloušťky 15-30 cm.
3.	Stropy	Bez podhledu.

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.7

4.	Krov	Ocelové "T" profily nesou ocelové plechy ve spádu, na kterých je položena plechová krytina.
5.	Krytina	Plech.
6.	Klempířské konstrukce	Žlaby a svody chybí.
7.	Úpravy povrchů	Fasádní vápenné hrubé, místy opadané, vnitřní vápenné dvouvrstvé.
8.	Dveře	Ocelové v každé z garáží.
9.	Okna	Ocelová jednoduchá.
10.	Vrata	Dvoje ocelová dvoukřídlová, v oceňované části prorezavěla a nefunkční.
11.	Podlahy	Betonové silně poškozené.
12.	Elektroinstalace	Není.

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
1.	Základy	podstandard	-0,062
2.	Obvodové stěny	standard	0,301 x 0
3.	Stropy	chybějící	-0,262 x 1,852
4.	Krov	standard	0,000 x 0
5.	Krytina	standard	0,057 x 0
6.	Klempířské konstrukce	chybějící	-0,029 x 1,852
7.	Úpravy povrchů	podstandard	-0,048
8.	Dveře	standard	0,027 x 0
9.	Okna	standard	0,014 x 0
10.	Vrata	chybějící	-0,068 x 1,852
11.	Podlahy	podstandard	-0,072
12.	Elektroinstalace	chybějící	-0,060 x 1,852
n =			-0,95799

$$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,95799) = 0,48269 \quad \text{koeficient vybavení}$$

$$K_5 = 1,10 \quad \text{koeficient polohový}$$

$$K_6 = 2,088 \quad \text{koeficient změny cen}$$

$$ZCU = 1\,375,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,48269 \times 1,10 \times 2,088 = 1\,524,383 \text{ Kč/m}^3$$

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m ³]
1. NP	$3,34 \times 6,08 \times (0,10 + (2,14 + 2,99) / 2) + 4,56 \times 6,08 \times (0,10 + (1,96 + 2,92) / 2)$	124,54
Obestavěný prostor celkem		124,54

$$\text{Výchozí cena stavby} \quad 1\,524,383 \text{ Kč/m}^3 \times 124,54 \text{ m}^3 = 189\,846,66 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení v procentech se zjistí lineární metodou podle vzorce

$$B / C \times 100,$$

kde

B skutečné stáří stavby,

C celková předpokládaná životnost stavby.

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.7

Stáří stavby 58 let (stavba z roku 1958)
Životnost 75 let
Opořebení $58 / 75 \times 100 \% = 77,333 \%$

Cena stavby po odpořebu opořebení $189\,846,66 \text{ Kč} \times (100 \% - 77,333 \%) = 43\,032,54 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 0,93$ index trhu položky "1 Stavební pozemky st.p.č.550/6, 550/7"

$I_p = 0,816$ index polohy položky "1 Stavební pozemky st.p.č.550/6, 550/7"

$pp = 0,93 \times 0,816 = 0,759$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $43\,032,54 \text{ Kč} \times 0,759 = 32\,661,70 \text{ Kč}$

Cena vlastnického podílu $32\,661,70 \text{ Kč} \times 20 / 47 = 13\,898,60 \text{ Kč}$

Cena zjiřtěná "2 Garáž na st.p.č.550/6, 550/7 a 548/2 - podíl 20/47" $13\,898,60 \text{ Kč}$

Rekapitulace za oddíl "A. Cena zjiřtěná podle vyhl. č.53/2016 Sb."

1 Stavební pozemky st.p.č.550/6, 550/7 33 106,32 Kč
2 Garáž na st.p.č.550/6, 550/7 a 548/2 - podíl 20/47 13 898,60 Kč

Celkem 47 004,92 Kč

Celkem celková cena zjiřtěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 47 000,00 Kč

Slovy: Čtyřicetsedmtisíc Kč

Oddíl "B. Porovnávací hodnota"

Seznam oceněných položek

1 Garáž na st.p.č.550/6 s pozemky st.p.č.550/6 a 550/7

1 Garáž na st.p.č.550/6 s pozemky st.p.č.550/6 a 550/7

Podrobný popis konstrukcí a vybavení je uvedený v oddíle "A".

V katastru nemovitostí je zapsaná (dvou)garáž ve spoluvlastnictví Statutárního města Liberce a Barbory Nedvídkové. Garáž je postavena na st.p.č.550/6, 550/7 ve vlastnictví Města a st.p.č.548/2 ve vlastnictví paní Nedvídkové. Prostor garáže spojený s vlastnictvím Města je pouze na st.p.č.550/6.

Informace o prodeji srovnatelných věcí nemovitých nejsou při zpracování tohoto znaleckého posudku k dispozici. Z uvedeného důvodu je pro srovnání uvažovaná jako samostatná garáž na st.p.č.550/6 s pozemky st.p.č.550/6 a 550/7.

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

$$H_v = (C_{vz} \times K_u - H_{poz}) / V_{vz} \times V_{nem} / K_r$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 H_{poz} tržní hodnota pozemku,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
 K_r cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba **garáž**
Konstrukce **cihlová**
Stav **neudržovaný**
Vlastnictví **spoluvlastnictví stavby obec a fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **20,00 m²**
Obestavěný prostor **54,00 m³**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m ²]	výměra pozemku [m ²]	hodnota pozemku [Kč]
1	zastavěná plocha a nádvoří st.p.č.550/6	1 200,-	20	24 000,-
<i>Část zastavěné plochy dvougaráže, postavené na st.p.č.550/6, 550/7 a 548/2.</i>				
2	zastavěná plocha a nádvoří st.p.č.550/7	1 200,-	7	8 400,-
Celkem			27	32 400,-

Tržní hodnota pozemků **32 400,- Kč**

Vzorek 01 garáž při ulici Za Kinem

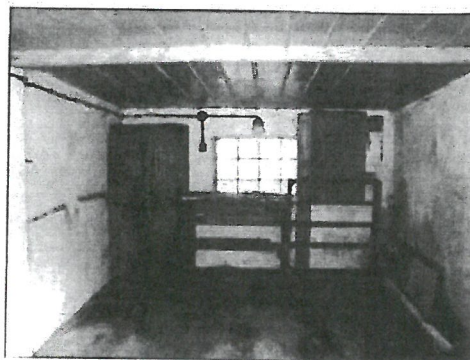
Garáž byla prodána kupní smlouvou vloženou do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-12616/2014 s právními účinky vkladu ke dni 3.12.2014. Informace o vkladu do katastru nemovitostí byly získány na webové stránce katastrálního úřadu, informace o kupní ceně poskytla znalci prodávající paní P. Š.

Garáž je situovaná v městské čtvrti Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou v zástavbě řadových garáží v prostoru mezi železniční tratí Liberec – Jablonec nad Nisou a levým břehem Lužické Nisy, v ulici Za Kinem.

Jedná se o přízemní, nepodsklepenou řadovou garáž, která je v řadě 13-ti garáží situovaná jako pátá zprava při pohledu na vrata z ulice. Zastavěnou plochou cca 6,40 x 3,30 i obestavěným prostorem stavba odpovídá běžné garáži.

Obvodové stěny jsou vyzděné z plných cihel na tloušťku 30 cm, dělicí příčky tloušťky 15 cm jsou vyztužené pilířky, které nesou příčně uložený válcovaný ocelový nosník „I“. Střecha je plochá s dřevěnou trámkovou konstrukcí osazenou na nosné zdivo přední a zadní stěny, podporovanou přibližně uprostřed příčně uloženým nosníkem. Podhled ve spádu je z plechových střešních šablon, krytina živičná svařovaná, kompletní klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Podlaha garáže je betonová, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda břizolitová. Vrata jsou ocelová výklopná. Výplň okenního otvoru tvoří sklobetonové tvárnice „luxfery“.

Je provedena světelná elektroinstalace.

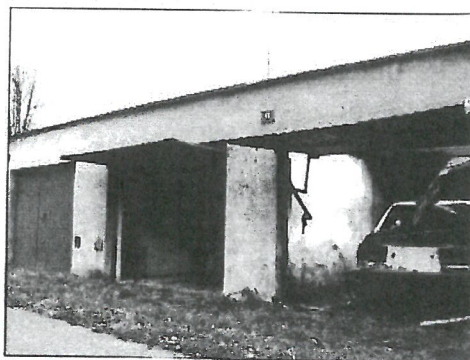
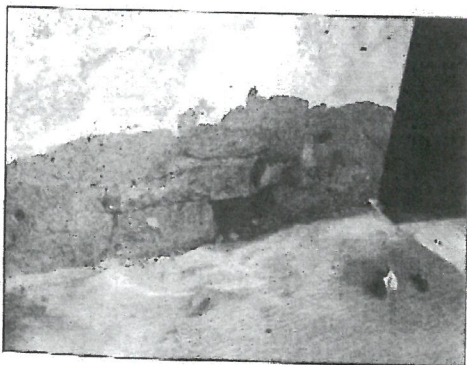


Stáří a technický stav:

Kolaudační rozhodnutí nebylo k dispozici. Schválená výkresová dokumentace je datovaná 26.4.1976.

Údržba objektu je zanedbaná, stavebně technický stav podprůměrný. Vlivem dožitých izolací, ale zjevně i v důsledku havárie střechy sousední garáže je provlhlá dolní část zdiva, zejména pravé dělicí příčky, kde je i v poměrně velkém rozsahu opadlá omítka. Opoťebená a zkorodovaná jsou vrata, nefunkční elektroinstalace.

Na sousední garáži došlo k propadnutí střechy a v jeho důsledku v posledních minimálně dvou letech zatéká i do garáže oceňované, zdivo je provlhlé.



Zpracováno v programu NemKalk 7.13.7

Realizovaná kupní cena 69 000,- Kč
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba řadová garáž
 Konstrukce cihlová
 Stav podprůměrný
 Vlastnictví fyzická osoba před i po převodu

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha 21,00 m²
 Obestavěný prostor 59,00 m³

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m ²]	výměra pozemku [m ²]	hodnota pozemku [Kč]
1	zastavěná plocha a nádvoří st.p.č.45, kat. území Vratislavice nad Nisou	800,-	34	27 200,-
Celkem				34 27 200,-

Tržní hodnota pozemku 27 200,- Kč

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-3		
Garáž byla prodána kupní smlouvou vloženou do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-12616 s právními účinky vkladu ke dni 3.12.2014.				
Od té doby ceny nemovitých věcí mírně stoupaly.				
1	Ostatní vlivy prodeje	+15	+12	
Oceňovaný podíl na garáži ve spoluvlastnictví. U vzorku garáž s pozemkem ve vlastnictví fyzické osoby.				
2	Umístění v rámci mikroregionu	-5		
Méně výhodná poloha vzorku.				
2	Ostatní místní vlivy	0	-5	
3	Konstrukční provedení	+10		
Střecha bez izolace a podhledu u oceňované garáže.				
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	+10		
Téměř havarijný stav oceňované garáže, vzorek v mírně lepším technickém stavu.				
3	Vliv příslušenství	0	+20	
K _f = 1,12 x 0,95 x 1,20 =				1,2768

^{*)} 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

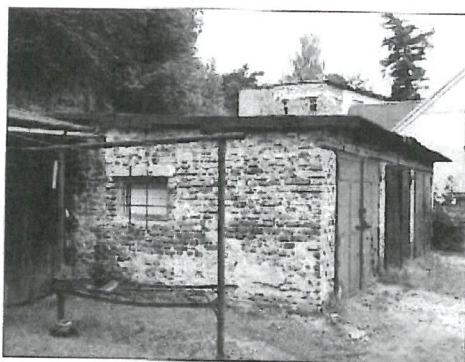
$H_v = (69\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 - 27\,200,- \text{ Kč}) / 21,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ m}^2 / 1,2768 = 31\,179,- \text{ Kč}$
 Míra shody (váha) 1

Vzorek 02 garáž při ulici Dopravní

Garáž byla prodána kupní smlouvou vloženou do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-10537/2014 s právními účinky vkladu ke dni 14.10.2014. Informace o vkladu do katastru nemovitostí byly získány na webové stránce katastrálního úřadu, informace o kupní ceně poskytla znalci pracovníce technického odboru Úřadu městského obvodu Vratislavice nad Nisou. Kupní cena za 3 gáže činila 160.000,- Kč.

Rada 3 garáží se nachází v městském obvodu Liberec XXX – Vratislavicích nad Nisou v prostoru mezi levým břehem Lužické Nisy a železniční tratí, u domu čp.544, v Dopravní ulici. Oceňovaná garáž není napojena na žádné sítě.

Obvodové stěny jsou vyzděné z plných pálených cihel na tloušťku 30 cm, plochá střecha s dřevěnou trámkovou konstrukcí je na bednění pokrytá živičnou krytinou. Vrata jsou ocelová dvoukřídlová, v severo-východní stěně je jedno dřevěné okno bez skleněné výplně, podlaha je betonová.



Realizovaná kupní cena 53 400,- Kč
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba garáž
 Konstrukce cihlová
 Stav podprůměrný
 Vlastnictví před převodem obec, po převodu právnická osoba

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha 23,00 m²
 Obestavěný prostor 52,00 m³

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m ²]	výměra pozemku [m ²]	hodnota pozemku [Kč]
1	zastavěná plocha a nádvoří st.p.č.248/5, kat. území Vratislavice nad Nisou	800,-	23	18 400,-
2	zastavěná plocha a nádvoří st.p.č.248/16, kat. území Vratislavice nad Nisou	400,-	117 / 3 = 39	15 600,-
Celkem			62	34 000,-

Tržní hodnota pozemků 34 000,- Kč

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%]	součet skupiny [%]	koef. K _r

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.7

1	Situace na trhu s nemovitostmi	-4	
Garáž byla prodána kupní smlouvou vloženou do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-10537 s právními účinky vkladu ke dni 14.10.2014. Od té doby ceny nemovitých věcí mírně stoupaly.			
1	Ostatní vlivy prodeje	+15	+11
Oceňovaný podíl na garáži ve spoluvlastnictví. U vzorku garáž s pozemkem prodávalo Statutární město Liberec.			
2	Umístění v rámci mikroregionu	-5	
Méně výhodná poloha vzorku.			
2	Ostatní místní vlivy	0	-5
3	Konstrukční provedení	0	
Střecha bez izolace a podhledu u oceňované garáže i vzorku.			
3	Dispoziční řešení	0	
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0	
3	Stavebně technický stav	+5	
Téměř havarijní stav oceňované garáže, vzorek v mírně lepším technickém stavu.			
3	Vliv příslušenství	0	+5
$K_1 = 1,11 \times 0,95 \times 1,05 =$			1,10723

^{*)} 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

$$H_v = (53\,400,- \text{ Kč} \times 1,00 - 34\,000,- \text{ Kč}) / 23,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ m}^2 / 1,10723 = 15\,236,- \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) 3

Vzorek 03 garáž pod ulicí Husova

Garáž byla prodána kupní smlouvou vloženou do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-2751/2014 s právními účinky vkladu ke dni 27.03.2014.

Garáž se nachází v Liberci 15 - Starém Harcově, několik desítek metrů jižně od místa, kde ulice Husova přechází v Jizerskou, mezi restaurací Březová alej a čtyřpodlažním panelovým bytovým domem. V řadě 10ti garáží je situována jako 5 zleva při pohledu na vrata (od příjezdu). Garáž je napojena na rozvod elektrické energie. V místě je možnost napojení na veřejnou vodovodní, kanalizační a plynovodní síť.

Jedná se o přízemní nepodsklepenou řadovou garáž, která není umístěná u štítu řady. Přední a zadní průčelí je vyzděné pravděpodobně z cihel klasického formátu na tloušťku 30 cm, dělicí příčky jsou 15 cm tlusté. Nosnou konstrukci ploché jednoplašťové střechy tvoří železobetonové panely, krytina je živičná vícevrstvá. Vrata jsou ocelová výklopná, okna garáž nemá, pouze malý větrací otvor s mřížkou v zadní stěně. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda břizolitová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu jsou společné pro řadu garáží - žlab na přední straně, dva svody a oplechování atiky.

Je provedena světelná elektroinstalace.

Kolaudační rozhodnutí ani jiné doklady o stáří garáže nebyly k dispozici. Podle informace poskytnuté vlastníkem byly garáže postaveny v šedesátých letech minulého století.

Stavebně technický stav je dobrý, průběžně je prováděna potřebná údržba. Mírně zkorodované jsou žlab a svody, oplechování atiky je prakticky nové. Koroze je patrná i na rámu vrat. Ve velmi dobrém stavu je fasáda, která byla v nedávné době opravena a opatřena novou malbou, ve velmi dobrém stavu je střešní krytina.

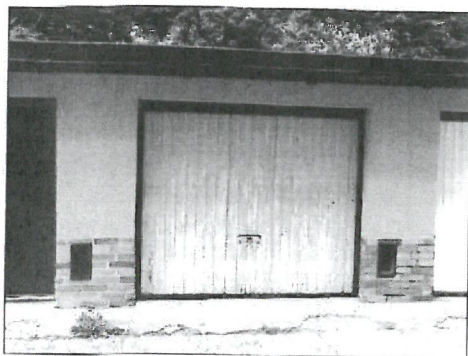
Realizovaná kupní cena 105 000,- Kč

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

Charakteristika nemovitosti

Stavba	garáž
Konstrukce	cihlová
Stav	dobře udržovaný
Vlastnictví	před i po převodu fyzické osoby

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.7



Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **19,00 m²**
Obestavěný prostor **52,00 m³**

Pozemky

Pol. číslo	Pozemky kat. území Starý Harcov	hodnota [Kč/m ²]	vyměra pozemku [m ²]	hodnota pozemku [Kč]
1	zastavěná plocha a nádvoří st.p.č.623/8	1 400,-	19	26 600,-
2	ost. pl. - manipulační plocha p.p.č.623/1, podíl	200,-	315*19/207= 28,91	5 782,-
3	ost. pl. - ostatní komunikace p.p.č.623/2, podíl	1 000,-	406*(667/25750+872/12875)= 38,01	38 010,-
Celkem			85,92	70 392,-

Tržní hodnota pozemků **70 392,- Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _r
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-5		
<i>Garáž byla prodána kupní smlouvou vloženou do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-2751 s právními účinky vkladu ke dni 27.03.2014. Od té doby ceny nemovitých věcí mírně stoupaly.</i>				
1	Ostatní vlivy prodeje	+15	+10	
<i>Oceňovaný podíl na garáži ve spoluvlastnictví. U vzorku garáž s pozemkem ve společném jmění manželů a další pozemky ve spoluvlastnictví.</i>				
2	Umístění v rámci mikroregionu	+10		
<i>Výhodnější poloha vzorku.</i>				
2	Ostatní místní vlivy	0	+10	
3	Konstrukční provedení	+10		
<i>Střecha bez izolace a podhledu u oceňované garáže.</i>				
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	+15		
<i>Téměř havarijní stav oceňované garáže, proti dobře udržovanému vzorku.</i>				
3	Vliv příslušenství	0	+25	
K _r = 1,10 x 1,10 x 1,25 =				1,5125

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.7

⁷⁾ 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

$$H_v = (105\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 - 70\,392,- \text{ Kč}) / 19,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ m}^2 / 1,5125 = 24\,086,- \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) 1

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 01 garáž při ulici Za Kinem	31 179,- Kč
Vzorek 02 garáž při ulici Dopravní	15 236,- Kč
Vzorek 03 garáž pod ulicí Husova	24 086,- Kč

Vážený průměr hodnot	20 195,- Kč
Tržní hodnota pozemků	32 400,- Kč

Odhad tržní hodnoty "1 Garáž na st.p.č.550/6 s pozemky st.p.č.550/6 a 550/7" 53 000,- Kč

=====

D. OBVYKLÁ CENA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Po zvážení všech zjištěných skutečností odhaduji, že obvyklá cena pozemků st.p.č.550/6 a 550/7 a spoluvlastnického podílu 20/47 na garáži postavené na st.p.č.550/6, 550/7 a st.p.č.548/2 v katastrálním území Dolní Hanychov, v Liberci VIII – Dolním Hanychově při ulici České mládeže, u domu č.p.162, by ke dni 21.července 2016 mohla přibližně činit:

53.000,- Kč

Slovy: Padesáttřítisíce korun českých

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.7.1997, č.j. Spr 3834/97, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí, a pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1225/2016 znaleckého deníku.



V Liberci 21.7.2016

znalec: Ing. Miroslav Bureš

Příloha č. 3 GEOMETRICKÝ PLÁN

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
											Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
	ha	m ²			ha	m ²					ha	m ²			
548	4	26	zahrada	548/1	4	05	zahrada	bez dluhu garáž	2	548		1131	4	05	
550/1	39	zahrada	548/2		20	zast. pl.	2		548		1131		20		
			550/1		8	zahrada	2								
			550/5		3	zahrada	2	550/1		1		3			
			550/6		20	zast. pl.	2	550/1		1		20			
			550/7		7	zast. pl.	2	550/1		1		7			
			550/8		1	zahrada	2	550/1		1		1			
*)	4	65			4	64									

*) Rozdíl vznikl zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky)

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu									
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha
548/1		85011	4	05	548				
550/1		85011		8	550/1				
550/5		85011		3	550/1				
550/8		85011		1	550/1				

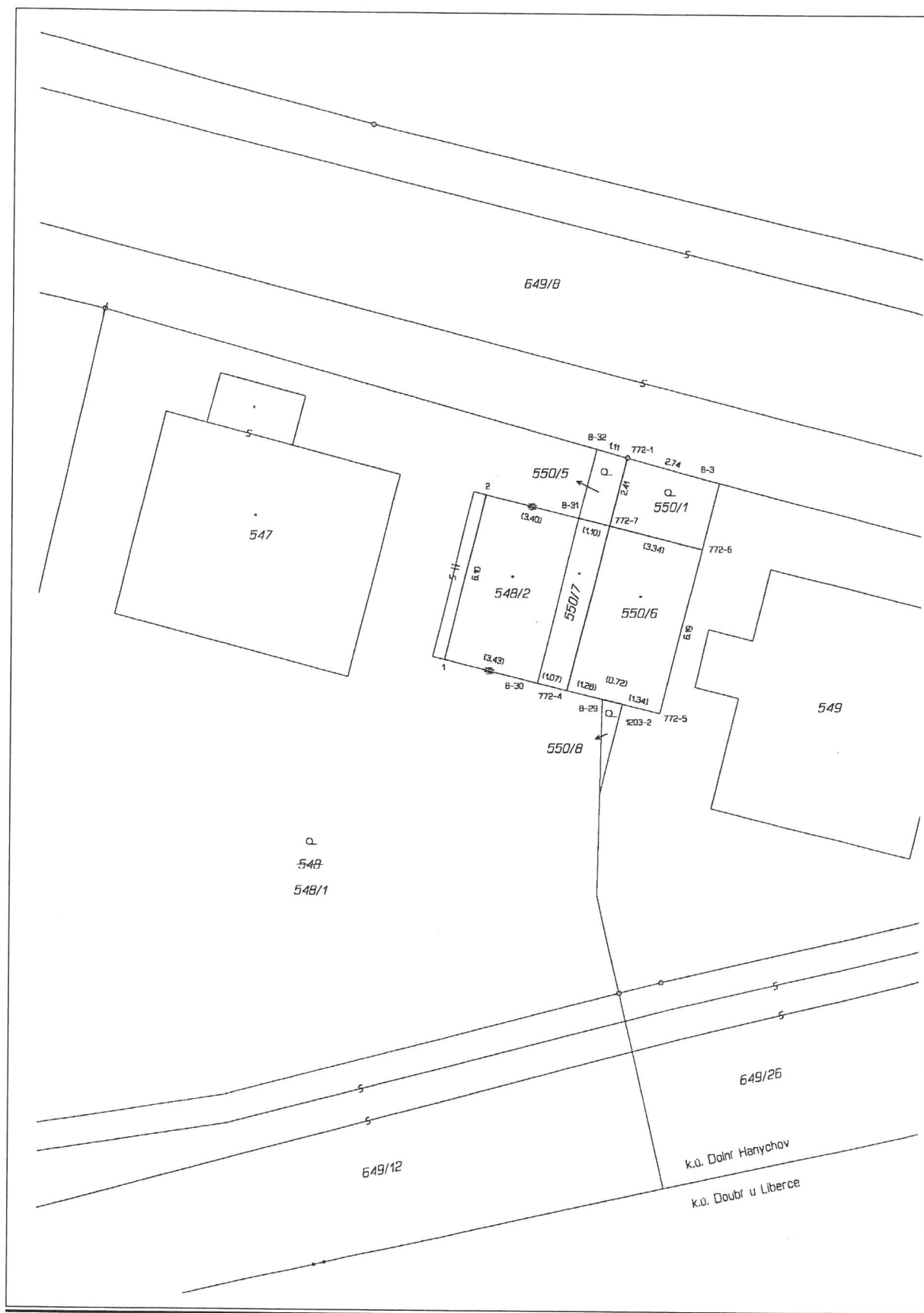
Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
Y X Kód kv. Poznámka

k.o. Dolní Hanychov (682268)

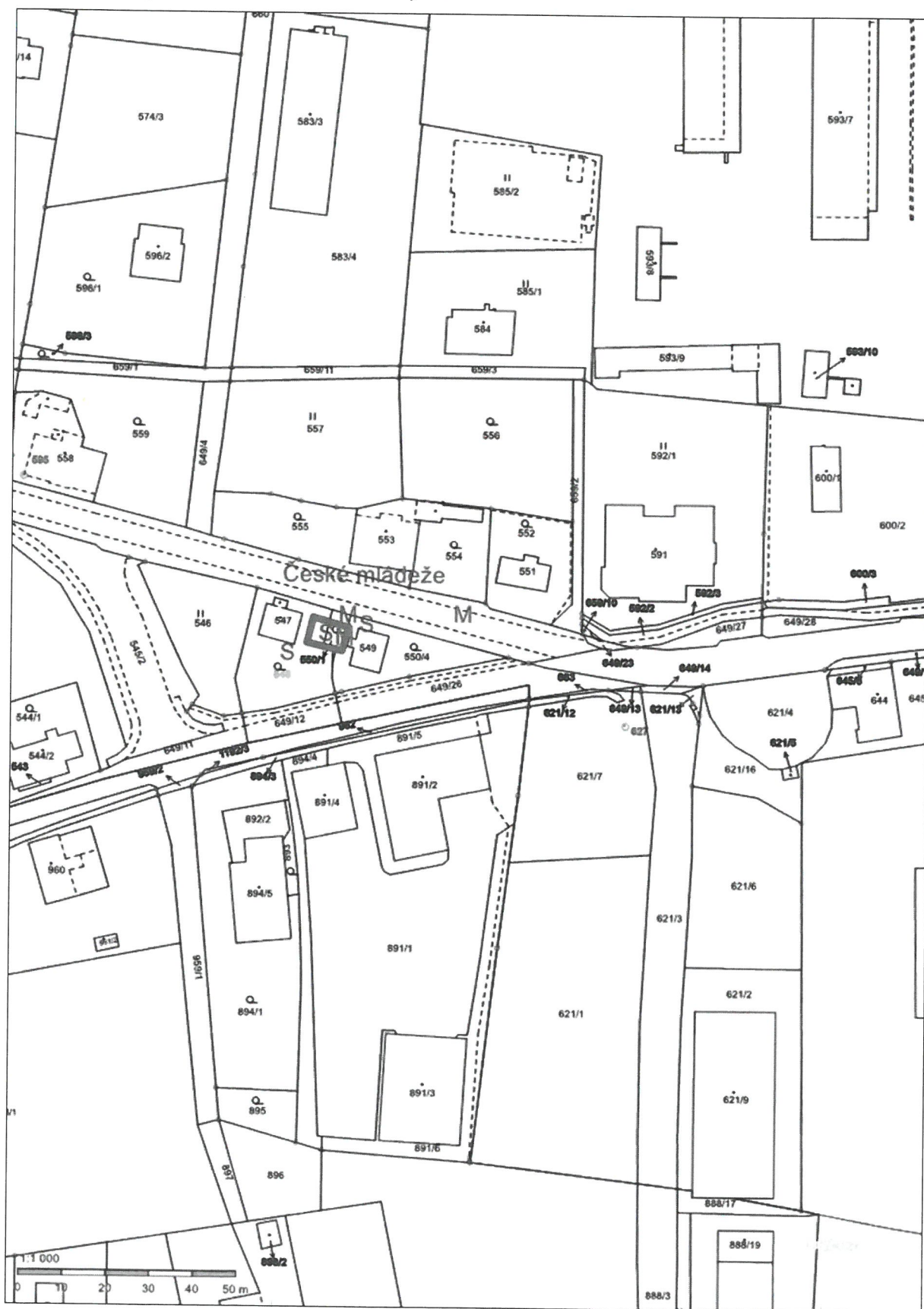
8-3	690279.23	976411.92	3	značka barvou
8-29	690282.71	976419.71	3	zeď
8-30	690284.99	976419.15	3	zeď
8-31	690283.55	976413.32	3	zeď
8-32	690282.94	976410.88	3	značka barvou
772-1	690281.87	976411.18	3	původní hřeb
772-4	690283.95	976419.41	3	zeď
772-5	690280.71	976420.20	3	roh stavby
772-6	690279.24	976414.42	3	roh stavby
772-7	690282.48	976413.59	3	zeď
1203-2	690282.01	976419.88	3	zeď
1	690288.31	976418.32	3	roh stavby
2	690286.85	976412.51	3	roh stavby

GEOMETRICKÝ PLÁN		
pro rozdělení pozemku, vyznačení budovy v katastru	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Státopis 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: 24.6.2015 Číslo: 221/2015	Dne: 25.6.2015 Číslo: 249/2015
Náležitosti a předmět odpovídá právním předpisům.		
Tento státopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Ověření státopisu geometrického plánu v listinné podobě.		
Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		
Ověření státopisu geometrického plánu v listinné podobě.		
Vyhovitel: GEOMETRICKÉ PLÁNY v.o.s. Rumjancevova 3 460 01 Liberec 1 tel.: 482 710 141		
Číslo plánu: 1239-141/2015		
Okres: Liberec		
Obec: Liberec		
Kat. území: Dolní Hanychov		
Mapový list: Liberec 6-8/22		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		
viz seznam souřadnic		
KÚ pro Liberecký kraj KP Liberec Stanislava Svátá PGP - 675 / 2015 - 505 2015.06.25 07:32:57 CEST		





Příloha č. 4 Katastrální mapa se zákresem garáže postavené na pozemcích 548/2, p.č. 550/6 a p.č. 550/7 v k.ú. Dolní Hanychov



Ortofoto - garáž postavená na poz. p.č. 548/2, p.č. 550/6 a p.č.550/7 v k.ú. Dolní Hanychov

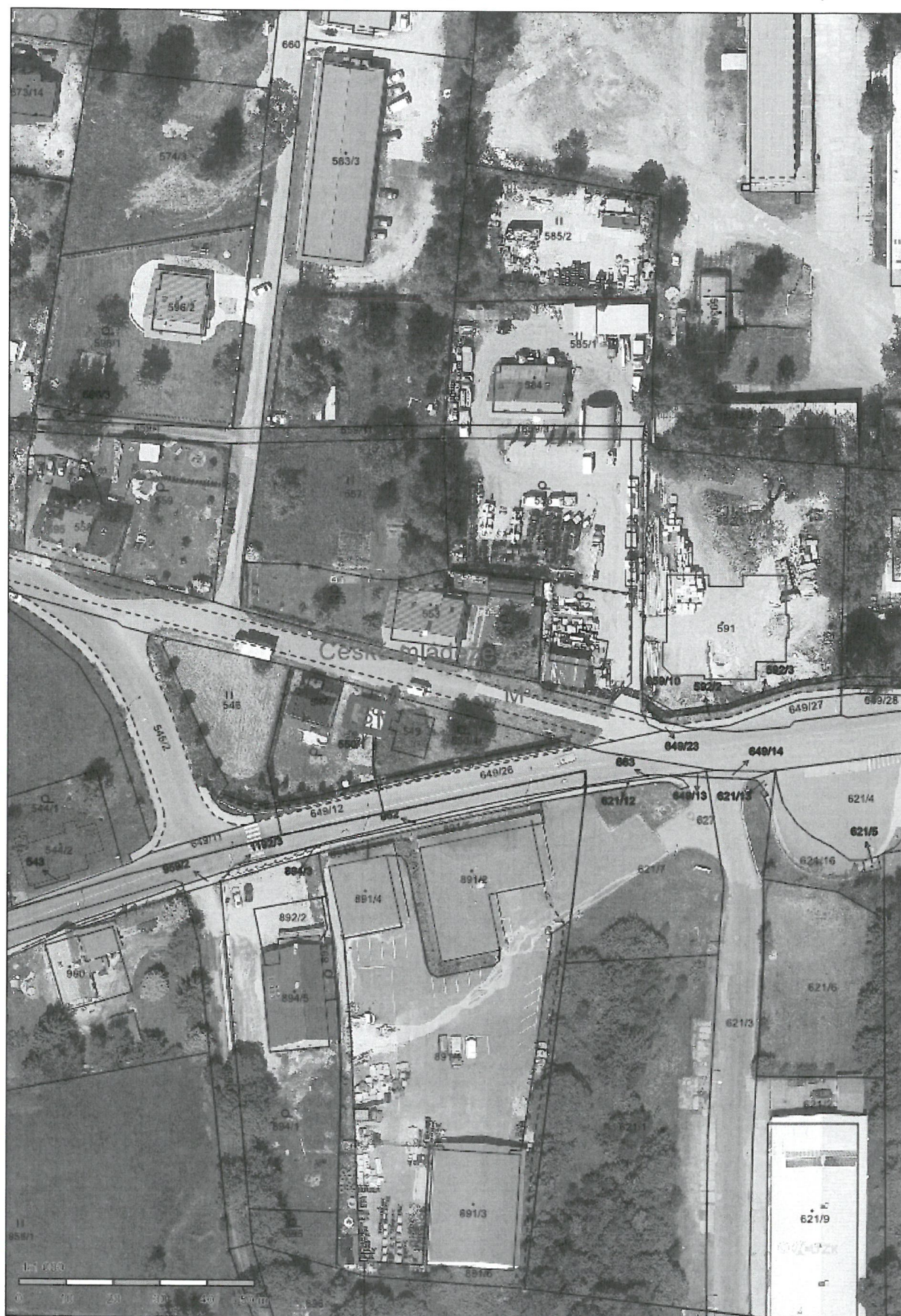


Foto garáž na postavená na poz. p.č. 548/2, p.č. 550/6 a p.č. 550/7 v k.ú. Dolní Hanychov

