

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).

Nejsou dotčena práva podle § 16 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) oprávněných osob uvedených v § 16 a § 17 téhož zákona.

8. zasedání zastupitelstva města dne: 24.11.2022

Bod pořadu jednání: 9

Majetkoprávní operace – prodej pozemků, k. ú. Liberec

Stručný obsah: Jedná se o prodej pozemků p. č. 2825/9 a p. č. 2825/10 (oddělených z pozemku p. č. 2825/2 dle geometrického plánu č. 6210-47/2022) a pozemku p. č. 2825/11 (odděleného z pozemku p. č. 2825/3 dle geometrického plánu č. 6210-47/2022), vše k. ú. Liberec, a to na základě žádosti. Žadatel žádá o odkup pozemků z důvodu scelení pozemků za účelem lepší využitelnosti.

MML, Odbor majetkové správy

Zpracoval: Franicová Markéta, Bc. - pracovník odboru majetkové správy

Schválil: Schejbal Jaroslav, Ing. - vedoucí odboru majetkové správy

Projednáno: Rada města 15. 11. 2022

**Projednat ve
výboru ZM:**

Předkládá: Lenert Adam v. r. - náměstek primátora pro územní plánování a majetkoprávní záležitosti

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

schvaluje

prodej pozemků p. č. 2825/9 o výměře 58 m² a p. č. 2825/10 o výměře 69 m² (oddělených z pozemku p. č. 2825/2 dle geometrického plánu č. 6210-47/2022 ze dne 31. 8. 2022) a pozemku p. č. 2825/11 o výměře 299 m² (odděleného z pozemku p. č. 2825/3 dle geometrického plánu č. 6210-47/2022 ze dne 31. 8. 2022), vše k. ú. Liberec, kupujícímu: REAL 3 a.s., IČO: 27919218, se sídlem Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10 – Vršovice, za cenu **1 700 000 Kč** (včetně DPH ve výši 295 041 Kč), splatnou před podpisem kupní smlouvy, termín podpisu kupní smlouvy do 30 dnů ode dne schválení majetkoprávní operace Zastupitelstvem města Liberec.

ukládá

zajistit provedení všech úkonů spojených se schválenou majetkoprávní operací
P: Lenert Adam - náměstek primátora pro územní plánování a majetkoprávní záležitosti
T: 30.12.2022

Důvodová zpráva:

Jedná se o záměr prodeje pozemků p. č. 2825/9 a p. č. 2825/10 (oddělených z pozemku p. č. 2825/2 dle geometrického plánu č. 6210-47/2022) a pozemku p. č. 2825/11 (odděleného z pozemku p. č. 2825/3 dle geometrického plánu č. 6210-47/2022), vše k. ú. Liberec, a to na základě žádosti. Žadatel žádá o odkup pozemků z důvodu scelení pozemků za účelem lepší využitelnosti.

Pracovní skupina vyjádřila nesouhlas s prodejem. Odbor územního plánování a kancelář architektury města nesouhlasí, v platném územním plánu jsou pozemky součástí stabilizovaných ploch bydlení všeobecného. Prodej navrhovaných částí pozemků by záchranným složkám omezil přístup k objektů č.p. 1420/14, 1420/14a a 1420/16a. V minulosti bylo statutárním městem Liberec rozhodnuto, že parkoviště je na těchto plochách nežádoucí. Odbor ekologie a veřejného prostoru souhlasí, ale pouze za podmínky, že bude oddělena a v majetku města i nadále ponechána část parcely, která zasahuje do cesty vedoucí parkem tak, aby byla přístupná v plné šíři jak občanům, tak technice údržby. Odbor majetkové správy prodej pozemků doporučuje.

Porada vedení č. 36 dne 16. 5. 2022 doporučila souhlas s prodejem za podmínky umožnění průjezdu hasičské techniky. Rada města dne 7. 6. 2022 souhlasila a zastupitelstvo města dne 30. 6. 2022 schválilo záměr prodeje pozemků.

Na základě toho byl vyhotoven geometrický plán k oddělení částí pozemků tak, aby nedošlo k omezení přístupu pro techniku údržby, a dále vypracován znalecký posudek ke stanovení ceny.

Zájemci se přihlásili na základě výběrového řízení a složili na účet jistinu. Nabídnutá byla cena 1 700 000 Kč (1 404 959 + 21 % DPH)

Cena dle interního předpisu ve výši 714 000 Kč + 21 % DPH.

Cena dle znaleckého posudku ve výši 1 403 000 Kč + 21% DPH

Rada města dne 15. 11. 2022 s prodejem pozemků nesouhlasila.

Popis majetkoprávní operace:

kat. území: Liberec

pozemky p. č. 2825/9, p. č.2825/10

a p. č. 2825/11

(oddělených dle GP č. 6210-47/2022 z pozemků p. č. 2825/2 a p. č. 2825/3)

zpracovala : Bc. M. Franicová
kontrolovala : Mgr. E. Bulířová

druh pozemku : trvalý travní porost
ochrana : zemědělský půdní fond, pam. zóna
důvod předložení : žádost, žadatel je majitelem pozemků p. č. 2826/1, p. č. 2826/2 a p. č. 2826/3, k. ú. Liberec
záměr : scelení pozemků za účelem lepší využitelnosti

využití dle územ. plánu : součást stabilizovaných ploch bydlení všeobecného
závazky a břemena :
pronájem pozemku : -
prodej dle : Zásad postupu při prodeji pozemků

urbanistický obvod : 034 cenové pásmo/kategorie: II/B
cena dle interního předpisu: 1 360 Kč/m² koeficient K3: 1,2
jednotková cena: 1 640 Kč/m²
základní cena: 698 640 Kč
náklady spojené s realizací prodeje: 14 670 Kč (GP, ZP)
Celková cena dle IP: 714 000 Kč + 21% DPH
výměra: p. č. 2825/9 58 m²
p. č. 2825/10 69 m²
p. č. 2825/11 299 m²

Cena dle ZP: 1 388 000 Kč

náklady spojené s realizací prodeje: 14 670 Kč (GP, ZP)

Celková cena dle ZP: 1 403 000 Kč + 21% DPH

Stanovisko PS: 30. 4. 2022

dílčí stanoviska:

ÚP: **nesouhlas** – v platném územním plánu jsou pozemky součástí stabilizovaných ploch bydlení všeobecného. Prodej navrhovaných částí pozemků by záchranným složkám omezil přístup k objektů č.p. 1420/14, 1420/14a a 1420/16a. V minulosti bylo SML rozhodnuto, že parkoviště je na těchto plochách nežádoucí.

AM: **nesouhlas** – v platném územním plánu jsou pozemky součástí stabilizovaných ploch bydlení všeobecného. Prodej navrhovaných částí pozemků by záchranným složkám omezil přístup k objektů č.p. 1420/14, 1420/14a a 1420/16a. V minulosti bylo SML rozhodnuto, že parkoviště je na těchto plochách nežádoucí.

SR: souhlas

SM: souhlas

EP: souhlas – pouze za podmínky, že bude oddělena a v majetku města i nadále ponechána část parcely, která zasahuje do cesty vedoucí parkem tak, aby byla přístupná v plné šíři jak občanům, tak technice údržby.

OS: souhlas

SK: souhlas

ZP: souhlas

ML: souhlas

OD: souhlas

DOPORUČENÍ MSMA:

Odbor majetkové správy, oddělení majetkové evidence a dispozic, **doporučuje** záměr prodeje pozemků p. č. 2825/9, p. č. 2825/10 a p. č. 2825/11, vše k. ú. Liberec

USNESENÍ RM:

Rada města Liberec dne 7. 6. 2022 souhlasila se záměrem prodeje částí pozemků p. č. 2825/2 o výměře cca 125 m² a p. č. 2825/3 o výměře cca 292 m², k. ú. Liberec, formou výběrového řízení, za cenu nejvyšší nabídky, nejméně však za předpokládanou cenu 694 000 Kč nebo za cenu dle znaleckého posudku, ke které bude připočítána daň z přidané hodnoty v platné zákonné výši.

USNESENÍ FV:

Finanční výbor dne 29. 6. 2022 doporučil záměr prodeje částí pozemků p. č. 2825/2 o výměře cca 125 m² a p. č. 2825/3 o výměře cca 292 m², k. ú. Liberec, formou výběrového řízení, za cenu nejvyšší nabídky, nejméně však za předpokládanou cenu 694 000 Kč nebo za cenu dle znaleckého posudku, ke které bude připočítána daň z přidané hodnoty v platné zákonné výši.

USNESENÍ ZM:

Zastupitelstvo města Liberec dne 30. 6. 2022 schválilo záměr prodeje částí pozemků p. č. 2825/2 o výměře cca 125 m² a p. č. 2825/3 o výměře cca 292 m², k. ú. Liberec, formou výběrového řízení, za cenu nejvyšší nabídky, nejméně však za předpokládanou cenu 694 000 Kč nebo za cenu dle znaleckého posudku, ke které bude připočítána daň z přidané hodnoty v platné zákonné výši.

VŘ: 26. 10. 2022 – 14. 11. 2022

Přihlášení: REAL 3 a.s.

NÁVRH USNESENÍ RM:

Rada města Liberec dne 15. 11. 2022 **nesouhlasí** s prodejem pozemků p. č. 2825/9 o výměře 58 m² a p. č. 2825/10 o výměře 69 m² (oddělených z pozemku p. č. 2825/2 dle geometrického plánu č. 6210-47/2022 ze dne 31. 8. 2022) a pozemku p. č. 2825/11 o výměře 299 m² (odděleného z pozemku p. č. 2825/3 dle geometrického plánu č. 6210-47/2022 ze dne 31. 8. 2022), vše k. ú. Liberec, kupujícím: REAL 3 a.s., IČO: 27919218, se sídlem Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10 – Vršovice, za cenu **1 700 000 Kč** (včetně DPH ve výši 295 041 Kč), splatnou před podpisem kupní smlouvy, termín podpisu kupní smlouvy do 30 dnů ode dne schválení majetkoprávní operace Zastupitelstvem města Liberec.

NÁVRH USNESENÍ FV:

Finanční výbor dne 23. 11. 2022 **doporučuje** záměr prodeje pozemků p. č. 2825/9 o výměře 58 m² a p. č. 2825/10 o výměře 69 m² (oddělených z pozemku p. č. 2825/2 dle geometrického plánu č. 6210-47/2022 ze dne 31. 8. 2022) a pozemku p. č. 2825/11 o výměře 299 m² (odděleného z pozemku p. č. 2825/3 dle geometrického plánu č. 6210-47/2022 ze dne 31. 8. 2022), vše k. ú. Liberec, kupujícím: REAL 3 a.s., IČO: 27919218, se sídlem Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10 – Vršovice, za cenu **1 700 000 Kč** (včetně DPH ve výši 295 041 Kč), splatnou před podpisem kupní smlouvy, termín podpisu kupní smlouvy do 30 dnů ode dne schválení majetkoprávní operace Zastupitelstvem města Liberec.

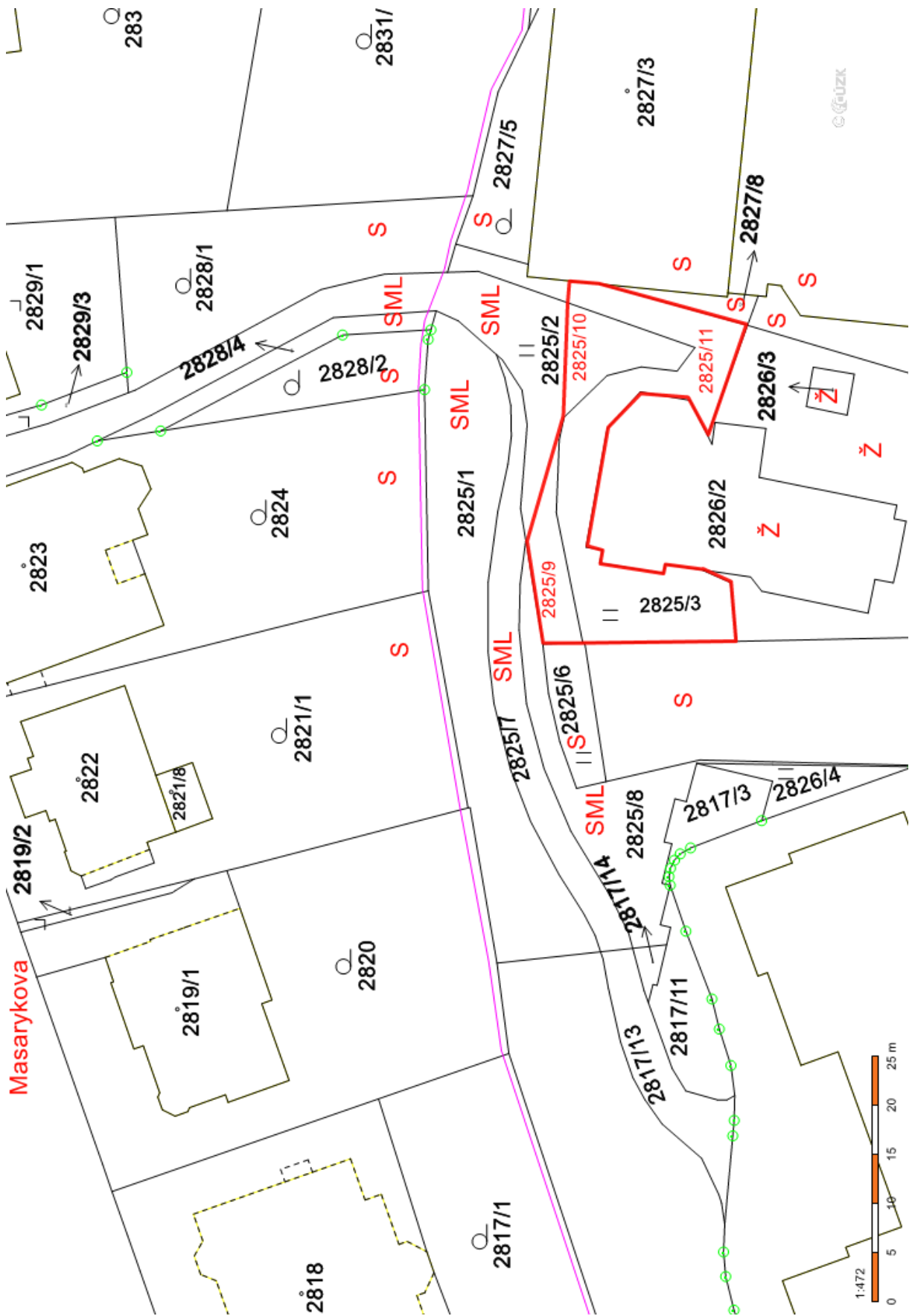
NÁVRH USNESENÍ ZM:

Zastupitelstvo města Liberec dne 24. 11. 2022 **schvaluje** záměr prodeje pozemků p. č. 2825/9 o výměře 58 m² a p. č.

2825/10 o výměře 69 m² (oddělených z pozemku p. č. 2825/2 dle geometrického plánu č. 6210-47/2022 ze dne 31. 8. 2022) a pozemku p. č. 2825/11 o výměře 299 m² (odděleného z pozemku p. č. 2825/3 dle geometrického plánu č. 6210-47/2022 ze dne 31. 8. 2022), vše k. ú. Liberec, kupujícímu: REAL 3 a.s., IČO: 27919218, se sídlem Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10 – Vršovice, za cenu **1 700 000 Kč** (včetně DPH ve výši 295 041 Kč), splatnou před podpisem kupní smlouvy, termín podpisu kupní smlouvy do 30 dnů ode dne schválení majetkoprávní operace Zastupitelstvem města Liberec.

Přílohy:

1. podklady k jednání
2. znalecký posudek

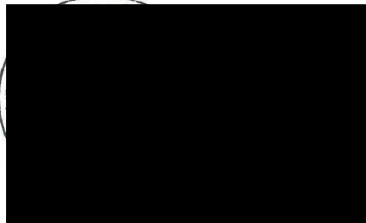


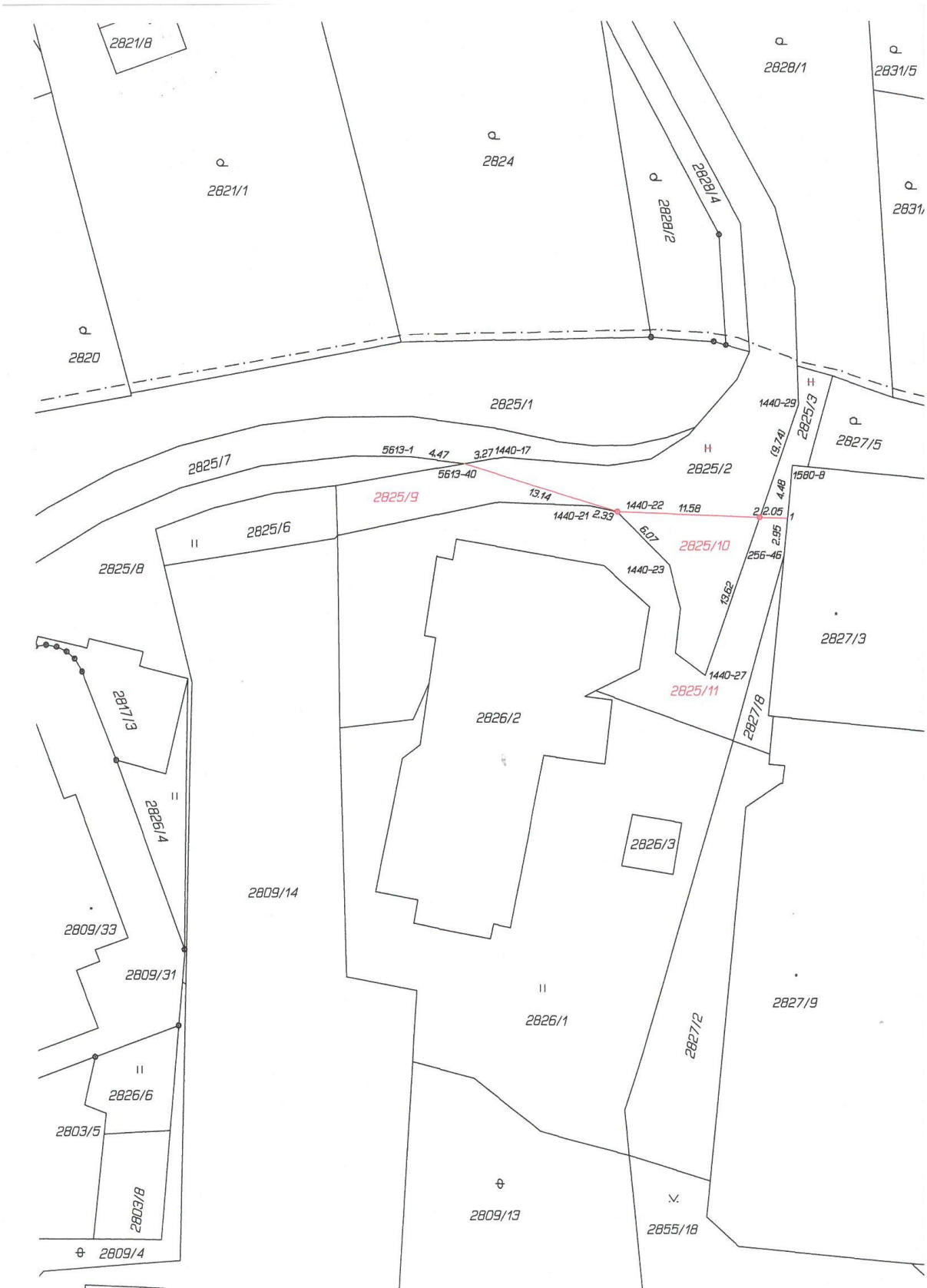


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
2825/2	4	90	travní p.	2825/2	3	63	ostat. pl. jiná plocha			2	2825/2	1		3	63
				2825/9		58	ostat. pl. jiná plocha			2	2825/2	1			58
				2825/10		69	ostat. pl. jiná plocha			2	2825/2	1			69
				2825/3		26	ostat. pl. jiná plocha			2	2825/3	1			26
				2825/11	2	99	ostat. pl. jiná plocha			2	2825/3	1	2	99	
	8	15			8	15									

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

Y	X	Kód kv.	Poznámka
256-46	686787.55	973331.36	3 barva
1440-17	686810.41	973323.39	3 *
1440-21	686803.38	973327.33	3 *
1440-22	686801.11	973327.82	3 hřeb
1440-23	686796.88	973332.19	3 barva
1440-27	686794.02	973341.13	3 *
1440-29	686786.28	973319.10	3 neoznačen
1580-8	686786.82	973324.05	3 roh zdr
5613-1	686818.08	973323.34	3 roh obrub.
5613-40	686813.65	973323.92	3 důlček v obrub.
1	686787.25	973328.38	3 barva
2	686789.51	973328.29	3 hřeb

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení:	Ing. Alexej Bělecký	Jméno, příjmení:	Ing. Alexej Bělecký
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	830/1995	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	830/1995
	Dne: 24. srpna 2022	Číslo: 53/2022	Dne: 31. srpna 2022	Číslo: 1053/2022
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhotovitel: Ing. Hana BĚLECKÁ- GEODETICKÉ SLUŽBY Cyrila a Metoděje 395/21, Liberec mobil: 605 441 316	Katastrální úřad souhlasí s označováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 6210-47/2022	Břetislav Holý KÚ pro Liberecký kraj KP Liberec PGP- 1302/2022-505 2022.08.30 06:27:10 +02'00'			
Okres: Liberec				
Obec: Liberec				
Kat. území: Liberec				
Mapový list: Liberec 4-6/32				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: hřeby, barvou				





STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC
nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1
odbor majetkové správy

ŽÁDOST
O ODKUP POZEMKU



A.

Fyzická osoba nepodnikající	Žadatel(ka)	Spolužadatel(ka)
Jméno, příjmení, titul		
Datum narození		
Místo narození **		
Bydliště - ulice, č. p.		
Obec		
PSČ		
Telefon **		
E-mail **		

B.

Právnícká osoba:

Název firmy: **REAL 3 a.s.**IČ: **27919218** Právní forma: **akciová společnost**

Osoba, která je oprávněna jednat jménem právnické osoby

Jméno, příjmení, titul: **Adam Petr** Funkce: **člen představenstva**Sídlo (ulice, č. popisné): **Murmanská 1475/4**Obec: **Praha 10 – Vršovice** PSČ: **100 00**

Telefon: [redacted] E-mail: [redacted]

Současně s touto žádostí předkládají:

Podnikatelé ověřenou kopií výpisu z obchodního rejstříku nebo oprávnění k podnikatelské činnosti.
Spolky předkládají výpis ze „spolkového rejstříku“ vedený rejstříkovými soudy a stanovy spolku.

* *nehodící škrtněte*** *nepovinný údaj*

statutarni mesto Liberec
Doruceno: 16.03.2022
CJ MHL 062601/22
listy:6 prilohy:0



mm1bes83221099

Přesné označení požadovaného pozemku:

Katastrální území	Číslo parcely	Výměra v m ²	Důvod žádosti (konkrétní účel)
Liberec	2825/2	cca 125 m ²	Scelení s pozemky p.p.č. 2826/2 a 2826/1 za účelem lepší využitelnosti
Liberec	2825/3	cca 292 m ²	Scelení s pozemky p.p.č. 2826/2 a 2826/1 za účelem lepší využitelnosti

Informace o zpracování osobních údajů

Statutární město Liberec (dále jen „Správce“) tímto v souladu s ustanovením čl. 13 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, obecného nařízení o ochraně osobních údajů (dále jen „**Nařízení**“), informuje, že:

- Osobní údaje Žadatele v části A. nebo B. budou zpracovány za účelem uzavření smlouvy na základě právní povinnosti správce.
- Důvod poskytnutí osobních údajů je zpracování materiálů pro jednání orgánů statutárního města Liberec v souvislosti s majetkoprávní operací.
- Při zpracování osobních údajů Žadatele nebude docházet k automatizovanému rozhodování ani k profilování.
- Správce jmenoval pověřence pro ochranu osobních údajů více informací zde:
<http://www.liberec.cz/cz/obcan/urad/vyhlasky-narizeni/obecne-narizeni-ochrane-osobnich-udaju-gdpr/>
- Správce nepověřil zpracováním osobních údajů žádného zpracovatele.
- Správce neurčil zástupce pro plnění povinností ve smyslu Nařízení.
- Správce nemá v úmyslu předat osobní údaje Žadatele do třetí země, mezinárodní organizaci nebo jiným, než výše uvedeným třetím osobám.
- Doba zpracování osobních údajů se řídí právními předpisy a činí 5 let následujících po roku ukončení smlouvy.

V Praze dne 14.3.2022.


podpis žadatele

PŘÍLOHA: katastrální mapa s vyznačením pozemku

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17399-2041/2022

Zadavatel znaleckého posudku: STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC
Magistrát města Liberec
nám. Dr. E.Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1

Číslo jednací:

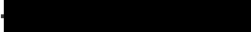
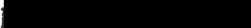
Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Liberec, Liberec, okres Liberec

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 06.10.2022

Zpracováno ke dni: 06.10.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: 
Email: 

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.10.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

- a) Určení obvyklé ceny pozemku p. č. 2825/9 o výměře 58 m² (odděleného z pozemku p. č. 2825/2 dle Geometrického plánu č. 6210-47/2022), nacházejícího se v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Liberec.
- b) Určení obvyklé ceny pozemku p. č. 2825/10 o výměře 69 m² (odděleného z pozemku p. č. 2825/2 dle Geometrického plánu č. 6210-47/2022), nacházejícího se v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Liberec.
- c) Určení obvyklé ceny pozemku p. č. 2825/11 o výměře 299 m² (odděleného z pozemku p. č. 2825/3 dle Geometrického plánu č. 6210-47/2022), nacházejícího se v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Liberec.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 2825/9; 2825/10; 2825/11 v katastrálním území Liberec
----------------------------	---------------------------------------------------------------------------

Adresa předmětu ocenění:	Liberec, Liberec, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Liberec
Katastrální území:	Liberec

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 06.10.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla bez přítomnosti jiné osoby.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC Magistrát města Liberec nám. Dr. E.Beneše 1/1,
460 59 Liberec 1

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 2825/9; 2825/10; 2825/11 nacházející se v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Liberec.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňované oddělené pozemky jsou stavební, o celkové rozloze 426 m². Dle územního plánu jsou pozemky regulovány jako BO - bydlení všeobecné.

Pozemky jsou bez porostů, nejsou oplocené. Pozemky jsou mírně svažité. K pozemkům lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Pozemky jsou bez staveb, jsou však zpevněny z části živičným povrchem a z části silničními panely.

Pozemky jsou umístěny na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s průmyslovou zónou. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Pozemky se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě parků. Pozemky se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a možnost parkování je na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Věcné břemeno: věcné břemeno dle listiny (IS).

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	426 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	BO - bydlení všeobecné
	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	bez staveb
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	rezidenční zástavba s průmyslovou zónou
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	věcné břemeno dle listiny (IS)	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.10.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Liberecký

Okres: Liberec

Obec: Liberec

Katastrální území: Liberec

Počet obyvatel: 104 261

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 889,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dlhším trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,271$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,960$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,220$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,960$$

1. Pozemek 2825/9

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,960 = 0,960$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 889,-	0,960		2 773,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	2825/9	58	2 773,44	160 859,52
Stavební pozemek - celkem			58		160 859,52

1.2. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 58,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 180,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	3 443,59
Plná cena: 58,00 m ² * 3 443,59 Kč/m ²	=	199 728,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	49 932,06 Kč
*	0,960
=	47 934,78 Kč

Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm - zjištěná cena

= 47 934,78 Kč

Pozemek 2825/9 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

160 859,52 Kč

Pozemek 2825/9 - zjištěná cena celkem

= 208 794,30 Kč

2. Pozemek 2825/10

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,960 = 0,960$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 889,-	0,960		2 773,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	2825/10	69	2 773,44	191 367,36
Stavební pozemek - celkem			69		191 367,36

2.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	69,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	400,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 167,32
Plná cena: 69,00 m ² * 1 167,32 Kč/m ²	=	80 545,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 40 = 25,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 25,0 % / 100)	* 0,750
Nákladová cena stavby CS _N	= 60 408,81 Kč
Koeficient pp	* 0,960
Cena stavby CS	= 57 992,46 Kč

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt - zjištěná cena = 57 992,46 Kč

Pozemek 2825/10 - rekapitulace

2.1. Pozemky: 191 367,36 Kč

Pozemek 2825/10 - zjištěná cena celkem = 249 359,82 Kč

3. Pozemek 2825/11

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,960

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,960 = 0,960$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek § 4 odst. 1	2 889,-	0,960		2 773,44	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	2825/11	299	2 773,44	829 258,56
Stavební pozemek - celkem			299		829 258,56

Pozemek 2825/11 - zjištěná cena celkem = 829 258,56 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Pozemek 2825/9	208 794,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	160 859,52 Kč
1.2. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm	47 935,- Kč
	<hr/>
	= 208 794,- Kč
2. Pozemek 2825/10	249 360,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	191 367,36 Kč
2.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt	57 992,- Kč
	<hr/>
	= 249 360,- Kč
3. Pozemek 2825/11	829 259,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 287 413,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 287 410,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěosmdesátsedmtisícčtyřistadeset Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 2825/9; 2825/10; 2825/11 v katastrálním území Liberec

Pozemek v katastrálním území Liberec, obec Liberec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užívání	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Liberec, Liberec, okres Liberec	plocha 426 m ²	Pro bydlení	V dosahu	Viz popis
1	Chrpová, Liberec, okres Liberec	plocha 1458 m ²	Pro bydlení	V dosahu	Viz příloha
2	Liberec XV-Starý Harcov, Liberec, okres Liberec	plocha 1983 m ²	Pro bydlení	V dosahu	Viz příloha
3	Chatařská, Liberec, okres Liberec	plocha 1205 m ²	Pro bydlení	V dosahu	Viz příloha
4	Liberec XXX-Vrtnalavice nad Nisou, Liberec, okres Liberec	plocha 736 m ²	Pro bydlení	V dosahu	Viz příloha
5	Česká, Liberec, okres Liberec	plocha 783 m ²	Pro bydlení	V dosahu	Viz příloha

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	4.698,22 Kč	Nepoužit	4.698,22 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	4.698,22 Kč
2	2.748,36 Kč	Nepoužit	2.748,36 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	2.748,36 Kč
3	2.400,00 Kč	Nepoužit	2.400,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	2.400,00 Kč
4	4.076,09 Kč	Nepoužit	4.076,09 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	4.076,09 Kč
5	2.362,71 Kč	Nepoužit	2.362,71 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	2.362,71 Kč
Čelkem průměr											3.257,07 Kč
Minimum											2.362,71 Kč
Maximum											4.698,22 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.065,47 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2.191,60 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											4.322,54 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti											
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Byla provedena podrobná analýza trhu se stavebními pozemky obchodovanými k času ocenění. Zpracovatel si je vědom možných rozdílů teoreticky porovnatelných nemovitých věcí (poloha, územní plán, možnost zastavění, přítomnost inženýrských sítí, výměry, evidence v katastru nemovitosti apod.), nicméně uváděný etalon nemovitých věcí umožňuje zhodnotit výši, kde se obvyklá cena má nacházet. V uvedené analýze jsou uvedeny realizované prodeje, z důvodu zjištění cenového rozmezí je možné použít v tomto případě i prodeje širšího časového rozpětí než je konkrétní přechodná doba. Na pozemky se nahlíží, jako že jsou nezastavěné a umožňují zástavbu, neboť pozemky okolo objektu a pod objektem se neobchodují na volném trhu. Jedná se o stavební pozemky s obdobným využitím ve srovnatelném stavu z dané lokality.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

3.257,07 Kč/m²

Pozemek p. č. 2825/9

58 m² * 3.257,07 Kč/m² = 188.910 Kč

Pozemek p. č. 2825/10

69 m² * 3.257,07 Kč/m² = 224.738 Kč

Pozemek p. č. 2825/11

299 m² * 3.257,07 Kč/m² = 973.864 Kč

Celková cena pozemku p.č. 2825/9 po zaokrouhlení:	189.000,-- Kč
Celková cena pozemku p.č. 2825/10 po zaokrouhlení:	225.000,-- Kč
Celková cena pozemku p.č. 2825/11 po zaokrouhlení:	974.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Pozemek p.č. 2825/9	208.794,-- Kč
Pozemek p.č. 2825/10	249.360,-- Kč
Pozemek p.č. 2825/11	829.259,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

Pozemek p.č. 2825/9	189.000,-- Kč
Pozemek p.č. 2825/10	225.000,-- Kč
Pozemek p.č. 2825/11	974.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena pozemku p.č. 2825/9 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

189.000 Kč

Slovy: stosmdesátdevěttisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena pozemku p.č. 2825/10 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

225.000 Kč

Slovy: dvěštedvacetpěttisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena pozemku 2825/11 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

974.000 Kč

Slovy: devětsetsedmdesátčtyřtisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Aleš Novák, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: [redacted]

Email: [redacted]

V Praze, dne 14.10.2022



.....
Ing. Aleš Novák

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17399-2041/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

14.10.2022 9:10

Informace o pozemku | Nahřítání do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2825/2 D
Obec:	Liberec:15638091:5
Katastrální území:	Liberec:15620261
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	490
Typ parcely:	Parcely katastru nemovitostí
Mapový list:	03M
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastník: [Správa](#)

Popis:

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

Způsob ochrany nemovitosti

Titul:

patr. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
zemědělský půdní fond

Seznam SPEJ

SPEJ: [Správa](#)

[2825/2](#) 269

[2825/4](#) 221

Omezení vlastnického práva

Titul:

Věcné břevno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

[Získat více informací o tomto pozemku](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správa katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální území, což Liberecký kraj](#)
[Katastrální území je Liberec](#)

Zobrazované údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.10.2022 09:00.



Výřez z mapy územního plánu



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Parčela

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Liberec
Obec: Liberec

Katastrální území: Liberec
Parcelní číslo: 2625/1
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím vysokého povodňového záplavy

Doplňující informace

Soutadnice S: JTSK: X: 606798 Y: -973326
Soutadnice GPS: N: 50°46'29,75" E: 15°4'22,67"
Kód parcely 1451732505 (dle registru RÚIAN)
Přeměnit parcelu byla zaměřena s přesností na desítkách bodů



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 typy povodňové zóny podle míry nebezpečí vysokého povodně:

- Zóna 1** - zóna se zanedbatelným nebezpečím vysokého povodňového záplavy
- Zóna 2** - zóna s nízkým nebezpečím vysokého povodňového záplavy
- Zóna 3** - zóna se středním nebezpečím vysokého povodňového záplavy
- Zóna 4** - zóna s vysokým nebezpečím vysokého povodňového záplavy

Soutadnice S: JTSK (System jednotné trigonometrické síť katastrální) - geometrický souřadnicový systém plichovaly s ČR
Kód parcely - evidenční kód parcely dle registru RÚIAN

Poskytovatelé služby: Intermap Technologies, s.r.l. Více informací na www.intermap.cz



Číslo 1451732505 je kód parcely dle registru RÚIAN. Tento kód je určen k identifikaci parcely v rámci katastrálního území. Pro více informací viz www.ruzian.cz

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

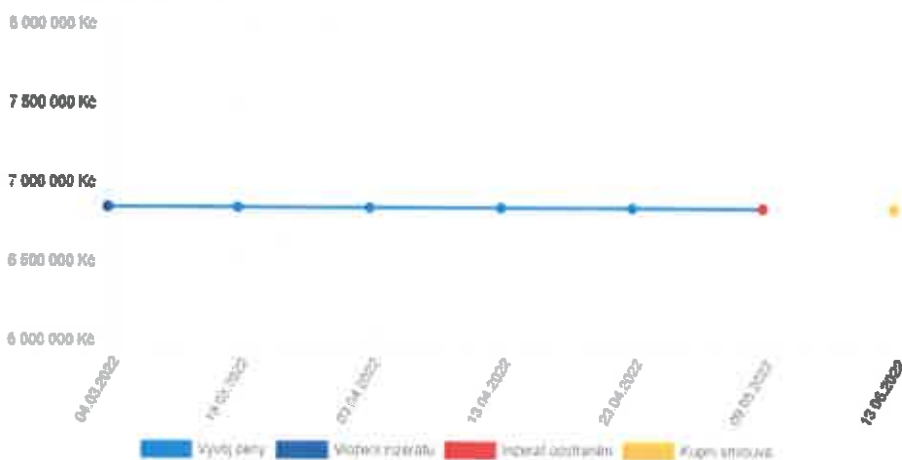


Prodej, Pozemek, 1458 m², Chrповá, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 6.850.000 Kč

Adresa: Chrповá, Liberec, okres Liberec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Chrповá, Liberec, okres Liberec	Plocha pozemku (m²)	1458
Cena dle kupní smlouvy	6 850 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	13.06.2022	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-5628/2022-305		

Slovní popis

Exkluzivně zprostředkujeme prodej celodenně prosluněného zasíťovaného stavebního pozemku p.č. 946, kat.ú.z. Doubí u Liberce s výhledem na ještědský hřeben a celkové

výměře 1458 m². Jedná se o udržovaný rovinatý pozemek se spoustou zeleně, umístěný na konci obytné zástavby, což budoucímu majiteli zaručuje naprostý klid a soukromí. Koefficient zastavitelnosti činí 15%, lze na pozemku postavit RD či dvojdomek, nabízí se zde také možnost pozemek rozdělit na dvě samostatné parcely. Již zřízena vodovodní přípojka a elektrický rozvaděč, soukromá kanalizace v blízkosti. Výhodná poloha pozemku nabízí možnost sportovního a turistického vyžití v nedalekém horském středisku Ještěd, ale i veškerou občanskou vybavenost, dobrou dopravní obslužnost včetně snadného napojení na rychlostní komunikaci. Doporučuji prohlídku nemovitosti, neváhejte kontaktovat makléře, s výhodným financováním rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

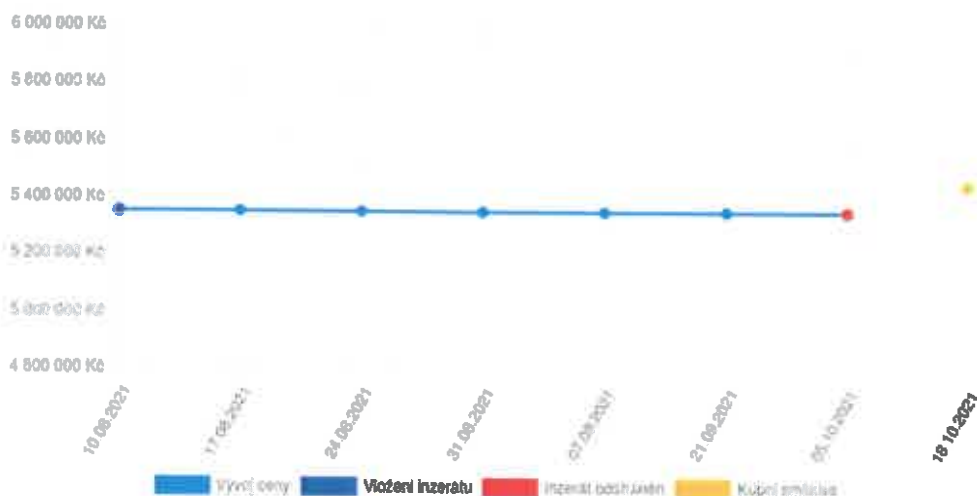


Prodej, Pozemek, 1983 m², Liberec XV-Starý Harcov, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 5.450.000 Kč

Adresa: Liberec XV-Starý Harcov, Liberec, okres Liberec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Liberec XV-Starý Harcov, Liberec, okres Liberec	Číslo řízení	V-11333/2021-505
Cena dle kupní smlouvy	5 450 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	1983
Kupní smlouva podepsaná dne	18.10.2021	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

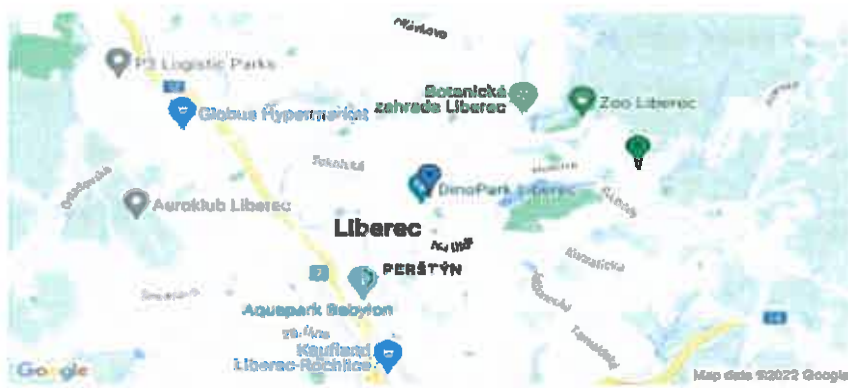
Nabízíme vám ke koupi pozemek o celkové výměře 1983 m² v Liberci ve Starém Harcově. Sítě: Elektřina, voda. Je tvořený ze 2 parcel a dle územního plánu spadá pozemek do "plochy bydlení venkovské (Bv)". je možno postavit 2 RD Plochy bydlení venkovského jsou území určená pro bydlení v rodinných domech a bydlení v

bytových domech venkovského charakteru. Pozemek je umístěn při hlavní silnici v ulici Jizerská, která je v krátké dojezdové vzdálenosti (3,5 km) do centra Liberce. Pozemek je svažitý. Více informací v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

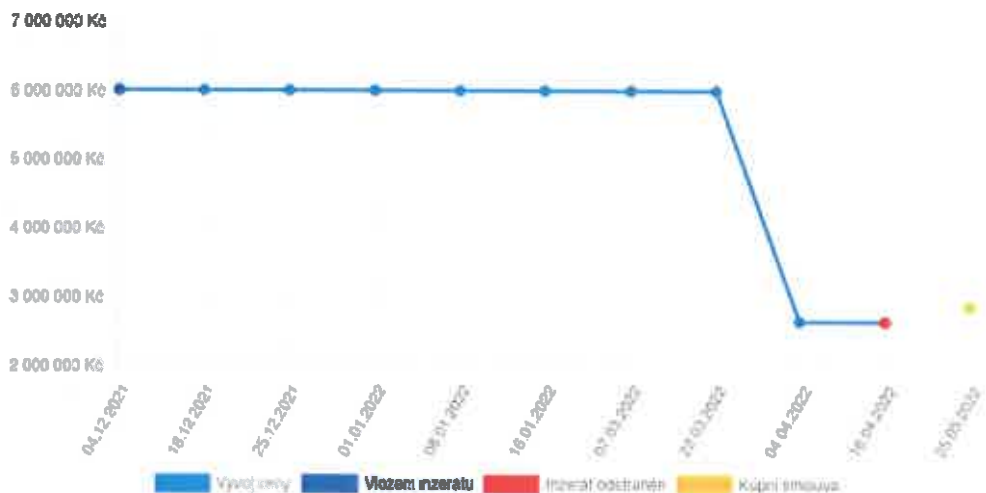


Prodej, Pozemek, 1205 m², Chatařská, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 2.892.000 Kč

Adresa: Chatařská, Liberec, okres Liberec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Chatařská, Liberec, okres Liberec	Číslo řízení	V-5011/2022-505
Cena dle kupní smlouvy	2 892 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	1205
Kupní smlouva podepsaná dne	25.05.2022	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

Slunný mírně svažité pozemek s výhledem na Ještěd, se nachází cca 600 m od Veseckého rybníka Teichmühle. Jedná se o místní část Liberce, ležící na jižním okraji města. V blízkosti např. běžkařský areál, MHD do Liberce, železniční stanice, potraviny, Parcela dle ÚP spadá do ploch stabilizovaných určených k výstavbě rodinných domů

vesnického typu. Min. plocha pozemku pro rodinný dům - 1000 m². Zastavitelnost pozemku 10%. Přjezd po obecní asfaltové komunikaci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 736 m², Liberec
XXX-Vratislavice nad Nisou, Liberec,
okres Liberec**

Celková cena: 3.000.000 Kč

**Adresa: Liberec XXX-Vratislavice nad
Nisou, Liberec, okres Liberec**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, Liberec, okres Liberec	Číslo řízení	V-857/2022- 505
Cena dle kupní smlouvy	3 000 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	736
Kupní smlouva podepsaná dne	26.01.2022	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

K prodeji nabízíme svažitý pozemek o celkové rozloze 736 m² v zastavěné části obce Vratislavice nad Nisou. Dle územního plánu obce se jedná o stavební pozemek. Všechny inženýrské sítě v silnici u pozemku. Pozemek je orientovaný na západ. V docházkové vzdálenosti je tramvajová i vlaková zastávka, za domem zastávka pro

školní bus. Obec má kompletní občanskou vybavenost - obchody, restaurace, sportovní vyžití, škola, školka, pošta, lékař.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

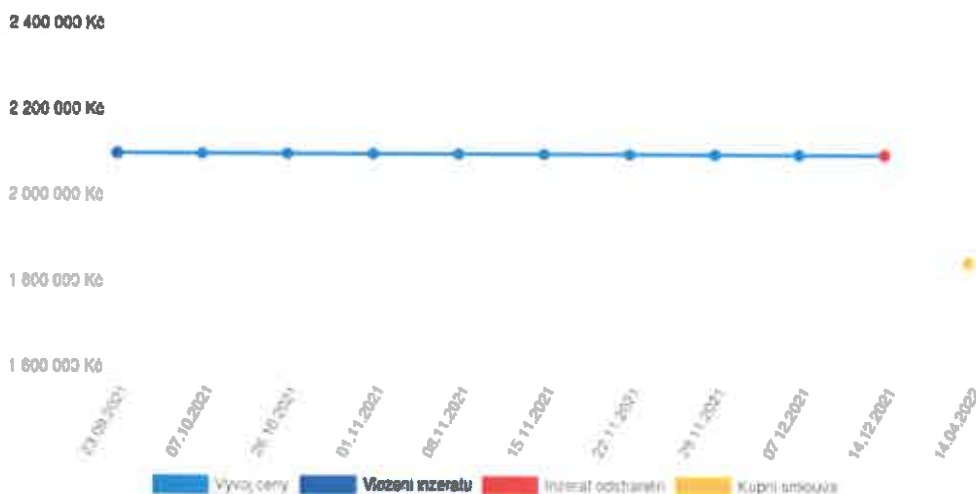


Prodej, Pozemek, 783 m², Česká, Liberec, okres Liberec

Celková cena: 1.850.000 Kč

Adresa: Česká, Liberec, okres Liberec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Česká, Liberec, okres Liberec	Plocha pozemku (m²)	783
Cena dle kupní smlouvy	1 850 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	14.04.2022	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-3729/2022-505		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji velmi slunný rovinný pozemek s přípojkou na elektriku. Pozemek je v územním plánu vedený jako stavební, ale v současné chvíli nelze získat stavební povolení z důvodu zamítnutí odvolání u krajského úřadu. Dle vyjádření stavebního

úřadu se situace změní zároveň s novým územním plánem, kdy bude možné znovu požádat o stavební povolení a nelze se řídit starým zamítnutím. Voda je v přilehlé komunikaci, odpady se musí řešit individuálně. Blízko Veseckého rybníku, areálu Vesec a napojení na dálnici. Dobrá dostupnost do centra města, škola i školka nedaleko a MHD.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

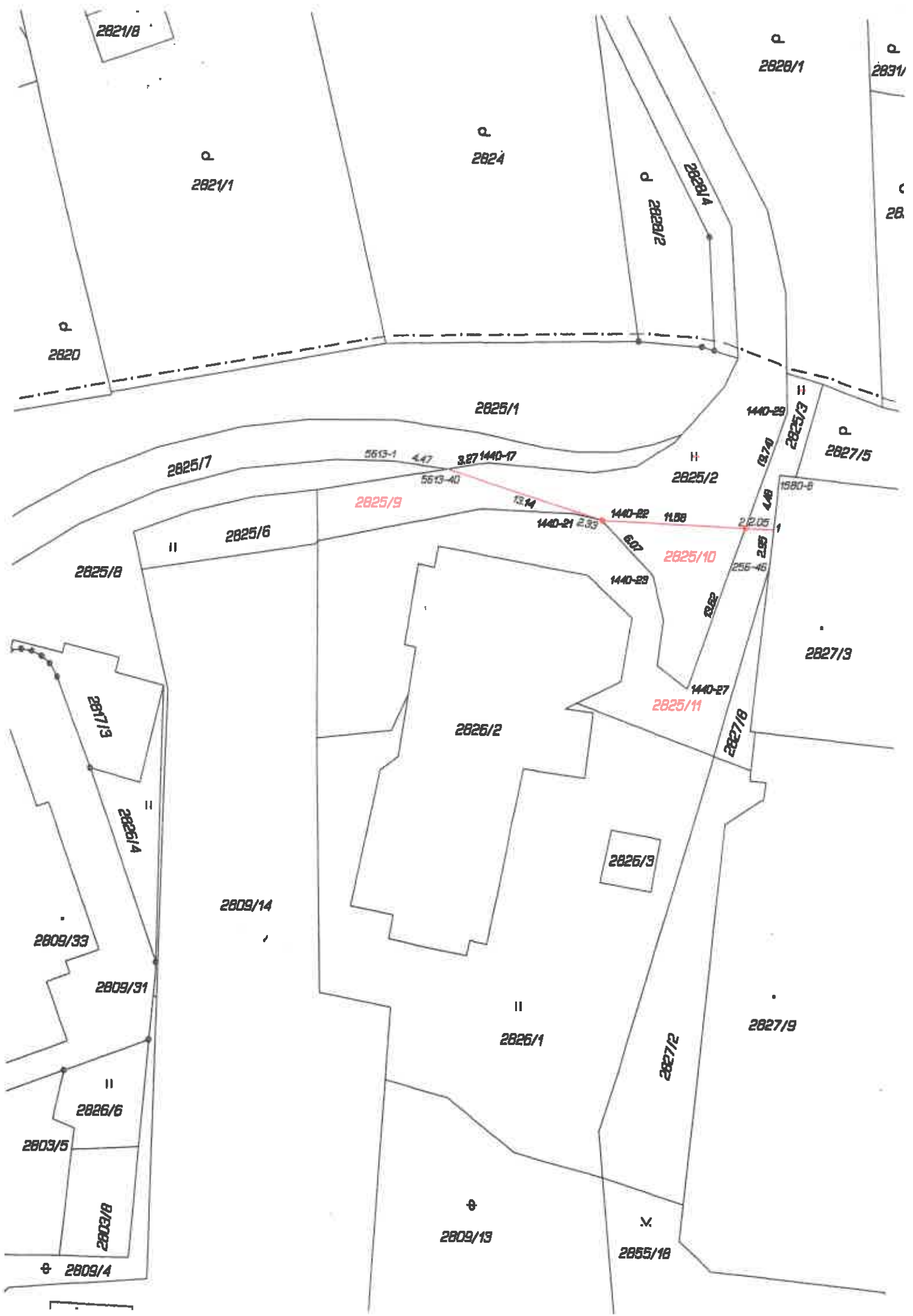
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku para. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku para. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právnických vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu		Označení dílu	
										číslo poz. evidenci	ha	m ²			
2825/2	4	90	travní p.	2825/2	3	83	ostat. pl. ostat. pl. ostat. pl. ostat. pl. ostat. pl. ostat. pl. ostat. pl.		2	2825/2	1	3	83		
				2825/9		58			2	2825/2	1		58		
2825/3	3	25	travní p.	2825/10		69			2	2825/2	1		69		
				2825/3		26			2	2825/3	1		26		
	8	15		2825/11	2	99			2	2825/3	1	2	99		

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
256-46	686787.55	973331.36	3	barva
1440-17	686810.41	973329.39	3	"
1440-21	686803.38	973327.33	3	"
1440-22	686801.11	973327.82	3	hřeb
1440-23	686796.88	973332.19	3	barva
1440-27	686794.02	973341.13	3	"
1440-29	686786.28	973319.10	3	neoznačen
1580-8	686786.82	973324.05	3	roh zdř
5613-1	686818.08	973323.34	3	roh obrub.
5613-40	686813.65	973323.92	3	dělník v obrub.
1	686787.25	973328.38	3	barva
2	686789.51	973328.28	3	hřeb

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřit úředně oprávněný zeměměřičský inženýr Jméno, příjmení: Ing. Alexej Bělecký	Státní úřední ověřit úředně oprávněný zeměměřičský inženýr Jméno, příjmení: Ing. Alexej Bělecký
	Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 830/1995	Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 830/1995
	Dne: 24. srpna 2022 Číslo: 53/2022	Dne: 31. srpna 2022 Číslo: 1053/2022
	Náležitosti a plnost odpovídá právním předpisům.	Tento státně ověřený geometrický plán v elektronické podobě uložený v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhovitel: Ing. Hans BĚLECKA-GEODETICKÉ SLUŽBY Cyrila a Metoděje 395/21, Liberec mobil: 605 441 316	Kancelářní úřední sealina s ořizováním parcel. Břetislav Holý KÚ pro Liberecký kraj KP Liberec PGP- 1302/2022-505 2022.08.30 06:27:10 +02'00'	
Číslo plánu: 6210-47/2022 Okres: Liberec Obec: Liberec Kat. území: Liberec Mapový list: Liberec 4-6/32	Ověřitel státně ověřený geometrický plán v listinné podobě.	
Dopravníka vnitřním pozemkům byla poskytnuta možnost samostatně se v terénu s průběhem navržených nových hranic, které byly označeny příslušnými symboly: hřeby, barvou		



2821/8

p
2828/1

p
2831/1

q
2824

q
2821/1

p
2828/2

2828/4

c
28

p
2820

2825/1

1440-29

2825/3 =

p
2827/5

2825/7

5513-1 4.47 3.27 1440-17

H
2825/2

2825/9

5513-40 13.14

12.74

1580-8

1440-21 2.33

1440-22 11.08

2825/10

2.205

2825/8

2825/6

6.07

2825/11

2.09

2817/13

2826/2

2826/3

2827/3

2826/4

1440-27

2827/8

2809/14

2827/9

2809/33

2809/31

2826/1

2827/2

2826/6

2803/5

o
2809/13

x
2855/18

2803/8

o
2809/4