



# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

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

**Bod pořadu jednání:**

**Majetkoprávní operace - výkup pozemků**

**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

1. **schvaluje** výkup pozemku p. č. 294/2, vzniklého oddělením z pozemku p. č. 294 o vým. 82 m<sup>2</sup> (dle GP č. 1868-47/2009 ze dne 8. 7. 2009), k. ú. Rochlice u Liberce, , ve vlastnictví **V**, **D**, nar. , bytem -  
 za kupní cenu **90 000,- Kč**, splatnou nejpozději do 30 dnů po obdržení vyrozumění o provedení vkladu od příslušného katastrálního pracoviště;
  
2. **a) schvaluje** výkup pozemků p.č. 5787/5 o vým. 170 m<sup>2</sup> a p.č. 5787/6 o vým. 32 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Liberec. Prodávající: **Česká spořitelna a. s.**, IČ: 45244782, Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha, za kupní cenu **290 400,- Kč včetně DPH**, splatnou nejpozději do 15 dnů od doručení zálohové faktury prodávajícím.
- b) schvaluje** kupní smlouvu dle přílohy č. 1

**a u k l á d á**

Tomáši Kyselovi, náměstkovi pro technickou správu majetku města  
zajistit provedení všech úkonů spojených se schválenými majetkoprávními operacemi

T: neprodleně

# VÝKUP POZEMKŮ

(2 případy)

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

1.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA:

**Žádost vlastníka sousedících pozemků p.č. 294, 295, 296, k. ú. Rochlice u Liberce o směnu nebo výkup části pozemku p.č. 294 (294/2), na jehož části nachází chodník za pozemek ve vlastnictví města p.č. 292, k. ú. Rochlice u Liberce. Vlastník pozemku p.č. 294, k. ú. Rochlice u Liberce, však po dlouhých jednáních od směny odstoupil z důvodu výše doplatku a z tohoto důvodu je předkládán výkup pozemku 294/2, k. ú. Rochlice u Liberce, se kterým vlastník souhlasí.**

## Popis majetkoprávní operace:

1. kat. území: Rochlice u Liberce

pozemek p.č. 294/2 (vzniklý rozdělením pozemku p.č. 294)

zpracovala	:	M. Hozáková
kontrolovala	:	I. Roncová
druh pozemku	:	ostatní plocha (ostatní komunikace)
ochrana	:	
důvod předložení	:	na základě žádosti vlastníka pozemku p.č. 294, k. ú. Rochlice u Liberce
záměr	:	žádost o výkup nebo směnu části pozemku p.č. 294, k. ú. Rochlice u Liberce ve vlastnictví žadatele, na jehož části se nachází chodník a zelený pás se stromy sloužící veřejnosti
využití dle územ. plánu	:	ve vlastnictví žadatele: stabilizovaná polyfunkční plocha bydlení čistého část chodníku

závazky a břemena:

zákonná úprava dle pozemek p.č. 294/2 ve vlastnictví žadatele	:	§ 2128 dle Obč. zákoníku	výměra:	82 m <sup>2</sup>
<b>cena dle ZP</b>	:	<b>90 000,- Kč</b> (bez DPH – na pozemku se nachází chodník starší 5ti let)		
<b>Stanovisko PS:</b>		30. 6. 2015		
dílčí stanoviska:		SR: souhlas		
		SM: souhlas		
		EP : souhlas		
		HA: souhlas		
		ZP: souhlas		
		OD: souhlas		
		SÚ: souhlas		

**DOPORUČENÍ MSMA:** Oddělení majetkové evidence a dispozic **doporučuje** směnu pozemků p.č. 294 část, k. ú. Rochlice u Liberce za pozemek p.č. 292, k. ú. Rochlice u Liberce.

**USNESENÍ RM:** Rada města dne 25. 8. 2015 **schvaluje** záměr směny pozemků p.č. 294/2, vzniklý rozdělením pozemku p.č. 294 (dle GP č. 1868-47/2009 ze dne 8. 7. 2009), k. ú. Rochlice u Liberce, o vým. 82 m<sup>2</sup>, ve vlastnictví [REDAKCE] V [REDAKCE] D [REDAKCE], nar. [REDAKCE], bytem [REDAKCE] [REDAKCE] za pozemek p.č. 292, k. ú. Rochlice u Liberce, o vým. 564 m<sup>2</sup>, ve vlastnictví **statutární město Liberec**, IČ:00262978, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec 1 – Staré Město, PSČ 460 59.

**USNESENÍ RM:** Rada města Liberec dne 16. 2. 2016 **souhlasí** se směnou pozemků p. č. 294/2, vzniklého odděl. z pozemku p. č. 294, (dle GP č. 1868-47/2009 ze dne 8. 7. 2009), k. ú. Rochlice u Liberce, o vým. 82 m<sup>2</sup>, ve vlastnictví [redacted] V [redacted] D [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted] [redacted] za pozemek p. č. 292, k. ú. Rochlice u Liberce, o vým. 564 m<sup>2</sup>, ve vlastnictví **statutární město Liberec**, IČ:00262978, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec 1 – Staré Město, PSČ 460 59. **s doplňkem městu ve výši 499 580,- Kč bez DPH**, před podpisem směnné smlouvy.

**NÁVRH USNESENÍ RM:** Rada města Liberec dne 20. 9. 2016:

- a) **ruší** usnesení č. 91/2016, bod 2. Rady města Liberec ze dne 16. 2. 2016 (směna pozemků)
- b) **souhlasí** s výkupem pozemku p. č. 294/2, vzniklého odděl. z pozemku p. č. 294, (dle GP č. 1868-47/2009 ze dne 8. 7. 2009), k. ú. Rochlice u Liberce, o vým. 82 m<sup>2</sup>, ve vlastnictví [redacted] V [redacted] D [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted], za kupní cenu **90 000,- Kč**, splatnou nejpozději do 30 dnů po obdržení vyzoomění o provedení vkladu od příslušného katastrálního pracoviště.

**NÁVRH USNESENÍ ZM:** Zastupitelstvo města Liberec dne 29. 9. 2016 **schvaluje** výkup pozemku p. č. 294/2, vzniklého odděl. z pozemku p. č. 294, (dle GP č. 1868-47/2009 ze dne 8. 7. 2009), k. ú. Rochlice u Liberce, o vým. 82 m<sup>2</sup>, ve vlastnictví [redacted] V [redacted] D [redacted], nar. [redacted] [redacted], za kupní cenu **90 000,- Kč**, splatnou nejpozději do 30 dnů po obdržení vyzoomění o provedení vkladu od příslušného katastrálního pracoviště.

Město Liberec  
Oddělení majetkové evidence a dispozic  
Agenda výkupů a směn pozemků  
Mgr. Eva Bulířová  
Náměstí Dr. E. Beneše 1  
460 59 Liberec 1

V Liberci 13.4.2015

**Věc : Žádost o směnu nebo výkup části pozemku**

Žádám vás tímto o směnu části pozemku p.č. 294 (po oddělení 294/2) v k.ú. Rochlice u Liberce, který je v mém vlastnictví, za sousední pozemek p.č. 292 vlastněný Statutárním městem Liberec. Domnívám se, že tento pozemek je pro město Liberec bezcenný vzhledem k možnostem přístupu na tento pozemek apod. Pokud tento návrh nebude schválen, tak navrhuji výkup zmíněného pozemku (294/2) za dohodnutou cenu nebo cenu obvyklou. Důvodem této žádosti je fakt, že se na části mého pozemku (zahrady) nachází stavba chodníku včetně zeleného pásu se stromy sloužící veřejnosti. Ještě letos bych rád pozemek oplotil a nastalá situace mě nutí tento problém řešit. V případě, že neprojde ani jeden z výše uvedených návrhů tak budu nucen požadovat odstranění stavby chodníku, který se nachází na pozemku mé zahrady.

Rád se dostavím k osobnímu jednání k vyjasnění situace. Zároveň příkládám fotografie přístupu k pozemku 292 z ulice Chabarovská a z pozemku č. 288/1 p. B. [REDACTED] Prosím o vaše návrhy jak tuto situaci vyřešit. Pokud o směnu nebudete mít zájem, tak prosím o uvedení důvodu popř. o vyjádření k využití tohoto pozemku.

Děkuji za vstřícnost a přeji příjemný den

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

E mail : [REDACTED]

**Hozáková Marie**

---

**Od:** V [redacted] D [redacted]  
**Odesláno:** 24. srpna 2016 9:16  
**Komu:** Hozáková Marie  
**Předmět:** Re: výkup - směna pozemku

Dobrý den paní Hozáková,

na základě nového znaleckého posudku č. 1223/2016 ze dne 29.6.2016 a osobního jednání ze dne 20.7.2016 Vám tímto sděluji moje konečné stanovisko. Za uvedených podmínek nemám již o směnu zájem a souhlasím s odprodejem pozemku č. 294/2 za Vámi nabídnutou cenu ze znaleckého posudku 90 000,-Kč. Prosím o zaslání příslušných dokumentů k podpisu popř. se po dohodě dostavím do Vaší kanceláře. Originál tohoto stanoviska bude dnes podán na podatelně Magistrátu města Liberce.

Děkuji za vyřízení a přeji příjemný den

V [redacted] D [redacted]  
Tel.: [redacted]

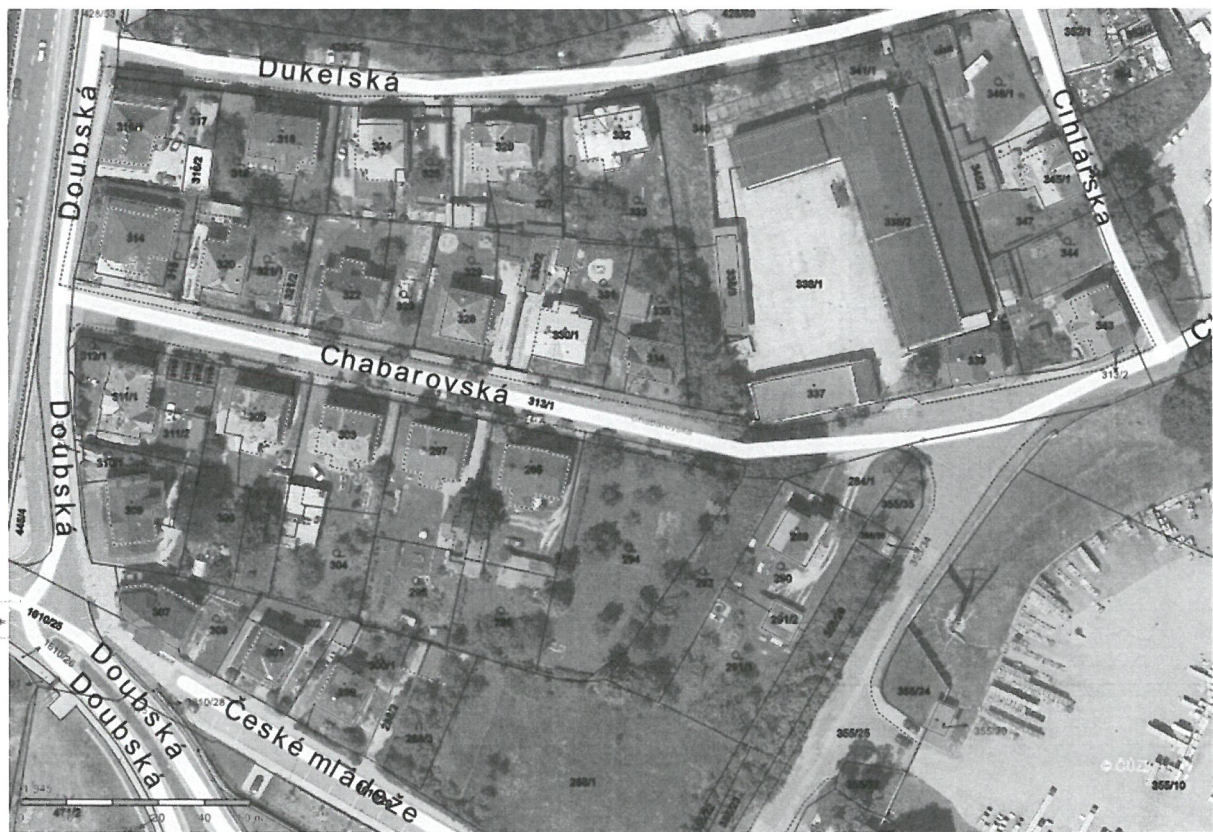
----- Původní zpráva -----  
Od: Hozáková Marie <hozakova.marie@magistrat.liberec.cz>  
Komu: [redacted]  
Datum: 19. 7. 2016 13:22:37  
Předmět: výkup - směna pozemku

Pane inženýre,

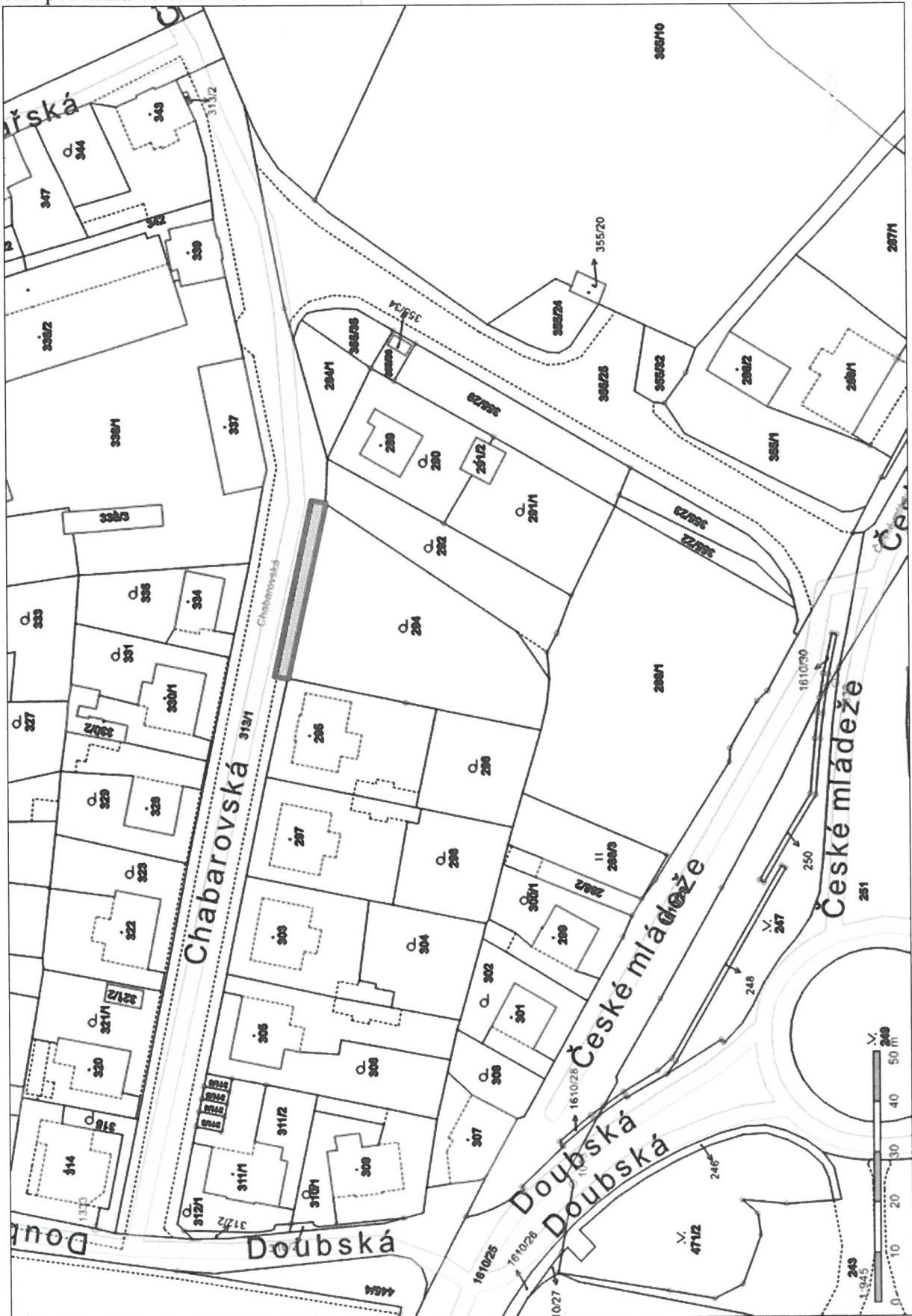
vzhledem k tomu, že již mám aktualizované posudky na oba pozemky, chtěla bych se s Vámi domluvit na osobní schůzce, jak pokračovat dál.

Termín nechám na Vás, pouze upozorňuji, že prvních čtrnáct dní jsem na dovolené. Dejte mi, prosím, prostřednictvím e-mailu nebo telefonicky vědět.

Děkuji a přeji hezký den



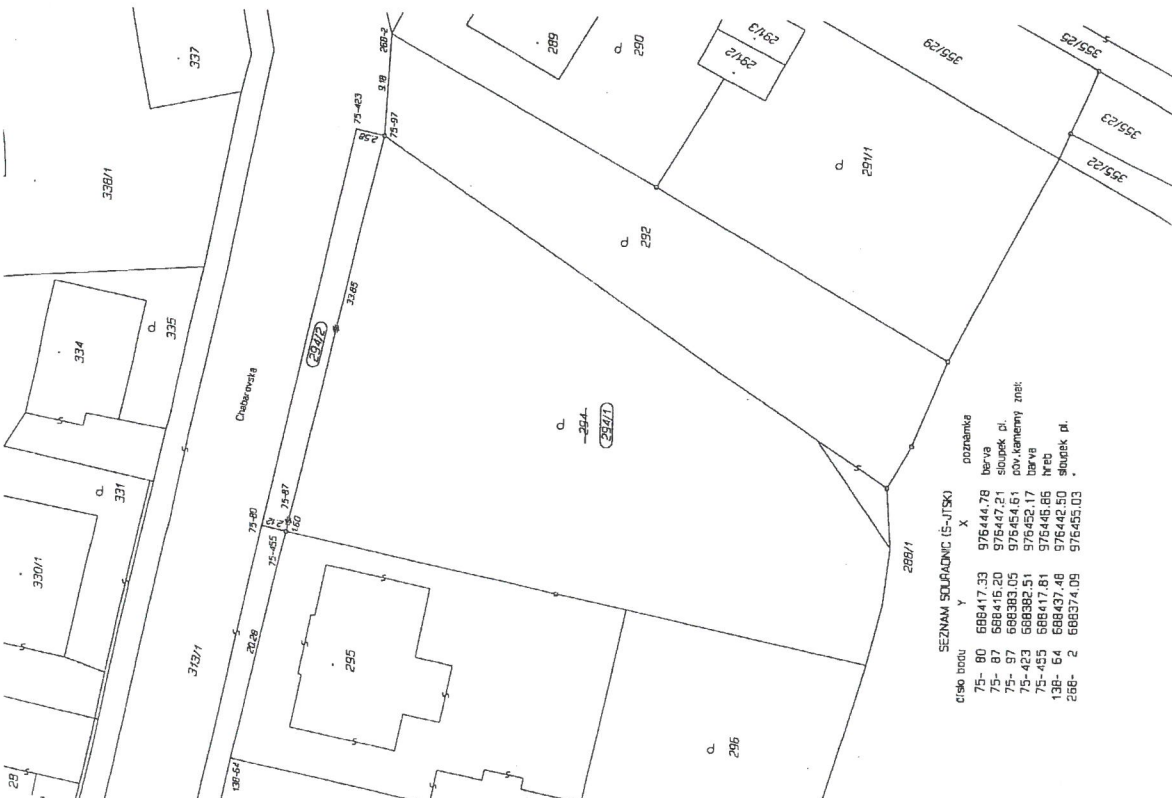
část pozemku ve vlastnictví žadatele





VÝKAZ DOSAVIDNĚHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ									
Dosažitelný stav					Nový stav				
Označení pozemku parc. čísel	Výměra parc. čísel	Označení pozemku parc. čísel	Výměra parc. čísel	Druh pozemku	Typ stavby	Základní údaje	Základní údaje	Základní údaje	Převzetí ze stávajícího stavu
394	13,55	zahradní	394/1	12,73	zahradní	2	294	196	12,73
			294/2	82		0	294	196	82
	13,55			13,55					

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu									
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Kód BPEJ	Výměra ha	BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Kód BPEJ	Výměra ha	BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Kód BPEJ
294/1	74712	12,73	294						



**GEOMETRICKÝ PLÁN**  
pro rozdělení pozemku

Návrhová a příměřovací územní rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením. Katastrální úřad katastrální pracoviště souhlasí s oddělením parcel

Vypracoval: Ing. Hana Bláčeková-GEODET SLUŽBY  
Cyrila a Metoděje 394/1, Liberec I I  
tel. 485101165, mobil 605441316

Číslo plánu: 1864-472009  
Okres: Liberec

Obec: Liberec

Katastrální území: Roudnice u Liberce

Mapový list: DKM

Mas šedesát metrů vlnitá a sedm metrů 87 metrů, a vlnitá č. 394/07 Sb.

Dovolené vlastníkem pozemků byly zastavěny a měřeny součástí a v rámci problémů naměřených novými hranicemi, která byly určeny příslušnými úřady:

liberec, skicpříměr plánu, pův. hran. zn.

Dne 15.6.2009 Číslo 8472009

Dne 8-07-2009 Číslo 9042009

Ing. Hana Bláčeková  
Souhlasí katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště souhlasí s oddělením parcel

Katastrální úřad katastrální pracoviště souhlasí s oddělením parcel

Okres: Liberec  
Obec: 563889 - Liberec  
Kat. území: 682314 - Rochlice u Liberce

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

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1223/2016

**Určení zjištěných cen a odhad cen obvyklých nemovitých věcí** - pozemků v katastrálním území Rochlice u Liberce - p.p.č.292 a p.p.č.294/2, která vznikne provedením geometrického plánu č.1868-47/2009 rozdělením p.p.č.294.

Pozemek p.p.č.292 je zapsaný vedle dalších v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.1 pro obec Liberec a katastrální území Rochlice u Liberce a p.p.č.294 na LV č.196 pro stejné kat. území.

<b>Objednavatel posudku</b>	<b>Magistrát města Liberce odbor majetkové správy oddělení majetkové evidence a dispozic náměstí Dr. E. Beneše 1 460 59 Liberec</b>
<b>Vlastníci nemovitých věcí (dle katastru nemovitostí)</b>	<b>p.p.č.292 - Statutární město Liberec IČ 00262978 nám. Dr. E. Beneše 1/1 460 01 Liberec I - Staré Město</b> <b>p.p.č.294/2 - D. V. [redacted]</b>
<b>Účel posudku</b>	<b>Určení zjištěné ceny a odhad obvyklé ceny jako podklad pro směnu pozemků.</b>
<b>Oceňovací předpis</b>	<b>Oddíl "A" - 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).</b> <b>Oddíl "B" - Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (Oceňování na základě tržní hodnoty).</b>
<b>Oceňeno ke dni</b>	<b>29.6.2016</b>

Tento posudek obsahuje 18 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 archívu znalce.

V Liberci 29.6.2016

## A. PODKLADY

### 1. Podklady pro ocenění

- 1.1 Objednávka znaleckého posudku č.: DO201602133 vydaná odborem majetkové správy Magistrátu města Liberce dne 29.6.2016.
- 1.2 Znalecký posudek č.1182/2015 "Určení zjištěných cen nemovitých věcí - pozemků v katastrálním území Rochlice u Liberce - p.p.č.292 a p.p.č.294/2, který vznikne provedením geometrického plánu č.1868 - 47/2009 rozdělením p.p.č.294...", vypracovaný znalcem Ing. Miroslavem Burešem dne 19.10.2015.
- 1.3 Informace o pozemcích p.p.č.292 a 294 v katastrálním území Rochlice u Liberce, obec Liberec, získané na internetu ze serveru katastrálního úřadu – nahlizeni.dokn.cuzk.cz dne 23.6.2016 a 27.6.2016.
- 1.4 Kopie katastrální mapy, získaná na internetu ze serveru katastrálního úřadu – nahlizeni.dokn.cuzk.cz dne 23.6.2016.
- 1.5 Geometrický plán č.1868-47/2009 pro rozdělení pozemku, který vyhotovila Ing. Hana Bělecká – GEODETICKÉ SLUŽBY, ověřený 15.6.2009 pod číslem 85/2009 a potvrzený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec dne 8.7.2009 pod číslem 904/2009.
- 1.6 Letecký snímek lokality, získaný na internetu ze serveru "mapy.cz" dne 27.6.2016.
- 1.7 Kupní smlouva ze dne 19.11.2012, vložená do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-8312/2012-505 s právními účinky vkladu ke dni 31.12.2012.
- 1.8 Kupní smlouva ze dne 09.07.2012, vložená do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-4096/2012-505 s právními účinky vkladu ke dni 11.07.2012.
- 1.9 Kopie kupní smlouvy, uzavřené dne 2.9.2014 mezi prodávající firmou BV projekt 6, s. r. o. a kupujícím V. H., vložená do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 2.9.2014 na základě rozhodnutí V-8880/2014. Kopie byla vyhotovena ze sbírek Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.
- 1.10 Kupní smlouva vložená do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-3886/2015-505 s právními účinky vkladu ke dni 09.04.2015.
- 1.11 Kupní smlouva vložená do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-9076/2014-505 s právními účinky vkladu ke dni 8.9.2014.
- 1.12 Kupní smlouva vložená do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-10470/2014-505 s právními účinky vkladu ke dni 13.10.2014.
- 1.13 Kupní smlouva vložená do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-14021/2015-505 s právními účinky vkladu ke dni 22.12.2015.

### 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 zákonem 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).

### 3. Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem osobně dne 14.10.2015 a 23.6.2016.

## B. SITUACE

Oceňované nemovité věci - pozemky se nacházejí v Liberci VI - Rochlici u Liberce, přibližně 3,5 km jižně od centra Liberce, v prostoru mezi ulicemi Chabarovskou a České mládeže, asi 50 m severozápadně od stavebnin ASTRA.

## C. NÁLEZ A OCENĚNÍ

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

#### Seznam oceněných položek

- 1 Pozemek p.p.č.292
- 2 Pozemek p.p.č.294/2

#### 1 Pozemek p.p.č.292 s trvalými porosty

##### 1.1 Pozemek p.p.č.292

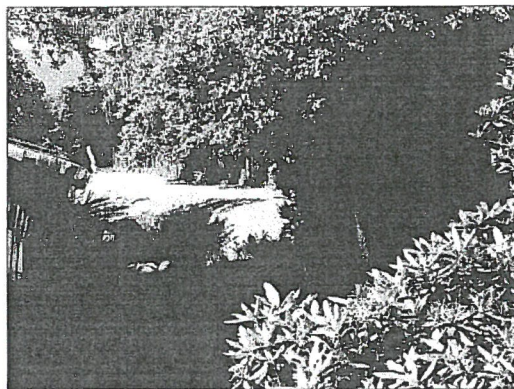
Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada.

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná o část zahrady mezi oplocením zahrady p.p.č.294 u rodinného domu č.p.300 a zahradou domu č.p.488. Parcely p.p.č.290 a 291/1 na SZ hranici plot nemají.

Pozemek se nachází na JV svahu.



Pohled z ulice, přes plot



Pohled od severovýchodu

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,- Kč/m<sup>2</sup>

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
<i>Nabídka pozemků tohoto typu odpovídá poptávce.</i>		
2.	V. Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, ...	0,00
<i>Nezastavěný pozemek.</i>		
3.	II. Změny v okolí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
<i>Stabilizované území.</i>		
4.	II. Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu	0,00
<i>Bez vlivu právních vztahů.</i>		
5.	I.* Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): vlivy snižující cenu	-0,30
<i>Výměra pozemku činí 564 m<sup>2</sup> a je tedy na spodní hranici výměry pozemků u rodinných domů. Rozměry parcely přibližně lichoběžníkového tvaru jsou asi 10 x 56 m, přitom k veřejné komunikaci parcela přiléhá kratší stranou a jeho šířka je zde jen asi 8 m. Možnost samostatného využití je tedy značně omezená.</i>		
6.	IV. Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
$I_T = 1,00 \times (1 + -0,30)$		<b>0,70</b>

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

Znak číslo	kvalitativní pásmo	$P_i$
1.	I. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,03
<i>Samostatně nemá parcela výhodný tvar, jedná se o lichoběžník o rozměrech cca 10 x 56 m. Se sousední p.p.č. 294 je využitelná velmi dobře.</i>		
2.	IV. Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
<i>Mírný jihovýchodní svah.</i>		
3.	III. Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	0,00
<i>Hladina spodní vody není doložena.</i>		
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.	II. Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
$I_O = 1 + -0,03$		<b>0,97</b>

Výpočet indexu polohy  $I_P$

příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásmo	$P_i$
1.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	1,00
<i>V územním plánu města Liberce je pozemek zakreslen jako plocha "bydlení čistého".</i>		
2.	I. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba	0,04
<i>Blízké okolí je zastavěno převážně rodinnými domy.</i>		
3.	III. Poloha pozemku v obci: okrajové části obce	-0,05
4.	I. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
<i>V místě je možnost napojení na rozvod elektrické energie, na veřejnou vodovodní, kanalizační i plynovodní síť.</i>		

5.	II.	Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce <i>V okolí je částečně dostupná občanská vybavenost, ve vzdálenosti několika set metrů se nachází nákupní centrum "Nisa". Kompletní vybavenost je v centru Statutárního města Liberce.</i>	-0,01
6.	VI.	Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti <i>Příjezd po zpevněné veřejné komunikaci ulici Chabarovské.</i>	0,00
7.	II.	Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000/MHD <i>Zastávka autobusů MHD na ulici České mládeže je ve vzdálenosti asi 300 m.</i>	-0,06
8.	II.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9.	II.	Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	0,00
10.	II.	Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost	0,00
11.	I.	Vlivy ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu <i>Pozemek je situovaný mezi zahradami dvou rodinných domů a jeho zhodnocení je možné především pouze s vlastníky těchto dvou různých sousedů.</i>	-0,30
$I_p = 1,00 \times (1 + -0,38)$			<b>0,62</b>

$I = 0,70 \times 0,97 \times 0,62 = 0,421$  index cenového porovnání

$ZCU = 2\ 340,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,421 = 985,14 \text{ Kč/m}^2$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	cena pozemku [Kč]
1	zahrada p.p.č.292	564	<b>555 618,96</b>
Celkem		564	<b>555 618,96</b>

**Cena zjištěná "1.1 Pozemek p.p.č.292"**

**555 618,96 Kč**

### 1.2 Okrasné rostliny

Výpočet ceny okrasných rostlin podle § 46. Základní ceny okrasných rostlin jsou uvedeny v příloze č. 39. Tyto ceny se dále upravují koeficientem  $K_5$  a  $K_z$ .

$K_5 = 1,10$  koeficient polohový

Pol. číslo	název rostliny	stáří [roky]	ZC jedn. [Kč]	úprava [%]	$K_z$	počet m.j.	cena rostliny [Kč]
1	517 rododendron (pěníšník)	30	1 840,-	-50 <sup>1)</sup>	0,75 <sup>a)</sup>	2 ks	<b>1 518,-</b>
Celkem							<b>1 518,-</b>

<sup>1)</sup> důvody úpravy

b) srážkou do 50 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v částečném zápoji, u stromů soliterních s částečným odvětvením, poškozením či jiným narušením koruny, s mechanickým poškozením kmene a kořenů, které lze úspěšně konzervovat, bez houbových a jiných chorob, částečně pěstebně zanedbaných	-50 %
---	-------

Charakteristika typu zeleně

<sup>a)</sup> zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat

**Cena zjištěná "1.2 Okrasné rostliny"**

**1 518,- Kč**

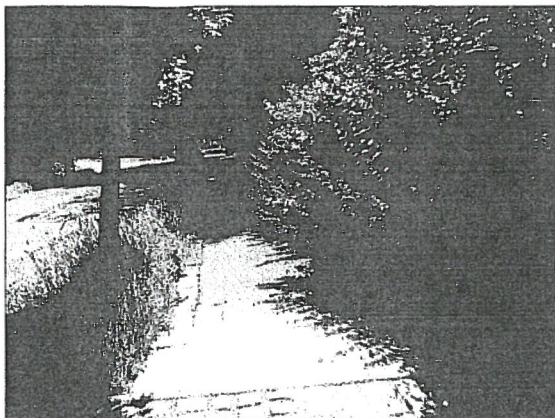
**Cena zjištěná souhrnná "1 Pozemek p.p.č.292 s trvalými porosty"**

**557 136,96 Kč**

## 2 Pozemek p.p.č.294/2

Podle katastru nemovitostí se jedná o část p.p.č.294, evidované jako zahrada. Oddělená oceňovaná p.p.č.294/2 je v geometrickém plánu označena jako ostatní plocha - ostatní komunikace.

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná o chodník podél ulice Chabarovské a pravděpodobně travnatý pruh mezi chodníkem a vozovkou.



Pohled od západu



Pohled východní

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 3. 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  $I = P_5 \times (1 + \sum P_i)$ ,

$P_i$  hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3.

Vyjmenovaná oblast **Liberec 2**

ZC = 2 340,- Kč/m<sup>2</sup>

podle § 3 písm. a)

Kvalitativní pásma pozemku komunikací příloha č. 3, tabulka č. 5

Znak číslo	kvalitativní pásmo	$P_i$
1.	II. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah: místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
<i>Jedná se o pruh pozemku podél Chabarovské ulice. Část tvoří zpevněná plocha chodníku a část velmi pravděpodobně pruh zeleně mezi chodníkem a vozovkou.</i>		
2.	II. Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
<i>Mimo katastrální území Liberec, v zástavbě rodinných domů.</i>		
3.	I. Povrchy: komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4.	I. Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
5.	I. Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	0,60
$I = 0,60 \times (1 + -0,50)$		<b>0,30</b>

$$ZCU = 2\,340,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,30 = 702,- \text{ Kč/m}^2$$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	cena pozemku [Kč]
1	dle geometrického plánu ostatní plocha - ostatní komunikace	82	57 564,-
Celkem		82	57 564,-

Cena zjištěná "2 Pozemek p.p.č.294/2"

57 564,- Kč

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

<b>1 Pozemek p.p.č.292 s trvalými porosty</b>		<b>557 136,96 Kč</b>
1.1 Pozemek p.p.č.292	555 618,96 Kč	
1.2 Okrasné rostliny	1 518,00 Kč	

**Celkem** cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 **557 140,00 Kč**

Slovy: Pětsetpadesátsedmtisícstočtyřicet Kč

**2 Pozemek p.p.č.294/2** **57 564,00 Kč**

**Celkem** cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 **57 560,00 Kč**

Slovy: Padesátsedmtisícpětsetšedesát Kč



## Oddíl "B. Ceny obvyklé"

- 1 Pozemek p.p.č.292 - zahrada
- 2 Pozemek p.p.č.294/2 - chodník

### 1 Pozemek p.p.č.292 - zahrada

Podrobný popis viz oddíl „A“ tohoto znaleckého posudku.

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

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

kde

- $H_v$  hodnota dle vzorku,
- $C_{vz}$  cena vzorku,
- $K_u$  koeficient úpravy na reálnou cenu,
- $V_{vz}$  výměra vzorku,
- $V_{poz}$  výměra oceňovaného pozemku,
- $K_f$  cenotvorný koeficient.

#### Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení**  
Vlastnictví **Statutární město Liberec**

#### Výměry

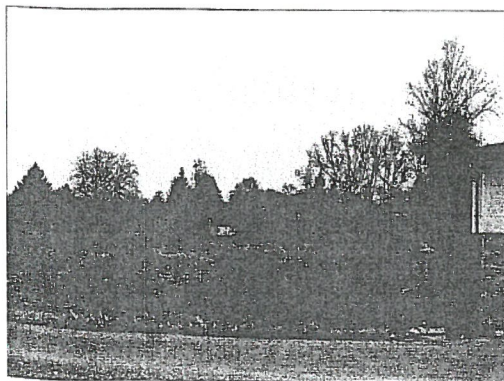
Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	p.p.č.292 - zahrada	564
Celková výměra		564

#### Vzorek 01 pozemek při ulici Hybešově

Jedná se o parcelu p.p.č.941/5 o výměře 720 m<sup>2</sup> v katastrálním území Doubí u Liberce (nyní již rozdělena na p.p.č.941/5 a st.p.č.941/12), která byla zapsaná v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek se nachází při ulici Hybešově, asi 80 m jižně od ulice Dubina, hlavní komunikaci vedoucí k Ještědu.

V místě byla možnost napojení na rozvod elektrické energie a na vodovodní a kanalizační síť.

Pozemky byly posledně převedeny kupní smlouvou (podklady 1.7) vloženu do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 31.12.2012.



Pohled od severu před provedením převodu



Pohled jihovýchodní

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.7

**Realizovaná kupní cena** 1 200 000,- Kč  
 $K_u = 1,00$  koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení**  
 Vlastnictví **fyzická osoba**

### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	kat. území Doubí u Liberce p.p.č.941/5	720
2	kat. území Doubí u Liberce p.p.č.941/1, podíl 1/4=348/4	87
Celková výměra		807

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>1)</sup>	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-7		
<i>Vzorek 01 byl převeden na základě kupní smlouvy (podklady 1.7), která byla vložena do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 31.12.2012. Přitom v posledních cca 2-3 letech došlo k oživení trhu s nemovitostmi.</i>				
1	Ostatní vlivy prodeje	+10	+3	
<i>Prodej oceňovaného pozemku lze očekávat téměř výlučně do vlastnictví jednoho ze sousedů.</i>				
2	Poloha	0		
<i>Z hlediska kvality bydlení srovnatelná poloha.</i>				
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	+10		
<i>Oceňovaný pozemek má nevýhodný tvar protáhlého obdélníku, samostatně je obtížně využitelný. Tvar pozemku vzorku je téměř ideální.</i>				
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	+10	
$K_f = 1,03 \times 1,10 =$				<b>1,133</b>

<sup>1)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,200\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 807,00 \text{ m}^2 \times 564,00 \text{ m}^2 / 1,133 = 740\,213,- \text{ Kč}$   
 Míra shody (váha) 1

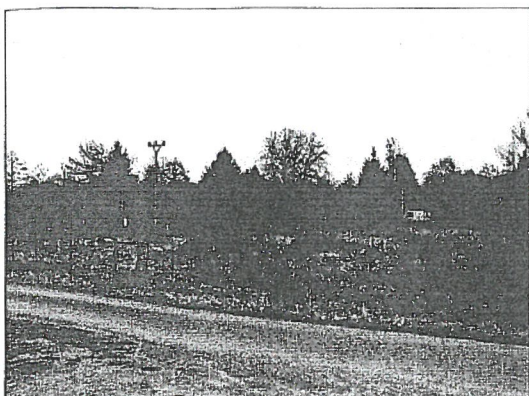
### Vzorek 02 pozemek při ulici Chrbová

Jedná se o parcelu p.p.č.941/9 o výměře 735 m<sup>2</sup> v katastrálním území Doubí u Liberce (nyní již rozdělena na p.p.č.941/8 a st.p.č.941/9), která byla zapsaná v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek se nachází mezi ulicemi Hybešova a Chrbová, asi 80 m jižně od ulice Dubina, hlavní komunikaci vedoucí k Ještědu.

V místě byla možnost napojení na rozvod elektrické energie a na vodovodní a kanalizační síť.

Pozemky byly posledně převedeny kupní smlouvou (podklady 1.8) vloženou do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 11.7.2012.

**Realizovaná kupní cena** 1 200 000,- Kč  
 $K_u = 1,00$  koeficient úpravy na reálnou cenu



Pohled od severozápadu před převodem



Pohled jihovýchodní

### Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení**  
Vlastnictví **fyzická osoba**

### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	kat. území Doubí u Liberce p.p.č.941/8	735
2	kat. území Doubí u Liberce p.p.č.941/1, podíl 1/4=348/4	87
Celková výměra		822

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>1)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-7		
<i>Vzorek 02 byl převeden na základě kupní smlouvy (podklady 1.8), která byla vložena do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 11.7.2012. Přitom v posledních cca 2-3 letech došlo k oživení trhu s nemovitostmi.</i>				
1	Ostatní vlivy prodeje	+10	<b>+3</b>	
<i>Prodej oceňovaného pozemku lze očekávat téměř výlučně do vlastnictví jednoho ze sousedů.</i>				
2	Poloha	0		
<i>Z hlediska kvality bydlení srovnatelná poloha.</i>				
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	+10		
<i>Oceňovaný pozemek má nevýhodný tvar protáhlého obdélníku, samostatně je obtížně využitelný. Tvar pozemku vzorku je téměř ideální.</i>				
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	<b>+10</b>	
K <sub>f</sub> = 1,03 x 1,10 =				<b>1,133</b>

<sup>1)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H<sub>v</sub> = 1 200 000,- Kč x 1,00 / 822,00 m<sup>2</sup> x 564,00 m<sup>2</sup> / 1,133 = **726 706,- Kč**

Míra shody (váha) **1**

**Vzorek 03 pozemek při ulici Norská**

Jedná se o parcelu p.p.č.651/1 v katastrálním území Růžodol I, zapsanou v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek se nachází v ulici Norské, v její jižní části, asi 50 m od křižovatky s ulicí Londýnskou, poblíž mostu přes Lužickou Nisu.

V místě je možnost napojení na rozvod elektrické energie a na veřejnou vodovodní, kanalizační (dle webu krajského úřadu) a plynovodní síť, které jsou uloženy v ulici Norské.

V platném územním plánu Statutárního města Liberce je parcela zakreslena jako plocha bydlení čistého. Ke stejnému účelu je určena i podle návrhu územního plánu nového. Pozemky byly posledně převedeny kupní smlouvou (podklady 1.9) vloženou do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 2.9.2014.



Pohled z ul. Norské k SZ



Pohled ze severní hranice parcely

**Realizovaná kupní cena 500 000,- Kč**

$K_u = 1,00$

koeficient úpravy na reálnou cenu

**Charakteristika pozemku**

Pozemek **stavební pro bydlení**  
 Vlastnictví **fyzická osoba, před převodem právnická osoba**

**Výměry**

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	kat. území Růžodol I - p.p.č.651/1	570
Celková výměra		570

**Cenotvorné faktory**

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>1)</sup>	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-4		
<i>Vzorek 03 byl převeden na základě kupní smlouvy (podklady 1.9), která byla vložena do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 2.9.2014. Přitom v posledních cca 2-3 letech došlo k oživení trhu s nemovitostmi.</i>				
1	Ostatní vlivy prodeje	0	-4	
2	Poloha	-10		
<i>Vzorek č.03 je situovaný na jihovýchodním svahu, výraznějším než pozemek oceňovaný. Vzorek je situovaný v méně atraktivní lokalitě.</i>				
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	-10		
<i>Výměra vzorku 03 se pohybuje na dolní hranici obvyklé pro rodinné domy.</i>				

2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
<i>Vzorek 03 i pozemek oceňovaný lze napojit na rozvod elektrické energie, veřejnou vodovodní, kanalizační i plynovodní síť. Přístup na pozemek je v obou případech z veřejné komunikace.</i>				
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-20	
$K_f = 0,96 \times 0,80 =$				<b>0,768</b>

<sup>1)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 500\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 570,00 \text{ m}^2 \times 564,00 \text{ m}^2 / 0,768 = \mathbf{644\,189,- \text{ Kč}}$   
Míra shody (váha) **1**

#### Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Vzorek 01 pozemek při ulici Hybešově	740 213,- Kč
Vzorek 02 pozemek při ulici Chrpová	726 706,- Kč
Vzorek 03 pozemek při ulici Norská	644 189,- Kč
Vážený průměr hodnot	703 703,- Kč
<b>Odhad tržní hodnoty "1 Pozemek p.p.č.292 - zahrada"</b>	<b>700 000,- Kč</b>

#### 2 Pozemek p.p.č.294/2 - chodník

Podrobný popis viz oddíl „A“ tohoto znaleckého posudku.

#### Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**  
Vlastnictví **fyzická osoba**

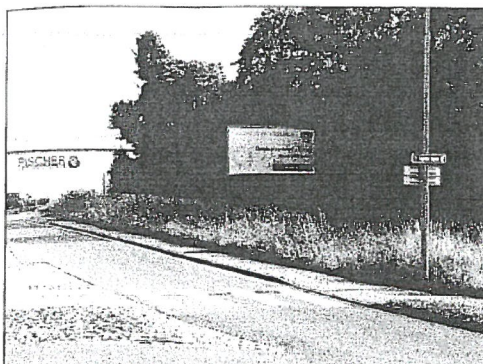
#### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	pozemek p.p.č.294/2 - ostatní plocha, ostatní komunikace	82
Celková výměra		82

#### Vzorek 01 chodník při ulici Kubelíkova

Parcela p.p.č.521/16 je v katastru nemovitostí evidovaná jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná o pozemek pod částí důležité ulice Kubelíkova a pod částí chodníku s povrchem zpevněným betonovou zámkovou dlažbou, vedoucího podél této ulice.

Jedná se o pozemek, který byl převedený z vlastnictví 5-ti fyzických osob do vlastnictví Statutárního města Liberce, podle sdělení pracovnice Magistrátu za kupní obvyklou cenu 140.000,- Kč, odhadnutou znaleckým posudkem. Právní účinky vkladu kupní smlouvy (V-3886) nastaly 9.4.2015.



Pohled ze středu kruhového objezdu k SV



Pohled na parcelu od jižní hranice

**Realizovaná kupní cena** 140 000,- Kč  
 $K_u = 1,00$  koeficient úpravy na reálnou cenu

#### Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební**  
 Vlastnictví **5 fyzických osob, po převodu Statutární město Liberec**

#### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	kat. území Rochlice u Liberce, pozemek p.p.č.521/16	119
Celková výměra		119

#### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-2		
<i>Vzorek byl prodán s právními účinky vkladu smlouvy ke dni 9.4.2015. Od té doby ceny nemovitých věcí mírně stoupaly.</i>				
1	Ostatní vlivy prodeje	0	-2	
2	Poloha	+3		
<i>Exponovanější poloha vzorku č. 1 než pozemku oceňovaného.</i>				
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	+3	
K <sub>f</sub> = 0,98 x 1,03 =				<b>1,0094</b>

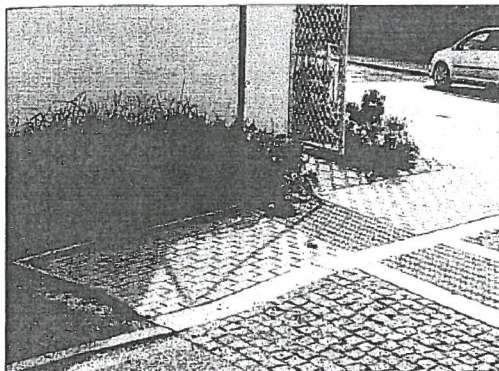
<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 140\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 119,00 \text{ m}^2 \times 82,00 \text{ m}^2 / 1,0094 = 95\,572,- \text{ Kč}$   
 Míra shody (váha) 1

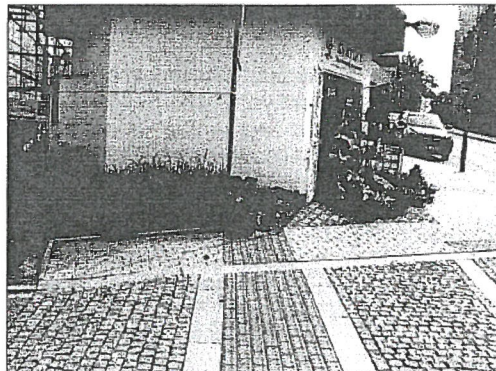
**Vzorek 02 chodník při ulici Husova**

Charakterem se jedná o pozemek velmi podobný jako oceňovaná parcela. Pozemek o výměře 5 m<sup>2</sup> pod chodníkem, který vybuodovalo Město, byl převeden z majetku původního vlastníka Krajské nemocnice a.s. do vlastnictví Statutárního města Liberce kupní smlouvou ze dne 21.8.2014, vložené do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-9076/2014 s právními účinky ke dni 8.9.2014, za sjednanou kupní cenu zjištěnou znaleckým posudkem – 4.207,5 Kč.

Jedná se o chodník zpevněný betonovou zámkovou dlažbou u křižovatky Husovy třídy s ulicí Bernardovou. Po provedení převodu se převedená část parcely stala součástí p.p.č.5775 ostatní plochy – ostatní komunikace.



Pohled z ulice Bernardovy



Pohled přes přechod ulice Bernardov

**Realizovaná kupní cena**

**4 210,- Kč**

$K_u = 1,00$

koeficient úpravy na reálnou cenu

**Charakteristika pozemku**

Pozemek  
Vlastnictví

**stavební**  
**Statutární město Liberec, před převodem Krajská nemocnice Liberec a.s.**

**Výměry**

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	kat. území Liberec, pozemek p.p.č.716/1, nyní část p.p.č.5775	5
Celková výměra		5

**Cenotvorné faktory**

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-3		
<i>Vzorek byl prodán s právními účinky vkladu smlouvy ke dni 8.9.2014. Od té doby ceny nemovitých věcí mírně stoupaly.</i>				
1	Ostatní vlivy prodeje	0	-3	
2	Poloha	+5		
<i>Vzorek se nachází v širším centru Statutárního města Liberce, pozemek oceňovaný v Rochlici.</i>				
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	-10		
<i>Velmi malá výměra vzorku.</i>				
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-5	

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.7





1	Ostatní vlivy prodeje	0	-3
2	Poloha	+3	
<i>Poloha vzorku č.3 u exponované komunikace, důležitější než u pozemku oceňovaného.</i>			
2	Vztah k územnímu plánu	0	
2	Velikost, tvar a konfigurace	0	
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0	
2	Vliv okolí	0	
2	Zátěže na pozemku	0	+3
K <sub>r</sub> = 0,97 x 1,03 =			<b>0,9991</b>

<sup>3)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 188\,080,- \text{ Kč} \times 1,00 / 149,00 \text{ m}^2 \times 82,00 \text{ m}^2 / 0,9991 = 103\,600,- \text{ Kč}$$

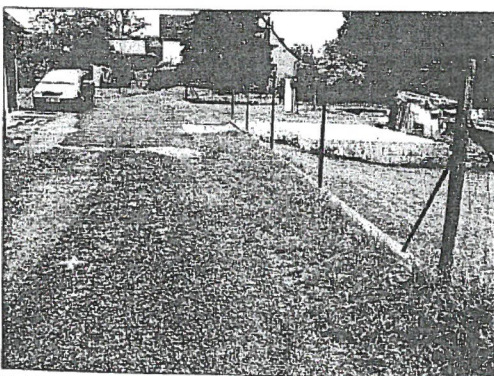
Míra shody (váha) 1

#### Vzorek 04 pozemek při ulici Požárníků

Pozemek p.p.č.598/1 je situovaný v Liberci - Horním Hanychově, v ulici Požárníků, asi uprostřed mezi místem, kde odbočuje z ulice Puškinovy a místem kde se obě ulice opět setkávají, přibližně 220 m jižně od křižovatky ulic Puškinovy a Dubice, hlavní komunikace vedoucí k Ještědu.

Parcelu je v katastru nemovitostí evidovaná jako zahrada a v platném územním plánu zakreslená jako plocha bydlení čistého. Ve skutečnosti zasahuje (podobně jako oceňovaná p.p.č.3648) částečně do zpevněné asfaltové plochy veřejné komunikace a částečně do travnaté plochy podél ní.

Jedná se o pozemek svým charakterem velmi podobný oceňovanému, který byl prodán z vlastnictví 6-ti fyzických osob do vlastnictví Statutárního města Liberce na základě kupní smlouvy vložené do katastru nemovitostí rozhodnutím V-14021/2015 s právními účinky vkladu smlouvy ke dni 22.12.2015, podle sdělení pracovnice Magistrátu za kupní obvyklou cenu 140.000,- Kč.



Pohled k severozápadu



Pohled k jihovýchodu

#### Realizovaná kupní cena

K<sub>v</sub> = 1,00

**34 540,- Kč**

koeficient úpravy na reálnou cenu

#### Charakteristika pozemku

Pozemek  
Vlastnictví

**stavební**  
**fyzické osoby, po převodu Statutární město Liberec**

### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	kat. území H. Hanychov, dle katastru nem. orná půda, ve skutečnosti komunikace	41
Celková výměra		41

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>1)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-1		
<i>Vzorek byl prodán na základě kupní smlouvy vložené do katastru nemovitostí rozhodnutím V-14021/2015 s právními účinky vkladu smlouvy ke dni 22.12.2015. Od té doby ceny nemovitých věcí mírně stoupaly.</i>				
1	Ostatní vlivy prodeje	0	-1	
2	Poloha	0		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	0	
K <sub>f</sub> = 0,99 x 1,00 =				<b>0,99</b>

<sup>1)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 34\,540,- \text{ Kč} \times 1,00 / 41,00 \text{ m}^2 \times 82,00 \text{ m}^2 / 0,99 = 69\,778,- \text{ Kč}$   
Míra shody (váha)                      1

### Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Vzorek 01 chodník při ulici Kubelíkova	95 572,- Kč
Vzorek 02 chodník při ulici Husova	74 926,- Kč
Vzorek 03 pozemek při ulici Dubice	103 600,- Kč
Vzorek 04 pozemek při ulici Požárníků	69 778,- Kč
Vážený průměr hodnot	85 969,- Kč
Odhad tržní hodnoty "2 Pozemek p.p.č.294/2 - chodník"	90 000,- Kč

### Rekapitulace za oddíl "B. Ceny obvyklé"

1 Pozemek p.p.č.292 - zahrada	700 000,- Kč
2 Pozemek p.p.č.294/2 - chodník	90 000,- Kč
<b>Celkem</b>	<b>790 000,- Kč</b>

## D. OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Po zvážení všech zjištěných skutečností odhaduji, že obvyklá cena pozemku p.p.č.292 v Liberci VI – Rochlici, při ulici Chabarovské se všemi součástmi, zapsaného vedle dalších na listu vlastnictví č.1 pro obec Liberec a katastrální území Rochlice u Liberce, by ke dni 29.6.2016 mohla přibližně činit:

700 000,- Kč

Slovy: Sedmsettisíc korun českých.

Po zvážení všech zjištěných skutečností odhaduji, že obvyklá cena pozemku p.p.č.294/2 v Liberci VI – Rochlici, při ulici Chabarovské, který vznikne provedením geometrického plánu č.1868-47/2009 rozdělením parcely č.294, zapsané vedle dalších v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.196 pro obec Liberec a katastrální území Rochlice u Liberce, by ke dni 29.6.2016 mohla přibližně činit:

90 000,- Kč

Slovy: Devadesát tisíc korun českých.

### Znalecká doložka

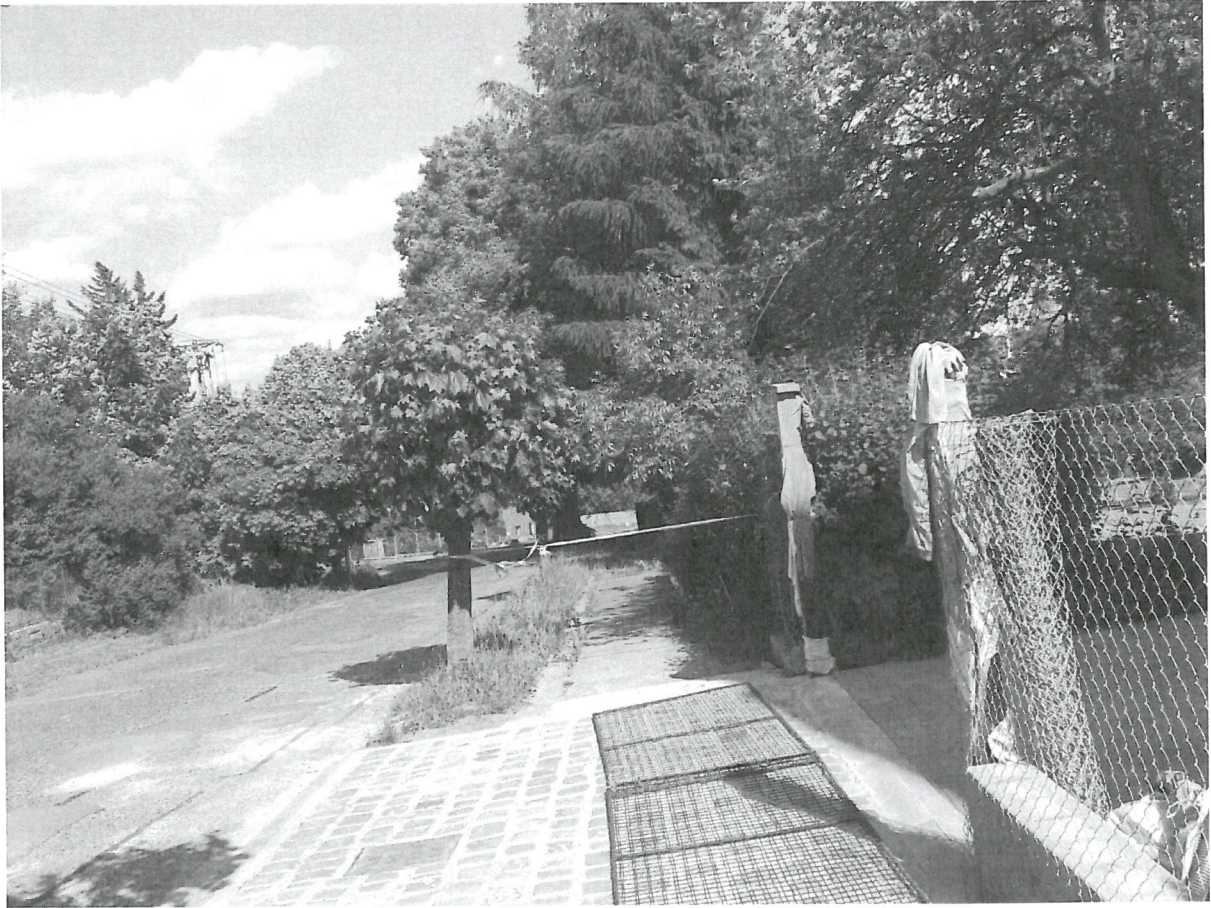
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.7.1997, č.j. Spr 3834/97, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí, a pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1223/2016 znaleckého deníku.



V Liberci 29.6.2016

znalec: Ing. Miroslav Bureš



## 2.

### DŮVODOVÁ ZPRÁVA:

**Valbek, s. r. o., se na základě žádosti investora Dopravního podniku měst Liberce a Jablonce nad Nisou a na základě stanoviska vlastníka pozemků České spořitelny, obrátil na město se žádostí o zahájení řízení ve věci výkupu pozemků p.č. 5787/5, 5787/6, k. ú. Liberec, a to z důvodu chystané modernizace TT Liberec – Liberec ul. Rumunská, Palachova, Šaldovo nám..**

### Popis majetkoprávní operace

kat. území: Liberec pozemky p.č. 5787/5, 5787/6, k. ú. Liberec

zpracovala : M. Hozáková

kontrolovala : I. Roncová

druh pozemků : ostatní plocha (ostatní komunikace)

ochrana : pam. zóna – pozemek v památkové zóně

důvod předložení : na základě žádosti

záměr : výkup pozemků p.č. 5787/5, 5787/6, k. ú. Liberec pro chystanou modernizaci TT Liberec – Liberec – ul. Rumunská, Palachova, Šaldovo nám.

využití dle územ. plánu : plocha dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace  
část chodníku a komunikace

závazky a břemena : na pozemcích p.č. 5787/5, 5787/6, k. ú. Liberec vázne věcné břemeno pro

ČEZ Distribuce, a. s.

pronájem pozemku : ---

zákonná úprava : § 2128 Občanského zákoníku

výměra celkem: 202 m<sup>2</sup> Pozemků se dotkne modernizace tramvajové trati.

ÚO:001

cena dle znaleckého posudku: 240 000,- Kč

DPH 21% 50 400,- Kč

**Celková cena: 290 400,- Kč**

**Stanovisko PS:** 31. 5. 2016

dílčí stanoviska: SR: souhlas

EP: souhlas

SM: souhlas

HA: souhlas

SK: souhlas

ZP: souhlas s upozorněním, že na pozemku se nachází vodovodní řád ve správě spol. Severočeské vodovody a kanalizace, a. s.

OD: souhlas s vypořádáním pozemku pod stavbou městské komunikace

SÚ: souhlas, není SP

**DOPORUČENÍ MSMA:** Oddělení majetkové evidence a dispozic výkupu pozemků **doporučuje.**

**USNESENÍ RM:** Rada města Liberec dne 14. 6. 2016 **souhlasí se** záměrem výkupu pozemků p.č. 5787/5 o vým. 170 m<sup>2</sup> a p.č. 5787/6 o vým. 32 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Liberec, ve vlastnictví **Česká spořitelna**, a. s., IČ: 45244782, Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha, do vlastnictví **statutárního města Liberec.**

**USNESENÍ ZM:** Zastupitelstvo města Liberec dne 23. 6. 2016 **schvaluje** záměr výkupu pozemků p.č. 5787/5 o vým. 170 m<sup>2</sup> a p.č. 5787/6 o vým. 32 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Liberec, ve vlastnictví **Česká spořitelna, a. s.**, IČ: 45244782, Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha, do vlastnictví **statutárního města Liberec.**

**NÁVRH USNESENÍ RM:** Rada města Liberec dne 20. 9. 2016:

- a) **souhlasí s výkupem** pozemků p.č. 5787/5 o vým. 170 m<sup>2</sup> a p.č. 5787/6 o vým. 32 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Liberec. Prodávající: **Česká spořitelna a. s.**, IČ: 45244782, Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha, za kupní cenu **290 400,- Kč včetně DPH**, splatnou nejpozději do 15 dnů od doručení zálohové faktury prodávajícím.  
Kupující: **statutární město Liberec**, IČ:00262978, nám. Dr. E. Beneše čp. 1/1, Liberec 1.
- b) **souhlasí s kupní smlouvou** dle přílohy č.1

**NÁVRH USNESENÍ ZM:** Zastupitelstvo města Liberec dne 29. 9. 2016:

- a) **schvaluje výkup** pozemků p.č. 5787/5 o vým. 170 m<sup>2</sup> a p.č. 5787/6 o vým. 32 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Liberec. Prodávající: **Česká spořitelna a. s.**, IČ: 45244782, Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha, za kupní cenu **290 400,- Kč včetně DPH**, splatnou nejpozději do 15 dnů od doručení zálohové faktury prodávajícím.  
Kupující: **statutární město Liberec**, IČ:00262978, nám. Dr. E. Beneše čp. 1/1, Liberec 1.
- b) **schvaluje kupní smlouvu** dle přílohy č.1

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

## Příloha č.1 – Kupní smlouva

### **Kupní smlouva**

CJ MML 173590/16

Česká spořitelna, a.s. se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00  
IČ : 452 44 782, DIČ : CZ45244782,  
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171

Dodací adresa pro poštovní zásilky:

Česká spořitelna, a.s.  
útvár 2310 – řízení nemovitostí (rem@csas.cz)  
Budějovická 1912/64b, 140 00 Praha 4  
(dále jen „strana Prodávající“) na straně jedné

a

**Statutární město Liberec**

Náměstí Dr. E. Beneše 1, Liberec 1, PSČ 460 59  
IČ: 00262978  
DIČ: CZ00262978  
bankovní spojení č.ú.: 6443232/0800, vedeného u České spořitelny, a.s.  
zastoupené **Tibor Batthyány**, primátor

Kontaktní údaje:

tel: +420 48 524 3315  
e-mail: hozakova.marie@magistrat.liberec.cz  
(dále jen „strana Kupující“) na straně druhé

uzavřeli ve smyslu ust. § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

(dále jen „OZ“) tuto kupní smlouvu na nemovitou věc:

### **KUPNÍ SMLOUVU NA NEMOVITOU VĚC**

#### **Článek I.**

**Právní postavení účastníků**

1. Strana Prodávající prohlašuje a aktuálním výpisem z katastru nemovitostí dokládá, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:
  - **pozemek parc. č. st. 5787/5** – ostatní plocha a **pozemek parc. č. 5787/6** – ostatní plocha, zapsaných na listu vlastnictví č. 1595, pro katastrální území, obec a okres Liberec, vedené Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec (dále jen „Nemovitost“).
2. Strana Kupující prohlašuje a ujišťuje stranu Prodávající, že je schopna plnit veškeré závazky stanovené dále v této smlouvě.

## **Článek II.**

### **Dohoda o koupi**

1. Strana Prodávající touto smlouvou prodává straně Kupující Nemovitost, specifikovanou v Článku I., včetně jejích součástí a příslušenství a strana Kupující Nemovitost včetně jejích součástí a příslušenství od strany Prodávající kupuje do svého výlučného vlastnictví.

## **Článek III.**

### **Kupní cena**

1. Strana Kupující je povinna uhradit kupní cenu straně Prodávající za podmínek stanovených touto smlouvou. Kupní cena Nemovitosti (dále jen „**Kupní cena**“) činí **240.000,- Kč bez DPH** (slovy: Dvěstědevadesát tisíc korun českých), kdy strana kupující je dále povinna uhradit straně Prodávající částku DPH v zákonné výši 21%, t.j. částku DPH ve výši **50.400,- Kč** (Slovy: Padesát tisíc čtyřista korun českých). Kupní cena byla stanovena dle znaleckého posudku č. 1224/2016, ze dne 18.07.2016, vypracované znalcem Ing. Miroslavem Burešem.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že strana Kupující uhradí Kupní cenu uvedenou v čl. III. odst. 1 této smlouvy straně takto:
  - celá sjednaná výše Kupní ceny ve výši **290.400,- Kč, vč. DPH** (slovy: Dvěstědevadesát tisíc čtyřista korun českých) uhradí strana Kupující prostřednictvím vlastních zdrojů na účet strany Prodávající uvedený na zálohové faktuře, kdy splatnost zálohové faktury je do 15-ti dnů ode dne doručení zálohové faktury.
3. Zálohovou fakturu vystaví strana Prodávající a zašle straně Kupující prostřednictvím poštovní nebo elektronické zásilky (e-mailové adresa strany Kupující: *hozakova.marie@magistrat.liberec.cz*) do 15 dnů po uzavření této smlouvy. Za den zaplacení se považuje den, kdy je platba připsána na účet strany Prodávající.
4. Strana Prodávající se zavazuje vystavit, za účelem konečného vyúčtování Kupní ceny, fakturu nejpozději do 15 dnů ode dne doručení příslušného katastrálního úřadu Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí, a to ve prospěch strany Kupující.
5. Strana Kupující je povinna zaplatit straně Prodávající vedle úroku z prodlení i smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s úhradou Kupní ceny stanovené v čl. III odst. 2 této smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok strany Prodávající na náhradu škody. Bude-li prodlení s úhradou Kupní ceny stanovené v odst. 2 tohoto článku delší než 30 dnů právní účinky této smlouvy pominou (rozvazovací podmínka účinnosti této kupní smlouvy). Strana Prodávající je oprávněna na tuto skutečnost písemně upozornit stranu Kupující. Uplatněním rozvazovací podmínky z výše uvedeného důvodu nezaniká nárok strany Prodávající na úhradu smluvní pokuty dle odst. 5. tohoto článku.

## **Článek IV.**

### **Převod vlastnictví k Nemovitostem**

1. Vlastnické právo k Nemovitosti přejde ze strany Prodávající na stranu Kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to s právními účinky k okamžiku doručení Návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí strany Kupující na příslušný katastrální úřad.



2. Smluvní strany zároveň s uzavřením této kupní smlouvy podepisují společný Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí (dále také Návrh), přičemž tento Návrh spolu s jedním paré s úředně ověřenými podpisy, (popř. s doloženými úředně ověřenými podpisovými vzory oprávněných osob) této kupní smlouvy bude při podpisu kupní smlouvy uložen do úschovy Prodávajícího a 2 paré budou vydány Kupujícímu. Nebude-li Kupní cena uvedená v článku III. odstavci 1. této smlouvy straně Prodávající stranou Kupující uhrazena způsobem a ve stanovené lhůtě dle čl. III. odst. 2 této smlouvy, nastanou účinnosti sjednané rozvazovací podmínky. Bude-li Kupní cena uvedená v článku III. odstavci 1. této smlouvy stranou Kupující uhrazena způsobem a ve stanovené lhůtě dle čl. III odst. 2 této smlouvy, vydá strana Prodávající toto paré kupní smlouvy s úředně ověřeným podpisem obou smluvních stran (popř. s doloženými úředně ověřenými podpisovými vzory oprávněných osob) spolu s Návrhem na vklad práva do katastru nemovitostí straně Kupující, k zajištění vkladu vlastnického práva k Nemovitosti u příslušného katastrálního úřadu, kdy tuto předanou smluvní dokumentaci, tj. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, podepsaný oběma smluvními stranami a jedno paré kupní smlouvy s úředně ověřeným podpisem obou smluvních stran (popř. s doloženými úředně ověřenými podpisovými vzory oprávněných osob) doručí příslušnému katastrálnímu úřadu strana Kupující, a to ve lhůtě 10 (slovy deseti) pracovních dnů ode dne, kdy strana Kupující tuto smluvní dokumentaci od strany Prodávající převzala, či obdržela doporučenou poštovní zásilkou. V „poznámce“ Návrhu na vklad bude stranou Prodávající potvrzeno, že kupní cena byla uhrazena, tedy účinky rozvazovací podmínky nenastaly.
3. V případě, že katastrální úřad řízení přeruší či zastaví nebo Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí zamítne, zavazují se smluvní strany opětovně a náležitě učinit příslušné úkony směřující k provedení vkladu. Nebude-li vklad proveden ani poté, mohou obě smluvní strany od smlouvy písemně odstoupit. Vrácení Kupní ceny a Nemovitostí bude provedeno do 15 dnů od odstoupení některou ze stran. Bude-li strana Prodávající v prodlení s vrácením kupní ceny podle tohoto článku delší než 30 dnů, strana Kupující je oprávněna na tuto skutečnost písemně upozornit stranu Prodávající a požadovat po ní smluvní pokutu ve výši 0,1 % za každý den prodlení včetně úroků z kupní ceny.

#### **Článek V.**

##### **Předání Nemovitostí**

1. Strana Kupující prohlašuje, že si Nemovitost důkladně prohlédla, a že se podrobně seznámila s faktickým i právním stavem Nemovitosti, zejména pak s obsahem závazků, práv a povinností a je si vědoma toho, že tyto skutečnosti jsou zohledněny v Kupní ceně. I přes výše uvedené se smluvní strany dohodly, že strana Kupující Nemovitost kupuje do svého výlučného vlastnictví, tak jak stojí a leží.
2. Výše uvedené smluvní strany se dohodly, že se předmětná převáděná nemovitost nebude fyzicky a protokolárně předávat/přebírat, a za domluvený termín předání/převzetí předmětné nemovitosti bude považováno datum kdy příslušný katastrální úřad zašle smluvním stranám vyrozumění o provedení vkladu práva, vztahující se k této kupní smlouvě.
3. Dnem předání Nemovitosti přechází na stranu Kupující:
  - a) odpovědnost za opravy, údržbu a provoz Nemovitosti;
  - b) povinnost hradit veškeré provozní náklady.

**Článek VI.**  
**Prohlášení strany Prodávající**

1. Strana Prodávající prohlašuje, že:
  - a) Nemovitost není zatížena zástavním právem, předkupním právem, či nájemním právem ve prospěch třetích osob, vyjma zřízeného věcného břemene (podle listiny) ve prospěch ČEZ distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV – Podmokly, PSČ 405 02, IČ: 24729035, dle Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatného ze dne 25.01.2010, s právními účinky vkladu práva ke dni 26.01.2010, zapsaného do listu vlastnictví č. 1595, k.ú. Liberec pod číslem jednacím V-432/2010-505 a dle Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatného ze dne 30.06.2015, s právními účinky zápisu ke dni 16.07.2015, kdy zápis byl proveden dne 19.08.2015, zapsaného do listu vlastnictví č. 1595, k.ú. Liberec pod číslem jednacím V-8082/2015-505;
  - b) neexistuje žádný zahájený soudní spor či rozhodčí řízení, jehož předmětem by bylo popření vlastnického práva strany Prodávající k Nemovitosti.

**Článek VII.**  
**Prohlášení strany Kupující**

1. Strana Kupující prohlašuje že:
  - a) Strana Kupující bere na vědomí a výslovně souhlasí, že nebezpečí zániku, anebo náhodného zhoršení stavu Nemovitosti přechází na stranu Kupující okamžikem podání Návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí, a to společně s převodem vlastnického práva k Nemovitosti, tak jak je uvedeno v čl. IV., odst. 1, této kupní smlouvy.

**Článek VIII.**  
**Úhrada poplatků, daní a nákladů**

1. Správní poplatek za podání Návrhu ve výši 1.000,-Kč hradí strana Kupující.
2. Výše uvedené smluvní strany se dohodly a výslovně souhlasí, že sjednaným a domluveným poplatníkem Daně z nabytí nemovité věci bude strana Kupující, která je povinna nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a ve kterém strana Kupující od příslušného katastrálního úřadu obdržela Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí, podat místně příslušnému finančnímu úřadu Přiznání k dani z nabytí nemovité věci, a v této lhůtě také tuto zákonnou daň uhradit. Strana Kupující v případě nutnosti zajistí vypracování příslušného znaleckého posudku pro účely daně z nabytí nemovité věci.
3. Další náklady vzniklé účastníkům v souvislosti s uzavřením této smlouvy nesou účastníci ze svého.

## **Článek IX.**

### **Doložka**

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony a nemohou být poskytnuty, a to šedou barvou zvýraznění textu. Smluvní strana, která smlouvu zveřejní, za zveřejnění neoznačených údajů podle předešlé věty nenese žádnou odpovědnost.
3. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
4. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle této smlouvy poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností této smlouvy, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že cena určená ve smlouvě je cenou obvyklou ve smyslu § 2999 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## **Článek X.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. V článku III. odstavci 3 si smluvní strany sjednaly rozvazovací podmínku účinnosti této smlouvy, kterou je nezaplacení kupní ceny řádně a včas. Zasláním Návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí stranou Prodávající straně Kupující bude osvědčeno, že nenastala rozvazovací podmínka účinnosti kupní smlouvy.
2. Strana kupující prohlašuje a informuje stranu prodávající, že nákup předmětných nemovitých věcí  
byl schválen na veřejném zasedání Zastupitelstva Statutárního města Liberec  
konaného dne .....2016 pod usnesením č.....
2. Tato smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech, z nichž dva obdrží strana Kupující, po dvou stejnopisech obdrží strana Prodávající a jeden stejnopis, s úředně ověřeným podpisem obou smluvních stran (popř. s doloženými úředně ověřenými podpisovými vzory oprávněných osob), bude předán straně Prodávající, která jej po úhradě Kupní ceny vydá straně Kupující k zabezpečení podání Návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí na příslušném katastrálním úřadě, kdy tato kupní smlouva bude nezbytnou přílohou tohoto Návrhu.
3. Smluvní strany si dohodly, že jakákoli práva z této smlouvy se budou vůči druhé smluvní straně promlčovat po uplynutí lhůty 5 let. Počátek běhu lhůty pro promlčení je upraven zákonem.

4. Změny a doplňky této smlouvy lze přijímat jen po dohodě smluvních stran a to výhradně ve formě písemného dodatku k této smlouvě.
5. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ust. § 1764 - § 1766.
6. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy a prohlašují, že neobsahuje údaje, které tvoří předmět jejich obchodního tajemství.
7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze, dne

V Liberci, dne

**Česká spořitelna, a.s.**

**Statutární město Liberec**

---

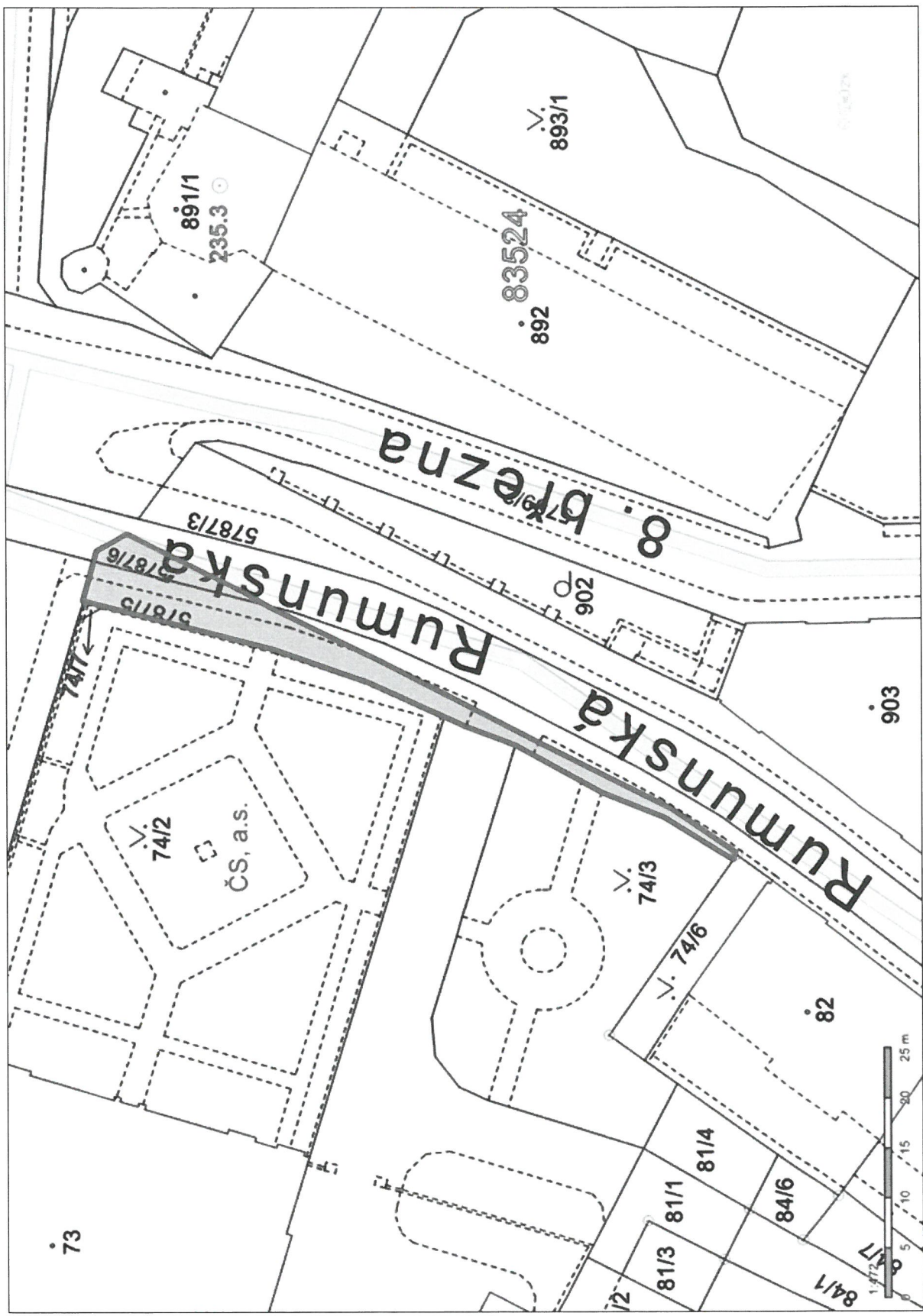
**JUDr. Ing. Michal Kalhous**  
manažer řízení nemovitostí  
úsek 2300, centrála v Praze

---

**Tibor Batthyány**  
primátor

---

**Mgr. Jiří Fritsch**  
Real Estate Specialista III  
úsek 2310, centrála v Praze





## Doporučeně

Statutární město Liberec  
Oddělení majetkové evidence a dispoic  
nám. Dr. E. Beneše 1  
Liberec 460 59

Věc: V Liberci: 22.4.2016  
Vyřizuje: Kudláček  
e-mail: [kudlacek@valbek.cz](mailto:kudlacek@valbek.cz)  
tel: 485 103 346  
mobil: 603 924 298

Věc: **Modernizace TT Liberec – Liberec ul. Rumunská, Palachova, Šaldovo nám.**

Dovoluji si obrátit se na vás v zastoupení investora výše uvedené stavby tj. Dopravní podnik měst Liberce a Jablonce n.N. a.s., s žádostí o zahájení jednání s vlastníkem p.p.č. 5787/5 a 5787/6 k.ú. Liberec viz tabulka

p.p.č.	vým.	druh	využití	LV	vlastník
5787/5	1 70	ostatní komunikace	ostatní plocha	1595	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4
5787/6	32	ostatní komunikace	ostatní plocha	1595	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4

Jedná se o pozemky pod chodníkem a komunikací, pozemky jsou nutné pro realizaci výše uvedené stavby. Oslovený vlastník pozemků požaduje odkup těchto pozemků (viz příložený e-mail)

Dovoluji si tedy požádat, aby ze strany kompetentních odborů měst bylo zahájeno jednání o odkupu těchto pozemků.

P. Kudláček – inženýring VALBEK s.r.o.

Přílohou:  
e-mail, odpověď vlastníka

## Kudláček Petr

---

**Od:** Jiří Fritsch <jfritsch@csas.cz>  
**Odesláno:** 21. dubna 2016 14:03  
**Komu:** kudlacek@valbek.cz  
**Kopie:** Petr Kolařík; Viktor Jiráček; Pavlína Mantliková  
**Předmět:** Re: Oprava tram. trati Liberec

Vážený pane,  
na základě Vámi zasláné zprávy ve věci zatížení pozemků ve vlastnictví ČS v rámci plánované opravy tramvajové trati v úseku Rumunská, Palachova, Šaldovo nám., si Vás dovoluujeme informovat, že ČS by v tuto chvíli nerada zatěžovala své pozemky Vámi navrhovaným právem zřízení stavby, nicméně situaci a zájem plně chápeme, proto bychom si dovolili navrhnout spíše prodej dotčených pozemků do vlastnictví města.

V případě, že by na straně města byl zájem o koupi těchto dotčených pozemků, a to v režimu obvyklém při prodeji a nákupu věcí nemovitých u municipalit, jsme připraveni poskytnout maximální součinnost v této záležitosti.

Děkuji za vzetí na vědomí a přeji hezký den.

S pozdravem

### Mgr. Jiří Fritsch

Real Estate Specialist III - Negotiator

Česká spořitelna, a.s.  
Headquarters - CEN2310 - Property Management  
Budějovická 1912/64b, 140 00 Prague, Czech Republic

tel.: +420 956 712 520  
mob.: + 420 733 366 599  
mailto: [jfritsch@csas.cz](mailto:jfritsch@csas.cz)  
web: <http://www.csas.cz>

Tento e-mailová korespondence nepředbíhá její účinnosti právního charakteru, zejména s výjimkou dne 6/1/2012 zákona č. 69/2012 Sb., o elektronické komunikaci, Smlouvou vztah vyplývající z této komunikace měla být již v době konání této jednání uzavřena. Pokud jste již uzavřeli smlouvu v přímém kontaktu s naší obchodní jednotkou, prosíme o zrušení této korespondence.

Dne 19. dubna 2016 15:57 Pavlína Mantliková <[pmantlikova@csas.cz](mailto:pmantlikova@csas.cz)> napsal(a):

Dobrý den, Dopravní podnik měst Liberce a Jablonce nad Nisou a.s. připravuje opravu tramvajové trati v úseku Rumunská, Palachova, Šaldovo náměstí. Stavbou jsou dotčeny pozemky p.p.č. 5787/5 a 5787/6, které jsou ve vlastnictví ČS. Pro účely vydání stavebního povolení je třeba zajistit smluvní vztah k těmto pozemkům, spočívající v právu provedení stavby. Veškeré materiály jsou přílohou. Děkuji PM

Pavlína Mantliková  
Česká spořitelna, a.s.  
CEN 2310 Tým realizace projektů

Praha 4, Budějovická 1912/64b  
mob.: + 420 724 208 216  
mailto: [pmantlikova@csas.cz](mailto:pmantlikova@csas.cz)  
<<http://www.csas.cz>>

Okres: Liberec  
Obec: 563889 - Liberec  
Kat. území: 682039 - Liberec

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

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1224/2016

**Určení zjištěné ceny a odhad ceny obvyklé nemovitých věcí, pozemků - ostatních ploch, ostatních komunikací p.p.č.5787/5 a p.p.č.5787/6, zapsaných v katastru nemovitostí vedle dalších na listu vlastnictví č.1595 pro obec a katastrální území Liberec.**

Objednavatel posudku	Statutární město Liberec odbor majetkové správy náměstí Dr. E. Beneše 1 460 59 Liberec
Vlastník nemovitých věcí (dle katastru nemovitostí)	Česká spořitelna, a.s. IČ 452 44 782 Olbrachtova 1929/62 140 00 Praha 4 - Krč
Účel posudku	1) Určení zjištěné ceny nemovitých věcí - pozemků. 2) Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad 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 odnoty).
Oceněno ke dni	18.7.2016

Tento posudek obsahuje 11 číslovaných stran textu a 3 strany příloh.  
Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

V Liberci 18.7.2016



## 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 18.7.2016 pod číslem **DO201602336**.
- 1.2 Kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí, z listu vlastnictví č.1595 pro obec a katastrální území Liberec, vyhotoveného notářskou kanceláří notářky JUDr. Václavy Švarcové dne 15.7.2016.
- 1.3 Informace o pozemcích p.p.č.5787/5, 5787/6 v katastrálním území Liberec, získané na internetu ze serveru "nahlizenidokn.cuzk.cz" dne 14.7.2016.
- 1.4 Kopie katastrální mapy, získaná na internetu ze serveru katastrálního úřadu – nahlizenidokn.cuzk.cz dne 14.7.2016.
- 1.5 Letecký snímek lokality, získaný na internetu ze serveru "mapy.cz" dne 14.7.2016.
- 1.6 Kupní smlouva vložená do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-3886/2015-505 s právními účinky vkladu ke dni 09.04.2015.
- 1.7 Kupní smlouva vložená do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-9076/2014-505 s právními účinky vkladu ke dni 8.9.2014.
- 1.8 Kupní smlouva vložená do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-10470/2014-505 s právními účinky vkladu ke dni 13.10.2014.
- 1.9 Kupní smlouva vložená do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-14021/2015-505 s právními účinky vkladu ke dni 22.12.2015.

### 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).
- 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 15.7.2016.

## B. SITUACE

Oceňované věci nemovité - pozemky se nacházejí v centru Statutárního města Liberce, v městské části Liberec IV - Perštýn, při ulici Rumunské, jižně od křižovatky s ulicí Felberovou. Přibližně 50 m západně je situovaná budova České spořitelny, a.s. a ve stejné vzdálenosti severně nákupní centrum Plaza.

## C. NÁLEZ A OCENĚNÍ

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

#### Seznam oceněných položek

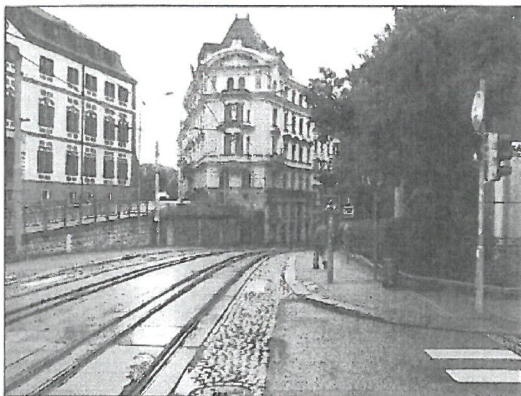
- 1 Pozemek p.p.č.5787/5
- 1 Pozemek p.p.č.5787/6

## 1 Pozemek p.p.č.5787/5

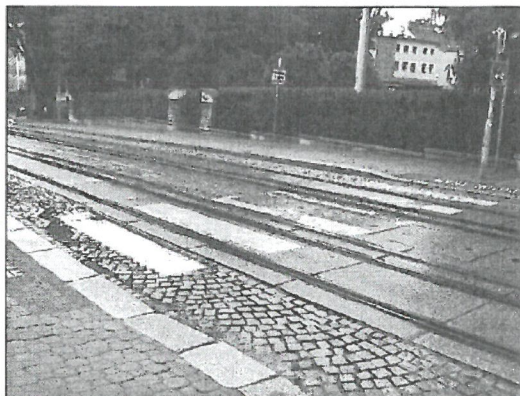
Pozemek p.p.č.5787/5 je v katastru nemovitostí evidovaný jako ostatní plocha - ostatní komunikace.

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná o pozemek pod veřejnou komunikací - chodníkem zpevněným zámkovou dlažbou, který vede podél ulice Rumunské, ve směru k terminálu MHD ve Fügnerově ulici, od křižovatky s ulicí Felberovou po pravé straně. V severní části parcela zasahuje asi 1m do vozovky ulice Rumunské s kolejemi tramvajové dráhy. Východně se nachází park u budovy České spořitelny, a.s.

Konstrukce chodníku ani vozovky nejsou ve vlastnictví České spořitelny a nejsou proto předmětem tohoto znaleckého posudku.



Pohled do ulice Rumunské



Pohled od SV



Pohled od JZ k Zámeckému náměstí



Pohled jižní

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 3. 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  $I = P_5 \times (1 + \sum P_i)$ ,

$P_i$  hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3.

Vyjmenovaná oblast Liberec 1

ZC = 3 200,- Kč/m<sup>2</sup>

podle § 3 písm. a)

Kvalitativní pásma pozemku komunikací příloha č. 3, tabulka č. 5

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P <sub>i</sub>
1.	III.	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah: účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
<i>Chodník podél městské komunikace - ulice Rumunské, v malé míře ulice Rumunská.</i>			
2.	I.	Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
<i>Pozemek se nachází v katastrálním území Liberec - sídelní části města, v zastavěném území.</i>			
3.	I.	Povrchy: komunikace se zpevněným povrchem	0,00
<i>Chodník s povrchem z betonové zámkové dlažby a žulovým obrubníkem, ulice se zpevněným povrchem z dlažebních kostek a panelů tramvajové dráhy.</i>			
4.	I.	Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
5.	I.	Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	0,60
I = 0,60 x (1 + -0,50)			<b>0,30</b>

$$ZCU = 3\,200,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,30 = 960,- \text{ Kč/m}^2$$

Pol. číslo	Popis	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	cena pozemku [Kč]
1	ostatní plocha, ostatní komunikace p.p.č.5787/5	170	<b>163 200,-</b>
Celkem		170	<b>163 200,-</b>

**Cena zjištěná "1 Pozemek p.p.č.5787/5"**

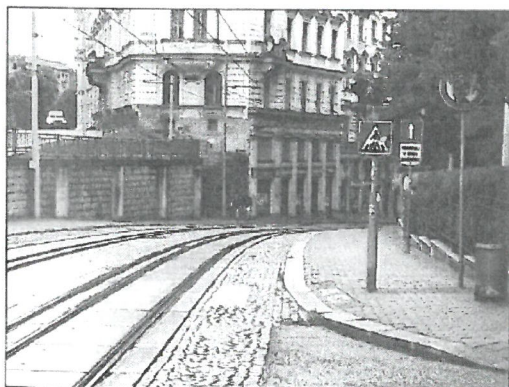
**163 200,- Kč**

### **1 Pozemek p.p.č.5787/6**

Pozemek st.p.č.5787/6 je v katastru nemovitostí evidovaný jako ostatní plocha - ostatní komunikace.

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná o pozemek pod veřejnou komunikací - ulicí Rumunskou, přímo u křižovatky s ulicí Felberovou.

Konstrukce vozovky není ve vlastnictví České spořitelny a není proto předmětem tohoto znaleckého posudku.



Pohled od SV



Pohled od SZ na severní část parcely



Pohled jižní



Pohled na severní část od JV

Vyjmenovaná oblast **Liberec 1**

ZC = 3 200,- Kč/m<sup>2</sup>

podle § 3 písm. a)

Kvalitativní pásma pozemku komunikací příloha č. 3, tabulka č. 5

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P <sub>i</sub>
1.	II. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah: místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
<i>Rušná městská ulice Rumunská v centru Liberce.</i>		
2.	I. Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
<i>Pozemek se nachází v katastrálním území Liberec - sídelní části města, v zastavěném území.</i>		
3.	I. Povrchy: komunikace se zpevněným povrchem	0,00
<i>Ulice se zpevněným povrchem z dlažebních kostek a panelů tramvajové dráhy.</i>		
4.	I. Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
5.	I. Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	0,60
I = 0,60 x (1 + -0,40)		<b>0,36</b>

$$ZCU = 3\,200,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,36 = 1\,152,- \text{ Kč/m}^2$$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	cena pozemku [Kč]
1	ostatní plocha, ostatní komunikace p.p.č.5787/5	32	36 864,-
Celkem		32	36 864,-

Cena zjištěná "1 Pozemek p.p.č.5787/6"

36 864,- Kč

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

1 Pozemek p.p.č.5787/5 163 200,- Kč  
 1 Pozemek p.p.č.5787/6 36 864,- Kč

**Celkem 200 064,- Kč**

**Celkem cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 200 060,- Kč**

Slovy: Dvěstětisícšedesát Kč

## Oddíl "B. Porovnávací hodnota"

### Seznam oceněných položek

1 Pozemky p.p.č.5787/5 a 5787/6 ulice Rumunská a chodník

### 1 Pozemky p.p.č.5787/5 a 5787/6 ulice Rumunská a chodník

Obě parcely mají téměř totožný charakter a jsou proto oceněny společně. V katastru nemovitostí jsou obě evidované jako ostatní plocha – ostatní komunikace.

Pozemky se nacházejí v centru Statutárního města Liberce, v ulici Rumunské, jižně od křižovatky s ulicí Felberovou. Přibližně 50 m západně je situovaná budova České spořitelny, a.s. a ve stejné vzdálenosti severně nákupní centrum Plaza.

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

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

kde

- $H_v$  hodnota dle vzorku,
- $C_{vz}$  cena vzorku,
- $K_u$  koeficient úpravy na reálnou cenu,
- $V_{vz}$  výměra vzorku,
- $V_{poz}$  výměra oceňovaného pozemku,
- $K_f$  cenotvorný koeficient.

### Charakteristika pozemku

Pozemek                      **veřejná komunikace**  
Vlastnictví                  **právnícká osoba**

### Výměry

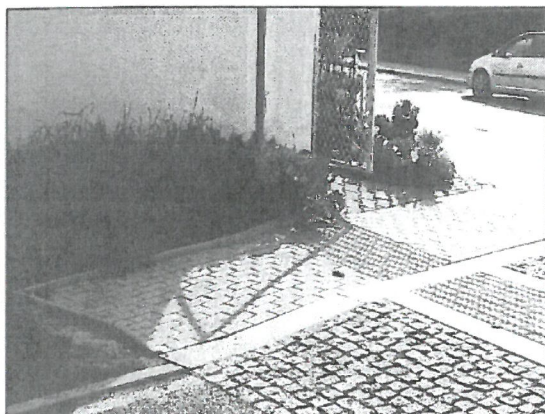
Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	ostatní plocha, ostatní komunikace p.p.č.5787/5	170
2	ostatní plocha, ostatní komunikace p.p.č.5787/6	32
Celková výměra		202

### Vzorek 01 pozemek při ul. Husova

Charakterem se jedná o pozemek velmi podobný jako oceňované parcely č.5787/5 a 5787/6. Pozemek o výměře 5 m<sup>2</sup> pod chodníkem, který vybuodovalo Město, byl převeden z majetku původního vlastníka Krajské nemocnice a.s. do vlastnictví Statutárního města Liberce kupní smlouvou ze dne 21.8.2014, vložené do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-9076/2014 s právními účinky ke dni 8.9.2014, za sjednanou kupní cenu zjištěnou znaleckým posudkem – 4.207,5 Kč.

Jedná se o chodník zpevněný betonovou zámkovou dlažbou u křižovatky Husovy třídy s ulicí Bernardovou. Pozemek má charakter veřejného prostranství, v geometrickém plánu byl označený jako část „b“ p.p.č.716/1, která je v katastru nemovitostí evidovaná jako zastavěná plocha a nádvoří – zbořeníště. Po provedení převodu se část „b“ stala součástí p.p.č.5775 ostatní plochy – ostatní komunikace.

V platném územním plánu je pozemek zakreslený jako plocha smíšená městská, která je podle textové části platného územního plánu určená pro bydlení v kombinaci s obslužnými funkcemi.



Pohled z ulice Bernardovy



Pohled přes přechod ulice Bernardovy

**Realizovaná cena** 4 210,- Kč  
**K<sub>v</sub> = 1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební**  
 Vla  
 Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	katastrální území Liberec, pozemek p.p.č.716/1 - část	5
Celková výměra		5

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>1)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-3		
<i>Vzorek byl prodán s právními účinky vkladu smlouvy ke dni 8.9.2014. Od té doby ceny nemovitých věcí mírně stoupaly.</i>				
1	Ostatní vlivy prodeje	0	-3	
2	Poloha	0		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	0	
K <sub>f</sub> = 0,97 x 1,00 =				<b>0,97</b>

<sup>1)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

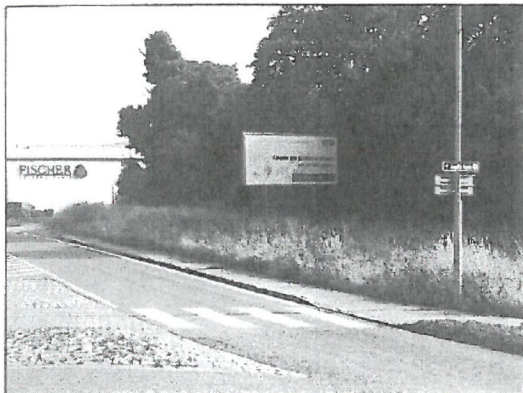
H<sub>v</sub> = 4 210,- Kč x 1,00 / 5,00 m<sup>2</sup> x 202,00 m<sup>2</sup> / 0,97 = **175 344,- Kč**  
 Míra shody (váha) 1

**Vzorek 02 pozemek při ul. Kubelíkova**

Parcela p.p.č.521/16 je v katastru nemovitostí evidovaná jako ostatní plocha – ostatní komunikace.

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná o pozemek pod částí důležité ulice Kubelíkova a pod částí chodníku s povrchem zpevněným betonovou zámkovou dlažbou, vedoucího podél této ulice.

**Jedná se o pozemek, který byl převedený z vlastnictví 5-ti fyzických osob do vlastnictví Statutárního města Liberce, podle sdělení pracovnice Magistrátu za kupní obvyklou cenu 140.000,- Kč, odhadnutou znaleckým posudkem. Právní účinky vkladu smlouvy (V-3886) nastaly 9.4.2015.**



Pohled ze středu kruhového objezdu k SV



Pohled na parcelu od jižní hranice

**Sjednaná cena 140 000,- Kč**  
 **$K_u = 1,00$  koeficient úpravy na reálnou cenu**

**Charakteristika pozemku**

Pozemek **stavební**  
 Vlastnictví **fyzické osoby před převodem, obec po převodu**

**Výměry**

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	katastrální území Rochlice u Liberce, pozemek p.p.č.521/16	119
Celková výměra		119

**Cenotvorné faktory**

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>1)</sup>	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-2		
<i>Vzorek byl prodán s právními účinky vkladu smlouvy ke dni 9.4.2015. Od té doby ceny nemovitých věcí mírně stoupaly.</i>				
1	Ostatní vlivy prodeje	0	-2	
2	Poloha	-5		
<i>Poloha vzorku je méně výhodná než pozemku oceňovaného.</i>				
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-5	
$K_f = 0,98 \times 0,95 =$				<b>0,931</b>

<sup>7)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

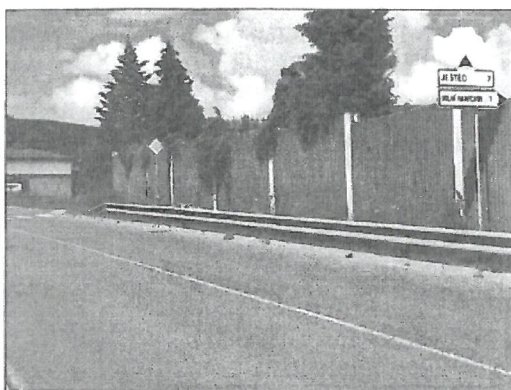
$H_v = 140\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 119,00 \text{ m}^2 \times 202,00 \text{ m}^2 / 0,931 = 255\,260,- \text{ Kč}$   
Míra shody (váha) 1

### Vzorek 03 pozemek při ul. Dubice

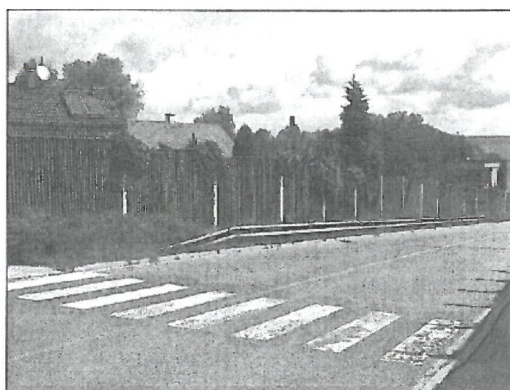
Parcela p.p.č.649/12 je v katastru nemovitostí evidovaná jako ostatní plocha - silnice.

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná o pozemek pod částí veřejné městské komunikace - ulicí Dubina a to včetně svodidel a protihlukové bariéry podél severozápadní hranice.

**Jedná se o pozemek který byl převedený z vlastnictví dvou fyzických osob do vlastnictví Statutárního města Liberce a to na základě kupní smlouvy vložené do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí V-10470/2014 s právními účinky vkladu ke dni 13.10.2014 za kupní cenu zjištěnou 188.080,- Kč zjištěnou znaleckým posudkem.**



Pohled z ulice Dubice od východu



Pohled z ulice Dubice od jihozápadu

**Realizovaná kupní cena 188 080,- Kč**  
 $K_u = 1,00$  koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební**  
Vlastnictví **fyzické osoby, po převodu obec**

### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	kat. území Dolní Hanychov, ost. plocha - silnice p.p.č.649/12	149
Celková výměra		149

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>7)</sup>	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-3		
<i>Vzorek byl prodán s právními účinky vkladu smlouvy ke dni 30.10.2014. Od té doby ceny nemovitých věcí mírně stoupaly.</i>				
1	Ostatní vlivy prodeje	0	-3	
2	Poloha	-5		
<i>Poloha vzorku je méně výhodná než pozemku oceňovaného.</i>				



2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	-5	
K <sub>r</sub> = 0,97 x 0,95 =				<b>0,9215</b>

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

$H_v = 188\,080,- \text{ Kč} \times 1,00 / 149,00 \text{ m}^2 \times 202,00 \text{ m}^2 / 0,9215 = 276\,702,- \text{ Kč}$   
Míra shody (váha)                    1

#### Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Vzorek 01 pozemek při ulici Husova	175 344,- Kč
Vzorek 02 pozemek při ulici Kubelíkova	255 260,- Kč
Vzorek 03 pozemek při ulici Dubice	276 702,- Kč
Vážený průměr hodnot	235 769,- Kč
<b>Odhad tržní hodnoty "1 Pozemky p.p.č.5787/5 a 5787/6 ulice Rumunská a chodník"</b>	<b>240 000,- Kč</b>

#### Rekapitulace za oddíl "B. Porovnávací hodnota"

1 Pozemky p.p.č.5787/5 a 5787/6 ulice Rumunská a chodník                    240 000,- Kč

**Celkem odhad tržní hodnoty**                    **240 000,- Kč**

=====

Slovy: Dvěstěčtyřicettisíc Kč

=====

**Tj. přibližně 1.188 Kč/m<sup>2</sup>.**

## D. OBVYKLÁ CENA NEMOVITÝCH VĚCÍ

---

Po zvážení všech zjištěných skutečností odhaduji, že obvyklá cena pozemků - komunikací p.p.č.5787/5 a p.p.č.5787/6, zapsaných v katastru nemovitostí vedle dalších na listu vlastnictví č.1595 pro obec a katastrální území Liberec, by ke dni 18.července 2016 mohla přibližně činit:

240.000,- Kč

---

Slovy: Dvěstěčtyřicettisíc 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 **1224/2016** znaleckého deníku.



V Liberci 18.7.2016

znalec: Ing. Miroslav Bureš

