

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 1931/131/2020

NEMOVITÁ VĚC: pozemky p.č. 437/13, 438/1, 438/2 se stavbou jiného vlastníka, 438/3 se stavbou jiného vlastníka, 438/4, 438/5, 439 a 441/14, vše v k.ú. Karlínky a obci Liberec, zapsané na LV č. 225, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Liberec, obec Liberec, k.ú. Karlínky

Adresa: Karlínky, 460 01 Liberec XVIII-Karlínky

OBJEDNATEL: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský

Adresa: Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

ZHOTOVITEL: Ing. Michal Danielis

Adresa: Pražská 88, 541 01 Trutnov

IČ: 13531140

telefon: 499732407

e-mail: mdanielis@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny k exekucími řízení č.j. 131 EX 60/20-56 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

7 590 000 Kč

Stav ke dni: 25.11.2020

Datum místního šetření: 25.11.2020

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 38 stran

Počet příloh: 24

Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 14.12.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- **nemovitě věci povinného a jejich součásti**
- **určit a ocenit příslušenství uvedené nemovitě věci**
- **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená**
- **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je zpracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

Přehled podkladů

1. Výpis z KN, LV č. 225
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 25.11.2020. Povinná společnost K4K Holding, s.r.o. byla řádně obeslána doručeným dopisem se žádostí o součinnost, žádost o součinnost byla zaslána také právnímu zástupci společnosti a vlastníkům staveb na pozemcích p.č. 438/2 a 438/3. Za společnost K4K Holding reagoval Ing. Radek Klíma, který poskytl součinnost s oceněním, poskytl Provozní a manipulační řád ke stavbě rybníku a částečnou projektovou dokumentaci k plánovaným budoucím stavbám Sportovního areálu a RD.
5. Provozní a manipulační řád ke stavbě rybníku Seba z r. 2013
6. Oznámení o zahájení stavby RD na p.č. 441/14
7. Stavební povolení č.j. SURR/7130/124553/13-Ře ze dne 4.12.2013 - výstavba sportovního areálu
8. Rozhodnutí o umístění stavby č.j. SURR/7130/177353/12-Ře ze dne 6.3.2013
9. Územně plánovací dokumentace
10. Fotodokumentace pořízená znalcem
11. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
12. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 60/20-56
13. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007
- Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007
- Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008
- Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

Místopis

Liberec je statutární město na severu Čech a krajské město Libereckého kraje. Má přes 100 tisíc obyvatel a je tak pátým největším městem ČR (třetím v Čechách). Spolu se sousedním Jabloncem nad Nisou a okolními nejbližšími obcemi vytváří aglomeraci, která má zhruba 170 tisíc obyvatel. Je zakládajícím členem Euroregionu Nisa, od roku 2004 i jeho hlavním městem. Okres Liberec se skládá z 59 obcí, liberecký obvod obce s rozšířenou působností z 28 obcí. Působí zde okresní soud i pobočka soudu krajského. Liberec se nachází zhruba 91 km severo-severovýchodně od Prahy a 99 km severo-severozápadně od Hradce Králové. Město leží v Liberecké kotlině. Liberec má 26 katastrálních území a člení se na 33 místních částí nazývaných městské čtvrti, přičemž 32 je spravováno přímo libereckým magistrátem a Vratislavice nad Nisou jsou samosprávný městský obvod. Silniční síť na Liberecku tvoří zejména rychlostní silnice R35 (E442), na kterou v Turnově navazuje R10 na Prahu. Další silnice míří do Jablonce nad Nisou (odtud do Harrachova a do Polska), Frýdlantu, Hrádku n. Nisou a německé Žitavy, Ústí nad Labem a Nového Boru.

Karlinky je část krajského města Liberec. Nachází se na jihozápadě Liberce. Je zde evidováno 125 adres. Trvale zde žije méně než tisíc obyvatel. Liberec XVIII-Karlinky leží v katastrálním území Karlinky o rozloze 1,01 km². Na severním okraji Karlinek se nachází autobusová zastávka Karlinky, na které zastavují spoje linky č. 16 liberecké MHD. Hranice Karlinek je částečně tvořena železniční tratí 086, nenachází se zde ale žádná stanice.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☒ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

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

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou pozemky tvořící FC se stavbou rybníku Seba, který je situovaný v západní okrajové části obce Liberec, jeho části zvané Karlínky, v okolí smíšené zástavby z části staveb pro bydlení, průmyslových staveb a staveb rekreačních. Pozemky jsou dle ÚPD vedené jako zeleň a vodní plocha, pouze část pozemku p.č. 441/14 je vedená jako plocha BČ - bydlení, lokalita Z29/17.

Pozemek p.č. 437 je stavbou vodního díla - rybníku, pozemek p.č. 438/1 je okolní manipulační plochou, z části zpevněnou panelovou cestou, převážně travnatou plochou, užívaný je pro provoz vodní stavby a dále vlastníky okolních pozemků zahrad se stavbami RCH. Pozemky p.č. 438/2 a 438/3 jsou zastavěné částmi staveb RCH, které jsou jiných vlastníků (paní Haladová Libuše a Melková Marie), pozemky p.č. 437/13 a je užíván ve FC se stavbou RCH jiného vlastníka (Kusková Kateřina Ing.) a je spolu se stavbou oplocen živým plotem. Pozemky p.č. 438/4 a 438/5 a část pozemku p.č. 441/14 jsou okolními manipulačními plochami a převážná část pozemku p.č. 441/14 je určena pro výstavbu RD, na části jsou provedeny terénní úpravy, štěrkové plochy a opěrné zdi.

V terénu jsou pozemky bez geodetického zaměření dobře identifikovatelné, dle stavby vodního díla, terénních úprav, části pozemků jsou i oplocené.

Byla předložena projektová dokumentace ke stavbě Multifunkčního areálu, které se mělo nacházet na pozemku p.č. 437/13, 438/1, 438/4, 438/5 a 441/14 na které bylo vydáno Stavební povolení č.j. SURR/7130/124553/13-Ře ze dne 4.12.2013 - výstavba sportovního areálu nebyla realizována, dle stavebního povolení se mělo jednat o sportovní areál s objektem technického a sociálního zázemí - 1x dětské travnaté hřiště, 1x víceúčelové hřiště s umělou trávou a 1x přístřešek s technickým a sociálním zázemím.

Dále bylo předloženo Rozhodnutí o umístění stavby č.j. SURR/7130/177353/12-Ře ze dne 6.3.2013, dle kterého byla na pozemku p.č. 438/5 a 441/14 povolena stavba RD (dle rozhodnutí měla stavba zasahovat i na okolní pozemky, které nejsou součástí ocenění) - stavba nebyla realizována.

Ke stavbě vodního díla na pozemku p.č. 439 byl zpracovaný Manipulační a Provozní řád a byla zpracována dokumentace k opravě malé vodní nádrže, ke které bylo vydáno rozhodnutí Odboru životního prostředí ze dne 31.12.2013, dle kterého souhlasí s opravou vodní nádrže.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Na pozemku p.č. 438/2 se nachází část stavby jiného vlastníka zapsaná na LV č. 263 a na pozemku 438/3 se nachází část stavby RCH jiného vlastníka zapsaná na LV č. 316 - stavby nejsou zohledněny v OC.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Vlastnické právo

K4K HOLDING s.r.o., Politických vězňů 1511/5, Nové Město, 11000 Praha 1

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo smluvní

VB v rozsahu v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.555-13/2016 a č.557-33/2016 zřízené ve prospěch ČEZ distribuce - povinnost pro pozemek p.č. 441/14 - bez vlivu na OC

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - K4K HOLDING s.r.o.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.12.2020 08:00.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že pozemek užívají vlastníci.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stavba vodního díla

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemky p.č. 437/13, 438/1, 438/2 se stavbou jiného vlastníka, 438/3 se stavbou jiného vlastníka, 438/4, 438/5, 439 a 441/14, vše v k.ú. Karlínky a obci Liberec, zapsané na LV č. 225, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec

Adresa předmětu ocenění: Karlínky
460 01 Liberec XVIII-Karlínky

LV: 225

Kraj: Liberecký

Okres: Liberec

Obec: Liberec

Katastrální území: Karlínky

Počet obyvatel: 104 445

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Stavba vodního díla

Účel a využití vodního díla, kategorie

Účel vodního díla: vodohospodářský

Využití vodního díla: Posílení hydroakumulační schopnosti krajiny a její ekologicko stabilizační funkce a jiné účely

Kategorie vodního díla: IV. (dle vyhl. 471/2001 Sb.)

Účel vodního díla: vodohospodářský

Využití vodního díla: ochrana před povodněmi a ostatními škodlivými účinky vod

Kategorie vodního díla: IV. (dle vyhl. 471/2001 Sb.)

Funkce, popis a technické parametry vodního díla

Funkce vodního díla:

Funkcí vodní nádrže je posílení hydroakumulační schopnosti krajiny a její ekologicko stabilizační funkce a jiné účely (využití k rekreaci, extenzivní chov ryb, odběr vody pro LICOLOR Liberec pomocí přívodu - Janovodolského potoka).

Parametry vodního díla

objem vody při H_{prov}	: 16 900 m ³
objem vody při H_{max}	: 22 700 m ³
plocha vody při H_{prov}	: 10 560 m ²
plocha vody při H_{max}	: 12 380 m ²

Základní údaje o kapacitách vodního díla

hráz:

délka	: 178,00 m, zemní sypaná hráz
šířka v koruně	: 4,50 m
sklon návodního líce	: 1:3
sklon vzdušného líce	: cca 1:2
opevnění koruny hráze	: komunikace s asfaltobetonovým krytem š. 3,00 m, krajnice z recyklátu š. 0,50-0,75 m
opevnění návodního líce	: pohoz z kameniva vel. 100 – 300 mm tl. 0,30 m
těsnicí prvek náv. svahu	: folie PEHD tl. 1,5 mm mezi filtračními vrstvami
filtrační vrstvy	: 2 x geotextilie 800 g/m ² , ve sklonu 1:2,25
max. výška hráze	: návodní svah – 4,90 m vzdušný svah – 4,50 m

bezpečnostní přeliv:

objekt s dvoustrannou přelivnou hranou délky 20,00 m, z řádkového zdiva z lomového kamene na cementovou maltu s vyspárováním, zaústěným do odpadního koryta v podhráží, opevněného pobřežními zdmi z řádkového zdiva z kamene na CM a dlažbou ve dně. Hráz je přemostěna železobetonovým deskovým mostem.

konstrukce přelivu	: z lomového kamene na CM, dvoustranný přeliv
kapacita bezpeč. přelivu	: $Q = 10,60 \text{ m}^3 \cdot \text{s}^{-1}$? $Q_{100} = 10,60 \text{ m}^3 \cdot \text{s}^{-1}$ při výšce vodního paprsku 0,44 m
délka přelivné hrany	: 20,00 m

manipulační objekt :

Skládá se z požeráku a spodní výpusti

kapacita výpusti	: 0,32 m ³ ·s ⁻¹
hrázová výpust	: trubní PVC DN 400 na želbet. desce s obetonováním
délka výpusti	: 22,00 m se sklonem nivelety 3,41 %
manipulace s vodou	: požerák z betonu výšky 4,65 m manuální ovládání
způsob hrazení	: 2 hradítkové (dlužové) stěny

přístup k požeráku : lávka dl. 7,40 m s ocelovým zábradlím nosná konstrukce
z ocelových profilů U 140 podlaha dřevěná do U 65

úprava toku v podhráží:

sklon nivelety : $I_d = 3,22 \%$
opevnění dna a svahů : betonový profil, dno dlažba z LK na CM
šířka dna, sklon svahů : 0,70 – 0,90 m, 1: 0,78
hloubka profilu : 0,80 – 0,90 m

Výškové uspořádání stavby (Balt po vyrovnání)

I. úroveň koruny hráze: 414,25 m n.m.
II. úroveň maximální hladiny: 413,40 m n.m.
III. úroveň provozní hladiny: 412,90 m n.m.
IV. úroveň přelivné hrany bezp. přelivu: 412,96 m n.m.
V. kóta paty návodního svahu hráze: 409,35 m n.m.
VI.

Základní výškový bod (cejch): 414,00 m n.m. – hřeb na vrchu požeráku - levý cíp

Výškový systém: Balt po vyrovnání

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba rybníku, malé vodní nádrže a ostatních vodních děl § 22

Typ vodní plochy: ostatní rybníky a malé vodní nádrže

VII. Rozloha: 10 560,00 m² kóta paty vzdušného svahu hráze: 409,75 m n.m.

Typ hráze: údolního typu

Délka hráze: 178,00 m

Šířka koruny hráze: 4,50 m

Normální výška hladiny: 1,35 m

Převýšení koruny hráze: 4,90 m

Bezpečnostní přeliv - šířka: 20,00 m

Stáří: 120 roků

Vodohospodářský význam: ostatní rybníky a malé vodní nádrže

Průtok: rybník nuceně průtočný

Úroveň zazemnění: běžné zazemnění

Koeficient amortizace $K_{R1} = 1 - 0,02 \cdot \text{stáří} =$ -1,40

Minimální výchozí hodnota koeficientu amortizace K_{R1} je: 0,20

Specifikace stavu konstrukcí pro stanovení amortizace:

výpust' - betonový kbel 0,02

výpust' - výpustní potrubí (beton, železobeton) 0,03

hráz - návodní svah zpevněn kamenným pohozem do 30 cm, jiné 0,04

opevnění 100 %

hráz - zpevnění koruny hráze a vzdušného svahu živíchnou či 0,04

betonovou vozovkou

Výsledný koeficient amortizace K_{R1}

 0,33

Ocenění

Cena rybníčních objektů

Cena hráze:

Objem hráze údolního typu $S = 0,6 * L * V * (\check{S} + 2 * V) = 4\,007,14 \text{ m}^3$

4 007,14 m ³ * 635,- Kč/m ³	+	2 544 531,36 Kč
Kbel - hloubka vody u výpustního zařízení 1,35 m	+	60 000,- Kč
Bezpečnostní přeliv 20,00 m šířky	+	816 000,- Kč
Cena rybníčních objektů - celkem	=	3 420 531,36 Kč

Rybníčné stoky

Zemní stoky, šířka 0,50 m, základní cena je 200 Kč za každý započatý metr šířky

103,00 m á 200,- Kč/m	=	20 600,- Kč
	=	20 600,- Kč

Cena rybníčních stok - celkem	+	20 600,- Kč
-------------------------------	---	-------------

Reprodukční cena stavby rybníka - celkem	=	3 441 131,36 Kč
---	---	------------------------

Úprava reprodukční ceny stavby rybníka

Koeficient amortizace K_{R1}	*	0,330
--------------------------------	---	-------

Koeficient vodohospodářského významu K_{R2}	*	0,500
---	---	-------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,211
--	---	-------

Stavba vodního díla - zjištěná cena	=	1 255 376,34 Kč
--	---	------------------------

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků porovnány pozemky obdobného využití nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Plocha pro bydlení - cuzk.cz			
Lokalita:	karlinky			
Popis:	Pozemek p.č. 343/12 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 16.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2020, V-814/2020-505			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 578 100	889	2 900,00	1,00	2 900,00

Název: Plocha pro bydlení - cuzk.cz Lokalita: karlinky Popis: Pozemek p.č. 343/6 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 19.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2020 , V-3202/2020-505				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 402 500	961	2 500,00	1,00	2 500,00

Název: Plocha pro bydlení - cuzk.cz Lokalita: karlinky Popis: Pozemek p.č. 343/8 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 28.01.2020 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 18.02.2020, V-1822/2020-505				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 775 300	957	2 900,00	1,00	2 900,00

Název: Plocha pro bydlení - cuzk.cz Lokalita: karlinky Popis: Pozemek p.č. 343/9 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 13.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2020, V-12041/2019-505				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 647 700	913	2 900,00	1,00	2 900,00

Název: Pozemek pro výstavbu 1 128 m2 Lokalita: Liberec - Liberec XXV-Vesec, okres Liberec Popis: Pozemek pro výstavbu o celkové ploše 1 128 m2, v Liberci - Vesci. Nemovitost se nachází v mírně svažitém terénu. Pozemek byl součástí udržované zahrady, v současnosti je samostatný, částečně oplocený.				
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 890 000	1 128	2 562,06	0,90	2 305,85

Název: Pozemek pro výstavbu 1 076 m2 Lokalita: U Střediska, Liberec - Liberec XXV-Vesec Popis: Pozemek pro výstavbu v obci Liberec - Vesec, ulice U Střediska. Dle platného územního plánu je pozemek určen k využití: „plochy bydlení čistého“. Pozemek je				
--	--	--	--	--

celodenně osluněný, mírně se svažující na sever.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 150 924	1 076	1 999,00	0,90	1 799,10

Název: Plocha přírodní - cuzk.cz

Lokalita: karlinky

Popis: Pozemek p.č. 377/3 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 15.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2019, V-12041/2019-505

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 315 800	7 896	419,93	1,00	419,93

Název: Plocha přírodní - cuzk.cz

Lokalita: karlinky

Popis: Pozemek p.č. 413/1 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 21.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2020, V-3363/2020-505

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 000 000	6 404	312,30	1,00	312,30

Název: Plocha přírodní - cuzk.cz

Lokalita: karlinky

Popis: Pozemek p.č. 413/3 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 23.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2020, V-4438/2020-505

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 300 000	4 520	508,85	1,00	508,85

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovitosti, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

– pozemek určený dle ÚPD jako plocha bydlení, situovaný na okraji zastavěného území obce, přístupného přímo z veřejné komunikace a pozemek užívaný ve FC se stavbou.

Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 1700,- do 3000,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je u pozemku určeného pro výstavbu stanovena při střední úrovni intervalu, t.j. 2500,-Kč/m² a u pozemků zastavěných stavbou jiného vlastníka a pozemku tvořící FC se stavbou jiného vlastníka, ve spodní úrovni intervalu, t.j. ve výši 1700 ,- Kč/m²

– plocha přírodní situovaná na okraji zastavěného území obce, přístupná přímo z veřejné komunikace.

Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 300,- do 500,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu, t.j. 430,-Kč/m²

Nejsou známy zobchodované pozemky se stavbou vodního díla, hodnota pozemku vodní plochy je indikovaná ve výši administrativní ceny, tj. 69,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	437/13	35	1 700,00		59 500
ostatní plocha	438/1	4 021	430,00		1 729 030
zastavěná plocha a nádvoří	438/2	9	1 700,00		15 300
zastavěná plocha a nádvoří	438/3	16	1 700,00		27 200
ostatní plocha	438/4	26	430,00		11 180
ostatní plocha	438/5	992	430,00		426 560
vodní plocha	439	10 561	69,00		728 709
ostatní plocha - plocha přírodní	441/14	780	430,00		335 400
ostatní plocha - plocha pro bydlení	441/14	1 200	2 500,00		3 000 000
Obvyklá cena před korekcí ceny					6 332 879
hodnota stavby vodního díla, vč. venkovní úprav			+ 1 255 000,00	=	7 587 879,00
Celková výměra pozemků		17 640	Hodnota pozemků celkem		7 587 879

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Stavba vodního díla 1 255 376,34 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 255 376,34 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 255 380,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátpěttisíctřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 255 380 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátpěttisíctřistaosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 7 587 879,- Kč

Hodnota pozemku	7 590 000 Kč
------------------------	---------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemku se stavbou vodního díla - rybníka, s okolními manipulačními a přístupovými plochami, vedenými jako plocha vodní a přírodní a pozemků zastavěných stavbou RCH jiných vlastníků, pozemku vedeném jako plocha pro bydlení, určeným pro výstavbu, vše v okrajové části obce, v okolí smíšené zástavbě, přístupné z veřejné komunikace** v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 7 590 000,-Kč, z toho

zastavěná plocha a nádvoří	438/2	9	1 700,00	15 300
zastavěná plocha a nádvoří	438/3	16	1 700,00	27 200

Navržená tržní hodnota

- nemovité věci a jejich přísl. **7 590 000,-Kč**
- příslušenství uvedené nemovité věci - stavba rybníky spolu s venkovními úpravami - zpevněné plochy panelové komunikace, šterkové plochy, opěrné zdi, přípojky sítí - zahrnuto v ceně **0,-**
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- VB v rozsahu v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.555-13/2016 a č.557-33/2016 zřízené ve prospěch ČEZ distribuce - povinnost pro pozemek p.č. 441/14 - bez vlivu na OC **0,-**
- výhody a nájemné právo – nezjištěno **0,-**

Obvyklá cena**7 590 000 Kč**

slovy: Sedmmilionůpětsetdevadesátisíc Kč

Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovitostí - p.č. 437/13, 438/1, 438/2 se stavbou jiného vlastníka, 438/3 se stavbou jiného vlastníka, 438/4, 438/5, 439 a 441/14, vše v k.ú. Karlínky a obci Liberec, zapsané na LV č. 225, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec ; se zohledněním práv a závad**

ve výši**7 590 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V Trutnově 14.12.2020

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
telefon: 499732407
e-mail: mdanielis@volny.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

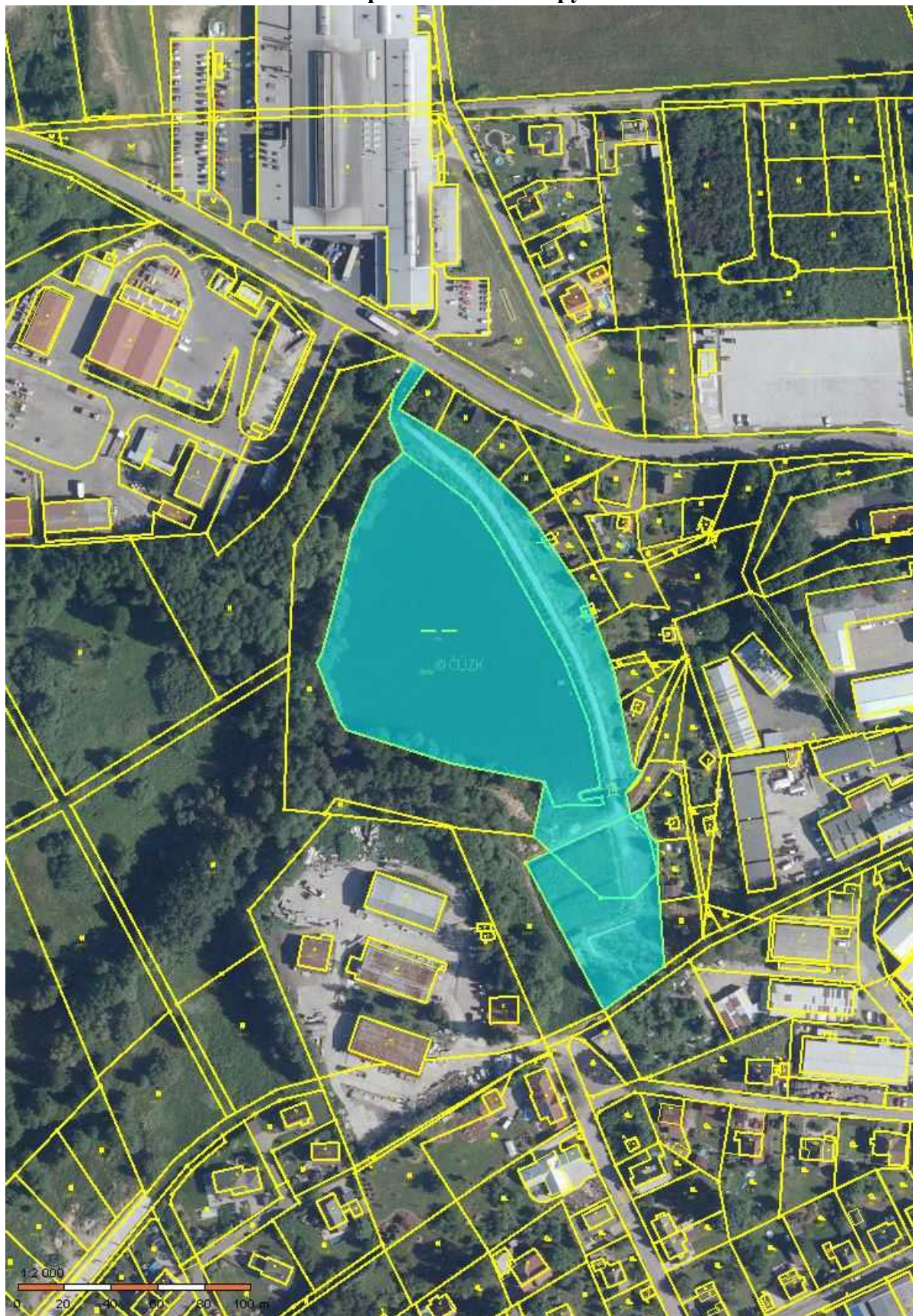
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1931/131/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 131.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
ÚPD	1
Stavební povolení - sportovní areál + stavba RD	14
Cenové údaje	1
Pozvánka + doručenka	1

Kopie katastrální mapy

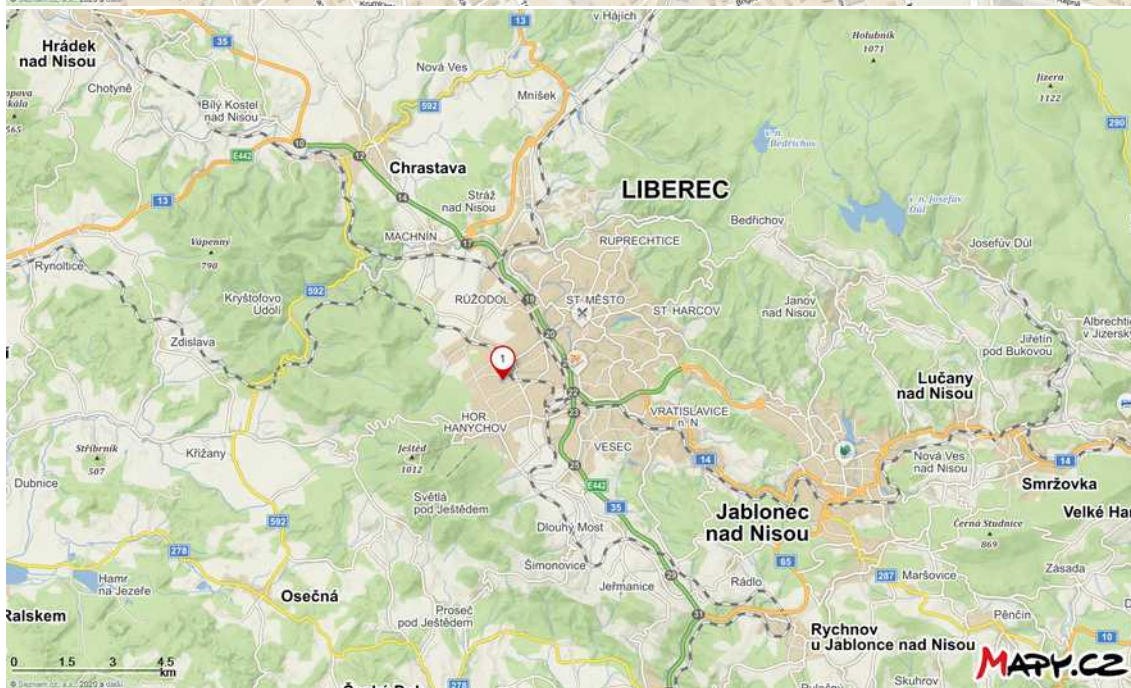
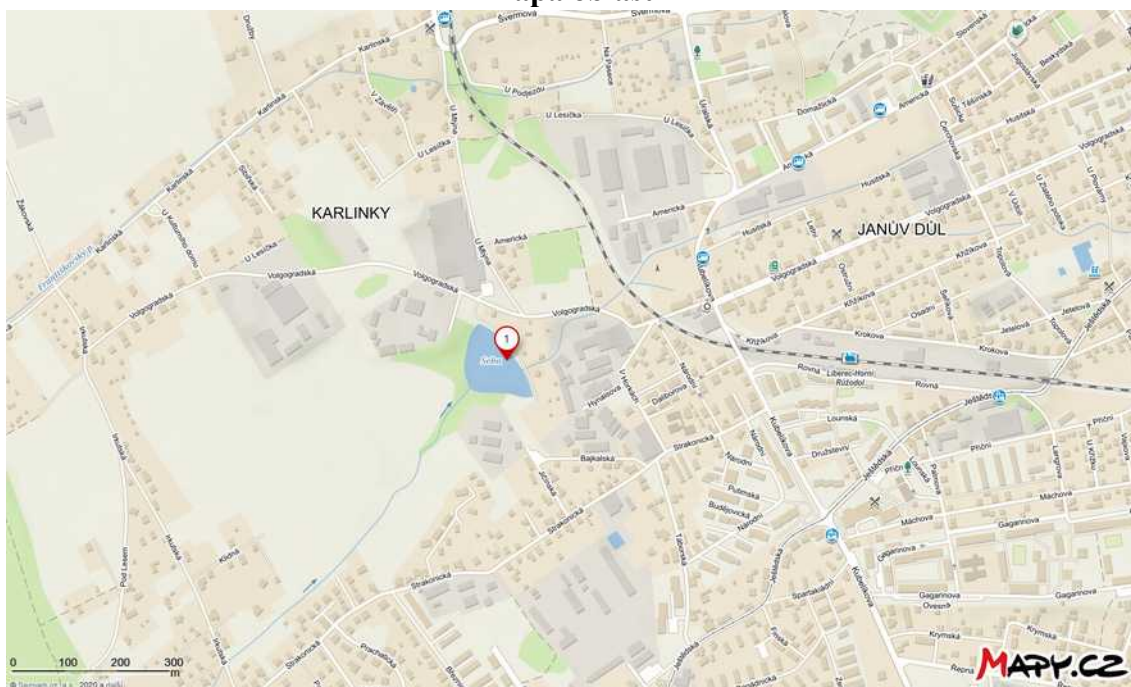




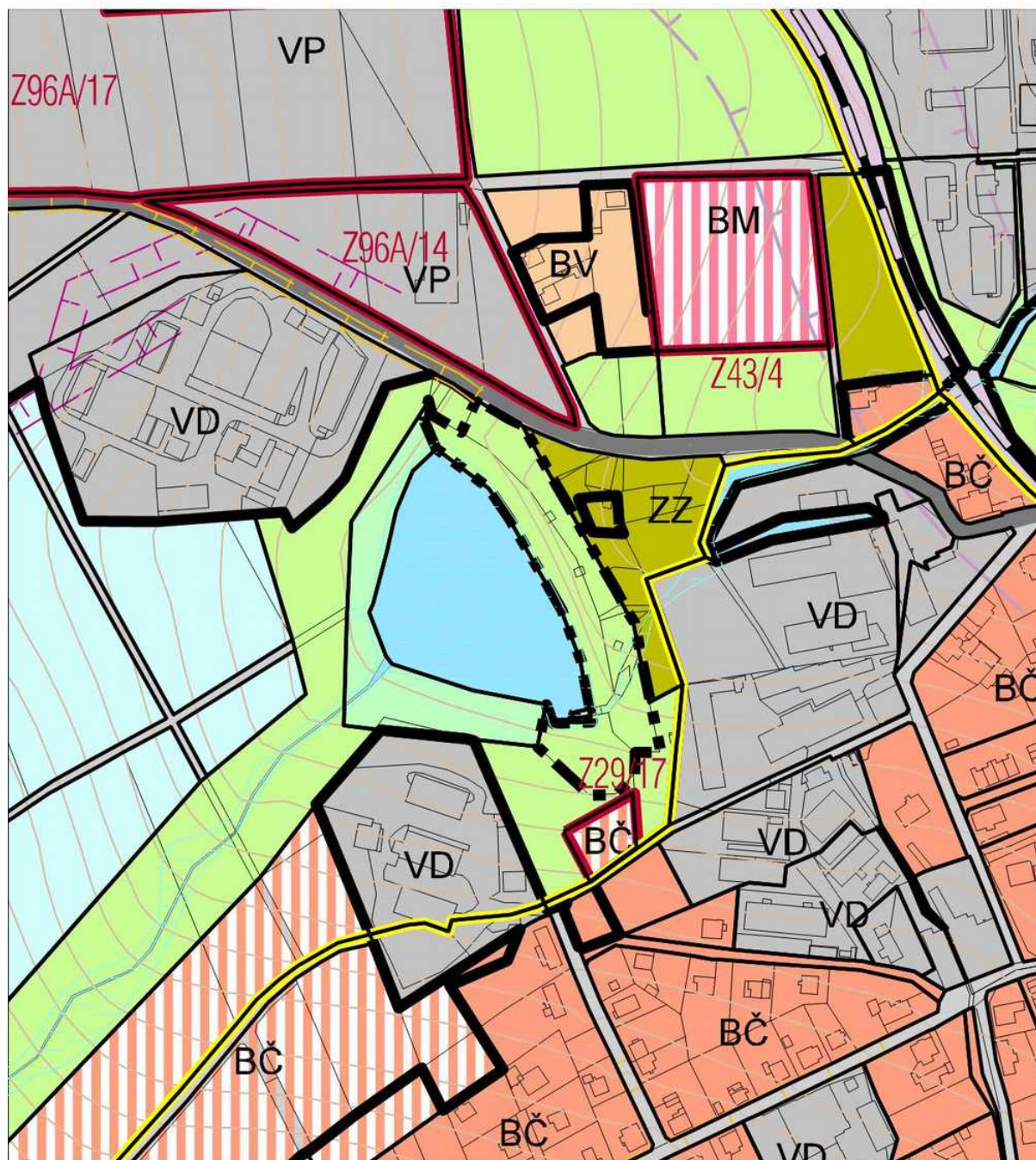




Mapa oblasti



ÚPD



Oprava malé vodní nádrže na p.p.č. 439, 438/1 v k.ú. Karlínky
Manipulační a provozní řád

[illegible][illegible]

Multifunkční areál Karlínky K4K

Stavební povolení- rodinný dům

[illegible][illegible]

Multifunkční areál Karlínky K4K

Územní souhlas k oplocení pozemku parc. č. 441/14 v katastrálním území Karlínky



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
Stavební úřad v Liberci
ul. Dr. E. Beneše 1, 460 99 Liberec 1
tel. 482 243 111, fax. 482 243 624

U.S. SUBURB 7123084402110-02
U.S. MODEL 160093710
U.S. MODEL 160093710

Dr. Pavlino Adamantidis
Kalliporena d.p. 215
Liberec 51-Ranchino
1500 Od. Liberec 8

DZEMMET SOUTHILLAS

Magisteri mlynů Lihom, bývalých dleň v Liberci, jako stavební úřad přistoupil podle § 13 odst. 1 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o kamenných plochách a stavebním řádu (novějším zákonem), ve znění pozdějších předpisů, k vypracování stavebního úřadu, podle § 54 odst. 1 a 2 stavebního zákona (novějším zákonem).

Dr. Parlin Adamschek, 17446 bytem Komandibito Ep. 535, 471 54. Collier II,
hirono zantapulo lag. Fraustlich Eigt CSt., Na Pichardat Ep. 663/56, Liberte XIV.
unacodis, 409 14. Liberte 14

Maple Ridge, 400 14. Liberty 14

[illegible]

© 2005 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 258: 105–112

[illegible]

Unistatisti navojo uz pozitīvo:

- Stāvēt un uzturēties uz jebkādā jecenzējamā panti, 2. 44/114 v. k. 6. Katrreiz 9 tūkst. 30 unistatisti pabeidza šo uzdevumu, 0, 5 st. tad lēmēju kumulācija uz pozitīvo panti: 2. 42/42 v. k. 2. nodāv CMI u. Liberālo (ot. Hymnālsarva).

Wymenidium (family *Wymenidaceae*)

je v nastavljenosti funkcije nastavljenosti glavnice.

- Zemní práce provedeny

- Podlaží vybudováno

- Drenážní systém zprovozněn

- Oplocení vybudováno

9

K4K

Připojení odběrného místa ČEZ

K4K

- Zemní práce provedeny
- Podloží vybudováno
- Přípojný body realizovány

12

Multifunkční areál Karlínky K4K

Souhlas s napojením na vodovodní řád a kanalizační stoku a projekt stavby středotlakého plynovodu a dvou přípojek na p.p.č.441/14 a p.p.č.259/2

SCVK Sazka, spol. s r.o.
Všechny práce
30.12.2013
Město Praha
Příloha 1
Adresa: 415 95 Teplice
Telefon: 415 95 111 / 415 95 112
E-mail: info@scvk.cz
Datum: 8.1.2014

Vězeňská
Vězeňská 235
440 05 Liberec 6

Liberec – možnost napojení na vodovodní řád a kanalizační stoku pro výstavbu RD na p.p.č. 441/14, k.č. Karlínky.

3. předložením návrhem na napojení společnosti

Vodovodní přípojka:

- Přípojení je možné na vodovodní řád LTH 80 v ul. Bělácká.
- Projevy úniku vody budou odstraňovány v souladu s předpisy.
- Návrhová vodovodní šachta musí být vybudována a minimálních vnitřních rozměrů 1,20x0,80x1,20 m (lžk), případně kruhová o min. průměru 1,20 m.
- Šachta bude vybavena žebříkem nebo špičatou, které nesmí zasahovat do světlosti vstupního otvoru (světlost naplněná 0,60 m), kryt podlépá o 10 cm nad úroveň terénu.

Kanalizační přípojka:

- Přípojení je možné na kanalizační stoku BE DN 300.
- Nápojení bude provedeno do stávající šachty 0,20 m nad jejím dnem.
- Kanalizační přípojka bude odhřívána pouze spalovací odpadní vodou.
- Kanalizační přípojka a šachta budou vybudovány v souladu s ČSN 75 6101 pro provedení kanalizačních přípojek a šachet.
- Šachta bude vybavena žebříkem nebo špičatou, které nesmí zasahovat do světlosti vstupního otvoru (světlost naplněná 0,60 m), kryt podlépá o 10 cm nad úroveň terénu.

Před zahájením projektových prací požadujeme výřez vodovodní řád LTH 300, tento řád bude zakázan v situaci, kdy bude provedeno uk. aby řád zůstal v celistvosti.

Výřez vodovodních sítí je možný v termínu (p. Minister. Státní – tel. 724 123 721).

Upozorňujeme, že jsou vyžadovány všechny pro. potřebné projekty jako podklad pro zpracování projektové dokumentace.

SCVK Sazka, spol. s r.o.
Vězeňská 235
440 05 Liberec 6
Telefon: 415 95 111 / 415 95 112
E-mail: info@scvk.cz
Datum: 8.1.2014

K4K

Smlouva o dílo
standardní smlouva o dílo a smlouva o poskytnutí služeb
NAJÍMOVNÍ PROJEKČNÍ DOKUMENTACE

ČL. 1. SMLUVNÍ STRANY

1.1. DAVATEL
Osoba oprávněná k jednání
ve věci smlouvy
Ing. Milan Farnavský
IČO: 440 05 100 206
IČO: 731 403 040
IČO: 731 403 040
IČO: 731 403 040

1.2. DAVATEL
Osoba oprávněná k jednání
ve věci smlouvy
Ing. Milan Farnavský
IČO: 440 05 100 206
IČO: 731 403 040
IČO: 731 403 040

1.3. DAVATEL
Osoba oprávněná k jednání
ve věci smlouvy
Ing. Milan Farnavský
IČO: 440 05 100 206
IČO: 731 403 040
IČO: 731 403 040

ČL. 2. PŘEDMET SMLUVY

2.1. Zpracování a realizace
2.2. Zpracování a realizace
2.3. Zpracování a realizace

ČL. 3. ROZSAH A OBSAH PROJEKTU

3.1. Rozsah a obsah projektu
3.2. Rozsah a obsah projektu
3.3. Rozsah a obsah projektu

ČL. 4. TĚLESNÉ PRÁCE

4.1. Tělesné práce
4.2. Tělesné práce
4.3. Tělesné práce

ČL. 5. SOUČASNOST A PODKLADY DOKUMENTACE

5.1. Současnost a podklady dokumentace
5.2. Současnost a podklady dokumentace
5.3. Současnost a podklady dokumentace

13

Multifunkční areál Karlínky K4K

Plánovací smlouva číslo 8/2012/0085
Oprava komunikace v Hynaisova ul.

Plánovací smlouva
č. 8/12/0085

uzavřená v souladu s ustanovením § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o transparentním řízení územního a stavebního řízení (dále jen "zákon"), v platném znění.

Ing. Raděk Klára a Ing. Pavlína Klárová,
bytem Karmelitského 538,
Čelákov, 471 24

(dále jen jako „žadatel“)

Statutární město Liberec
se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1-1
460 85 Liberec 1
IČ: 00262579
zastoupený Ing. Martinou Rozsňakovou, předsedkyní radnice
(dále jen jako „mesto“)

uzavřeli na základě společné a vzájemné dohody o všech otázkách uvedených ustanoveních zákona

Plánovací smlouva:

Čl. 1
Průběh řízení

1. Žadatel bude postupovat a řízení bude řízeno dle „Výzvy k podání návrhu“, žadatel, umístí na pozemcích:

- poz. č. 703/3 o výměře 124 m² ve vlastnictví Statutárního města Liberec v k.ú. Dolní Hrástkov.
- poz. č. 424/2 o výměře 329 m² ve vlastnictví Statutárního města Liberec v k.ú. Janův Dvůr u Liberce.

tyto pozemky objekty: SO 101 – Komunikace

2. Komunikace, jejíž projekt je zahrnut na výkres, který tvoří příloha č. 1 a součástí této smlouvy.

Čl. 2
Statutární město Liberec

1. Náklady na vykonání veřejné infrastruktury dle čl. 1 této plánovací smlouvy budou v plné výši hrazeny Statutárním městem Liberec se zohledněním jejího započtení na správu a údržbu veřejné infrastruktury.

V Liberci dne 21. 8. 2012


Ing. Raděk Klára

V Liberci dne 21. 8. 2012


Ing. Pavlína Klárová



Statutární město Liberec
Ing. Martina Rozsňaková
předsedkyně radnice

- Zemní práce provedeny
- Podloží vybudováno
- Drenážní systém zprovozněn

K4K

14

Pozvánka

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

Pecen Jaromír, nar. 21.07.1969, bytem Václavská č.p. 618, 537 01 Chrudim-Chrudim II

Na vědomí spoluvlastníků:

Klofáč Jaroslav, č.p. 137, 58256 Věž

Richter Pavel Ing. a Richterová Lada Mgr., č.p. 81, 53823 Licibořice

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

JUDr. Cilínková Marie, IČ: 66198500, bytem Na Lysinách 99/14, 147 00 Praha, zastoupeného advokátem: JUDr. Monika Zoulová, advok.- viz. 40Spr29/2016 se sídlem Podolská 126/103, 147 00 Praha,

Exekutorský úřad Prachatice, se sídlem ve Zdíkově čp. 79

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina

Usnesením číslo jednací **040 EX 4915/10-113 ze dne 31.7.2020** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech,
- určit a ocenit jejich příslušenství,
- zjistit a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená.

spoluvlastnického podílu 2/5 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571733 Liboměřice

Kat.území: 683175 Nové Lhotice

List vlastnictví: 223

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
454/5	286	lesní pozemek	lesní pozemek, na kterém je budova	pozemek určený k plnění funkcí lesa

Součástí je stavba: Samařov, č.e. 294, rod.rekr
Stavba stojí na pozemku p.č.: 454/5

dále spoluvlastnického podílu 1/4 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 569691 Věž

Kat.území: 658111 Jedouchov

List vlastnictví: 190

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
278/1	9129	orná půda		zemědělský půdní fond

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:

8.9.2020 od 11:00 hodin

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby rod. rekr. č.e. 294

K jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu.

V Trutnově dne 27.8.2020

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:

Stanislava Kordová, DiS.

~~Úředně oprávněný na základě VZK Č.j.: 21832/08/KZ-9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k:~~

Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek, - podnik
mdanielis@volny.cz Tel: 499 732 407, Fax: 499 732 408, Mob: +420 777 300 093