

ZNALCKÝ POSUDEK č. 044186/2026

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemek zapsaný v KN na LV č. 10002 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523) v obci Nové Město pod Smrkem (č. 564265), pod parc. č. 1487/1, druh pozemku zahrada, výměra 679 m²

dle objednávky k výzvě s názvem LBK/20 LI ze dne 30.04.2026.



Pozemek p.č. 1487/1; fotodokumentace ze dne 25.05.2026; autor Ing. Petra Rosenbaumová.

Zadavatel znaleckého posudku:

Česká republika - Státní pozemkový úřad
Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČ: 01312774, DIČ: CZ01312774
Adresa pro doručování: Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj,
U Nisy 6a, 46057 Liberec

Číslo jednací zadavatele znaleckého posudku: SPU 170014/2026

Posudek vypracoval znalec:

Ing. Petra Rosenbaumová
1.máje 1166
511 01 Turnov
tel. 602 380 456, e-mail: rosenbaumova.znalec@gmail.com; IČ: 73658588

Znalecký posudek je podán v oboru **Ekonomika**, odvětví **Oceňování nemovitých věcí**.
Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 29.05.2026.

Posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, 1 vyhotovení v archivu znalce.

Datum zpracování znaleckého posudku: 29.05.2026.

Počet vyhotovení: 3
Číslo vyhotovení: 1

ZADÁNÍ

Odborná otázka zadavatele:

Určete obvyklou cenu podle zákona č.151/1997 Sb., a vyhlášky č.441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Cena je určena včetně součástí a příslušenství pozemku.

Specifické požadavky objednavatele:

Cenu určit pro každý pozemek samostatně včetně zaokrouhlení.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

Pozemek ve vlastnictví státu vedený na LV 10002; v obci Nové Město pod Smrkem, k.ú. Nové Město pod Smrkem, p.č. 1487/1, druh pozemku – zahrada, výměra 679 m².

Účel posudku:

Směna majetku.

Způsob ocenění:

Určení ceny obvyklé, případně tržní hodnoty (po řádném zdůvodnění, proč nelze určit cenu obvyklou), a to dle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění novely č. 523/2025 Sb. Součástí ocenění bude i určení zjištěné ceny dle příslušné prováděcí vyhlášky ZOM.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

VÝČET PODKLADŮ

Popis postupu při výběru zdrojů dat: Znalec provedl průzkum datových zdrojů, který se skládá ze čtyř kroků. Nejprve je definován předmět ocenění a stanovení jeho vlastností. Poté jsou určeny potřebné a požadované informace a jsou zjišťovány zdroje dostupných informací. Dále jsou informace sbírány a ověřovány. Zdroje dat jsou implementovány.

Pro zodpovězení znaleckého úkolu byl použit následující výběr zdrojů dat a podkladů:

a) dodané objednavatelem posudku:

- objednávka k výzvě s názvem LBK/20 LI ze dne 30.04.2026
- částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523) v obci Nové Město pod Smrkem (č. 564265)
- katastrální mapa
- ortofotomapa
- předběžná informace stavebního úřadu o podmínkách využívání území a změn jeho využití

b) zajištěné znalcem:

- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
- vyjádření Městského úřadu Nové Město pod Smrkem k územně plánovací dokumentaci
- fotodokumentace zhotovená znalcem
- letecké snímky s průmětem katastrální mapy (server KN Marushka, www.i-katastr.cz)
- údaje z veřejně přístupné databáze realizovaných cen KN (nemovitosti s cenovými údaji) příslušného k.ú., případně sousedících k.ú. nebo obcí
- placený výstup databáze registrovaných uživatelů KN (cenové údaje dle řízení, cenové údaje dle nemovitostí, případně Sběrka listin).

c) zhotovené Katastrálním úřadem:

- kopie kupních smluv pro ověření cenové informace o realizovaných prodejkách z placeného Dálkového přístupu Katastru nemovitostí

d) Informace a údaje sdělené vlastníkem nebo uživatelem oceňované nemovité věci:

- žádné

e) skutečnosti a výměry zjištěné na místě, zejména:

- fotodokumentace nemovitosti
- existence trvalých porostů, jejich druh, stav a stáří
- možnost napojení na inženýrské sítě
- skutečné užívání pozemku apod.

f) předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění:

- Zákon č.254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v aktuálním znění
- Vyhláška č.503/2020 Sb., Vyhláška o výkonu znalecké činnosti v aktuálním znění
- Zákon č.151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., vše v aktuálním znění ke dni ocenění
- Zákon č.183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- Zákon č.283/2021 Sb., Zákon stavební ve znění poz.předpisů vč. prováděcích vyhlášek
- Zákon č.89/2012 Sb., Občanský zákoník
- Zákon č.256/2013 Sb., Katastrální zákon ve znění poz.předpisů vč. příslušných prováděcích vyhlášek

NÁLEZ

Popis postupu při sběru či tvorbě dat: Znalec provedl průzkum datových zdrojů a určil potřebné a požadované informace, které budou použity v ocenění. Znalec zajistil data při osobním místním šetření (fotodokumentace, skutečný stav a užití), zjistil data z poskytnuté nebo získané další dokumentace (stavební, územně plánovací, apod.), zjistil data z veřejně přístupných zdrojů (Katastr nemovitostí, internet). Data z analýzy trhu (počty a druhy realizovaných transakcí) byla porížena pomocí dálkového placeného přístupu Katastru nemovitostí. Všechny informace znalec následně ověřil.

Popis postupu při zpracování dat: Data jsou převedena do textové či grafické podoby a jsou vložena do znaleckého posudku. Data z analýzy trhu a jejich konkrétní zpracování je popsáno níže v odstavci s postupem analýzy vzorků.

Místní šetření:

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 25.05.2026 za přítomnosti znalce.

Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí:

LV č. 10002 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523) v obci Nové Město pod Smrkem (č.564265)

Podíl	Vlastník
1/1	Česká republika, Příslušnost hospodařit s majetkem státu Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3

Ostatní skutečnosti zapsané na LV:

oddíl B1 - jiná práva

- bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva

- bez zápisu

oddíl D - jiné zápisy

- bez zápisu

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1487/1, který je specifikovaný v úvodu ocenění, evidovaný v KN na LV č. 10002 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523) v obci Nové Město pod Smrkem (č.564265).

Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že dostupná dokumentace a evidovaný stav neodpovídá skutečnosti. Pozemek je částečně využíván jako součást fotbalového hřiště a částečně tvoří obslužnou plochu okolo sportoviště.

Terén pozemku je částečně rovinatý a částečně prudce svažité, částečně oplocený. Na pozemku se nachází travní porost, trvalé dřeviny. Dále se na pozemku nachází drátěné oplocení na ocelových sloupcích, kovové zábradlí, ochranná síť, opěrná zeď, příslušenství je jiného vlastníka a není předmětem ocenění. Pozemek nemá zajištěn přístup z veřejné komunikace. Pozemek má možnost napojení na rozvody IS – elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynofikace (do 200m).

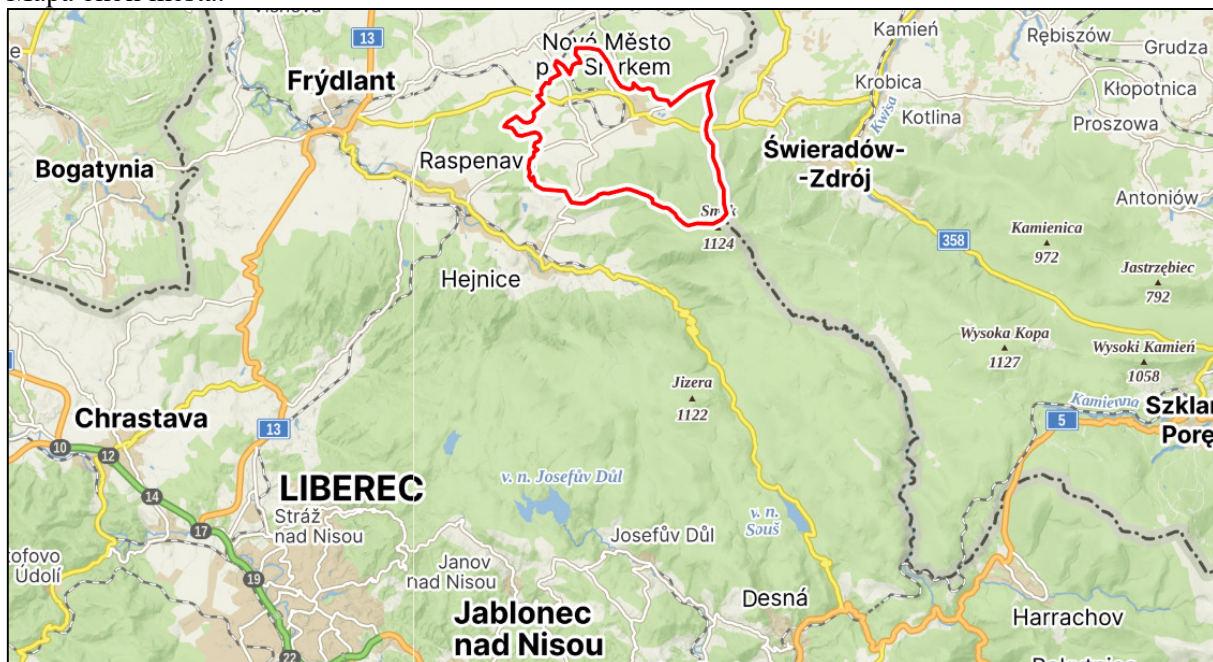
Pozemek se, dle Městského úřadu Nové Město pod Smrkem, odboru výstavby a životního prostředí, částečně nachází v zastavěném území obce a je určen dle platného územního plánu města Nové Město pod Smrkem jako plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS).

Poloha pozemku:

Nové Město pod Smrkem je město, počet obyvatel 3 725 (lexikon měst a obcí), které se nachází ve východní části Frýdlantského výběžku u státní hranice s Polskem v okrese Liberec v Libereckém kraji. Město leží cca 11 km jihovýchodně od města Frýdlant a 30 km severovýchodně od krajského města Liberec. Město Nové Město pod Smrkem se skládá ze 3 místních částí – Hajniště, Ludvíkov pod Smrkem a Nové Město pod Smrkem. Vybavenost města Nové Město pod Smrkem - vodovod, rozvod elektřiny, kanalizace a plynofikace.

Oceňovaný pozemek se nachází v okrajové části obce s názvem Nové Město pod Smrkem, v katastrálním území Nové Město pod Smrkem. Vzdálenost k Městskému úřadu je 970 m, vzdálenost do nejbližší autobusové zastávky je 670 m. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, areál fotbalového hřiště, stavby pro rodinnou rekreaci a zahrádkářská kolonie.

Mapa okolí města:



Mapa umístění ve městě:



Fotomapa:



Stav z hlediska současného využití:

- pozemek je užíván součástí fotbalového hřiště a jako obslužná plocha kolem sportoviště

Konfigurace a orientace terénu:

- pozemek je částečně rovinatý a částečně prudce svažité

Tvar pozemku:

- nepravidelný půdorysný tvar

Okolní zástavba:

- rodinné domy, areál fotbalového hřiště, stavby pro rodinnou rekreaci a zahrádkářská kolonie

Dopravní podmínky:

- pozemek nemá zajištěn přístup z veřejné komunikace

Možnost napojení na inženýrské sítě:

- elektřina, vodovod, kanalizace a plynofikace

Využití pozemku z hlediska územně plánovací dokumentace:

- | | |
|---|-----|
| - zastavěná část obce | ano |
| - zastavitelná část obce | ano |
| - určeno k zastavění stavbou | ano |
| - území navazující na zastavitelnou část obce | ano |
| - pozemek podmiňující využití sousedních pozemků | ne |
| - pozemek podmiňující využití stavby jiného vlastníka | ne |

Výřez grafické části ÚPD:



Využití pozemku v ploše - text legendy

OS	OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
----	----	--

SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠENSTVÍ OCEŇOVANÉHO POZEMKU:

Existence stavby jiného vlastníka na pozemku:

- ne

Existence součástí a příslušenství stavby jiného vlastníka na pozemku:

- ano; na pozemku p.č. 1487/1 se nachází drátěné oplocení na ocelových sloupcích, kovové zábradlí, ochranná síť a opěrná zeď, příslušenství je jiného vlastníka a není předmětem ocenění.

trvalé porosty:

- ano; na pozemku p.č. 1487/1 se nachází trvalé dřeviny: smrk 2 kusy, stáří 15 let.

Vliv na obvyklou cenu pozemku je neutrální, porosty nezvyšují jeho cenu.

ostatní součásti a příslušenství:

- ne

Analýza trhu

Segment trhu nemovitých věcí, odpovídající oceňovanému majetku:

pozemky nezastavěné - dle ÚPD určené k zastavění; plochy občanského vybavení - sportoviště;

Swot analýza:

Na hodnotu oceňované nemovitosti působí zejména tyto faktory:

silné stránky:	pozemek je v souladu s územním plánem
příležitosti:	scelení pozemku do jednoho vlastnictví se sousedním sportovním areálem
slabé stránky:	pozemek nemá zajištěn přístup z komunikace
hrozby:	nejsou zřejmé

Vztah nabídky a poptávky oceňovaného segmentu trhu:

- Poptávka je nižší než nabídka.

Výnosový potenciál:

- pozemek je po fyzické stránce uzpůsoben pro maximální a nejlepší využití – bez výhrad.
- pozemek je po právní stránce uzpůsoben pro maximální a nejlepší využití – bez výhrad.

Analýza realizovaných prodejů:

Pro přehled realizovaných cen byla použita veřejně přístupná databáze realizovaných cen KN (nemovitosti nebo řízení s cenovými údaji) dotčeného k.ú. případně sousedících k.ú. nebo obcí s níže zadaným výběrem:

Typ nemovité věci: Pozemky

Časové omezení výběru: 2026 - 2022

Obec: Nové Město pod Smrkem a okolní obce a města

Druh vybraných pozemků: travní porost, ostatní plocha

Výměra: nerozhoduje

Upřesnění výběru: Text neobsahuje: „součástí je stavba“

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2026 - 2022: 24

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 11

Průzkum trhu realizovaných cen v daném katastrálním území dokázal existenci realizovaných transakcí.

Znalec vyhledal vzorky porovnatelných nemovitostí z již uskutečněných prodejů. Ceny nemovitostí prochází vývojem. Prodejní ceny vzorků nemusí odpovídat aktuální cenové hladině k datu ocenění předmětné nemovitosti. Proto znalec musí u sjednaných cen zohlednit čas (období) jejich sjednání a realizaci vzhledem k datu ocenění předmětné nemovitosti.

Realizovaná prodejní cena vzorků je upravena na současnou cenu vlivem nárůstu cen. Cena je upravena indexem vývoje cen nemovitostí v ČR s názvem ČSOB INDEX (původně HB INDEX). Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB.



Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2025	+2,0	319,4	
Q1/2025	+1,6	324,5	
Q3/2025	+1,0	327,7	+8,0
Q4/2025	+2,5	335,6	
Q1/2026	+2,8	345,0	

Zdroj: www.csob.cz

V tabulce je znázorněn ČSOB Index pro pozemky určené k zastavění stavbou pro bydlení. Výše ČSOB indexu je snížena na polovinu, jelikož vývoj cen pozemků určených dle ÚP jako plochy pro sport nerostl takovým tempem jako ceny pozemků pro bydlení.

POSUDEK

POSTUP při ocenění cenou obvyklou.

a) Požadavek dle oceňovacího předpisu:

Definice obvyklé ceny (Zákon č.151/1997 Sb. v aktuálním znění, § 2, odst.1 a 2)

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
(2) 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Prováděcí předpis zákona č.151/1997 Sb – vyhláška č.441/2013 Sb. v aktuálním znění

§ 1a) Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

b) Obecný popis zvoleného oceňovacího postupu:

Z výše uvedeného vyplývá, že pro určení obvyklé ceny lze použít pouze porovnávací přístup, který vychází z realizovaných kupních smluv nemovitých věcí, evidovaných v KN (zákon č.151/1997 Sb.). Následným zpřesňujícím požadavkům prováděcí vyhlášky logicky odpovídá pouze **porovnávací metoda přímá**.

Přístup tržního porovnání předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, jak z pohledu nabídky, tak z pohledu poptávky. Pracoviště katastru nemovitostí od 1.1.2016 poskytují informace o kupních cenách placeným dálkovým přístupem. Analýza trhu potvrdila existenci realizovaných transakcí (viz report realizovaných cen), odpovídající vzorky byly použity v porovnávacím přístupu.

Jednotlivé transakce jsou tedy označeny jako „vzorky“, které jsou jednoznačně identifikované číslem řízení, přidělené KN.

Vzorky jsou analyzovány následným postupem:

- 1) Vyřazeny jsou vzorky neodpovídající segmentu, případně podsegmentu trhu z hlediska výrazně odlišných technických nebo velikostních parametrů, odlišného způsobu využití apod.
- 2) Dále jsou vyřazeny vzorky, kde se do realizované ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby (např. prodej z exekuce, převody v rodině, z firmy na společníka apod).
- 3) Zbývající vzorky jsou doplněny cenovým údajem, poskytnutým placený dálkovým přístupem z Katastru nemovitostí.
- 4) Vzorky jsou porovnány s oceňovanou nemovitou věcí na základě zvolené základní jednotky (upřesněné dále v textu dle příslušného segmentu trhu) a opět jsou vyřazeny vzorky s extrémními odlehlými hodnotami.
- 5) Proveďte se korekce odlišnosti pomocí vybraných cenotvorných koeficientů, vyplývajících z Nálezu analýzy trhu, zejména ze SWOT analýzy. Ve výpočtu jsou uvedeny příslušné použité vzorce a zdůvodnění odlišností.
- 6) Výsledné jednotlivě porovnávané ceny (minimálně tři vzorky) jsou statisticky zpracovány metodou střední hodnoty (aritmetický průměr, vážený průměr, v případě většího množství vzorků lze použít medián apod.)
- 7) Výsledné použité vzorky jsou z hlediska ceny následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírkou listin ČÚZK (kupní smlouvy apod.).

Formálně je vlastní ocenění rozděleno na část „**Přehled oceňovaného majetku**“, která slouží zejména k přesnému popisu všech součástí oceňovaného majetku z hlediska výměr, stavebně technického stavu apod. Tato část zároveň slouží pro výpočet ceny zjištěné, pokud je objednavatelem požadována. Po této části následuje vlastní **výpočet porovnávací metodou přímou**.

Ocenění

Výsledek průzkumu trhu:

Znalec vyhledal vzorky porovnatelných nemovitostí z uskutečněných prodejů ve městě Nové Město pod Smrkem a v okolních obcích a městech. V databázi realizovaných cen katastru nemovitostí bylo nalezeno více obdobných vzorků, z nichž byly vybrány tři nejreprezentativnější, které byly použity v ocenění. Důvodem nepoužití zbylých vzorků byla skutečnost, že se jednalo o prodej pozemku, kde celý pozemek nebo jeho části měly různé využití dle ÚPD nebo jiné využití dle skutečnosti.

Závěr provedené analýzy trhu pro určení obvyklé ceny:

Na základě určeného segmentu trhu jsem provedl příslušný výběr a následné upřesnění dle předchozího postupu body 1. až 3. s následnými závěry:

- 1) s oceňovaným majetkem se v dané lokalitě nebo blízkém okolí obchoduje.
- 2) **Realizované jednotlivé tržní ceny** shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí se v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot **pohybují zhruba v úrovni 300,- Kč/m² až 600,- Kč/m²**. Za standardní se pro potřeby adjustace vzorků pro porovnávací metodu přímou považuje taková úprava korekce jejich ceny, která dílčí výsledek zvyšuje nebo snižuje maximálně o 20%. Vzorky porovnávaných nemovitostí byly upraveny, tzn. byla upravena korekce jejich ceny z důvodu jejich určení dle územního plánu a umístění v obci s vyšší občanskou vybaveností. Vzhledem k charakteru a vlastnostem oceňované nemovité věci není nutné překračovat hranici 20 % při adjustaci vybraných vzorků pro porovnání.

Použité vzorky, kde účastníkem převodu je obec, byly v ocenění použity z důvodu, že jejich cena odpovídá ceně, za kterou byly obdobné nemovité věci prodávány soukromými fyzickými nebo právníckými osobami; je tedy vyloučena mimořádná okolnost prodeje.

Výsledek průzkumu trhu a jeho analýzy je tedy použitelný pro odhad ceny obvyklé.

Ocenění cenou zjištěnou dle vyhlášky platné ke dni ocenění

POSTUP při ocenění cenou zjištěnou.

a) Požadavek dle oceňovacího předpisu:

Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Dle §2 odst.7 „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.“

Zákon je prováděn předpisem: **Vyhláška č.523/2025 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Za zmínku stojí zejména § 1c (1) „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.“

b) Obecný popis zvoleného oceňovacího postupu:

Oproti postupu určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty je určení ceny zjištěné striktně formalizované prováděcí vyhláškou, které jsou většinou vydávány na časové období, většinou 1 rok od 1.ledna.

Někdy se hovorově říká ceně zjištěné "úřední nebo administrativní ocenění". Stát si zde v cenách většinou hlídá vlastní, většinou fiskální nebo jiné zájmy, což nemusí korespondovat se skutečnou situací příslušného segmentu trhu v oceňované lokalitě. U staveb je mimo bytových i nebytových jednotek základní jednotkovou mírou obestavěný prostor (1 m^3), které trh s nemovitými věcmi prakticky nezná (zde se používají m^2 - užitná, podlahová, zastavěná plocha apod.). Ceny za jednotky jsou pevně dané (u nákladového i porovnávacího způsobu, upravované přesně danými výpočty a veličinami v tabulkách), výnosový způsob ocenění je pouze ve verzi kombinace nákladového a výnosového způsobu. V posudku jsou veškeré výpočty ceny zjištěné zdůvodněny vzorci a odkazem na příslušné § oceňovací vyhlášky. Výsledkem je přesná hodnota se zaokrouhlením na 10 Kč, která se může blížit, ale většinou se neblíží obvyklé ceně nebo tržní hodnotě.

Nevyjmenované obce:

Základní cena stavebního pozemku nevymenované obci je určena podle vzorce:

$$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m^2 ,

ZCv základní cena ZC stavebního pozemku vymenovaného okresu, ve kterém se obec nachází

O1 - O6 hodnoty kvalitativního pásma znaku obce, ve které se stavební pozemek nachází

Obec **Nové Město pod Smrkem**, základní cena stavebních pozemků je určena podle okresu Liberec:

ZCv = 5 574 Kč/m² .

O1 Velikost obce	
II. 2001 - 5000	0.80
O2 Hospodářsko-správní význam obce	
IV. Ostatní obce	0.60
O3 Poloha obce	
VI. V ostatních případech	0.60
O4 Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1.00
O5 Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	
I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1.00
O6 Občanská vybavenost v obci	
I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1.00

Základní cena stavebního pozemku v nevymenované obci Nové Město pod Smrkem je **1 605 Kč/m²** .

Přehled oceňovaného majetku

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
1487/1	Nové Město pod Smrkem	10002	zahrada	679 m ²
Celkem:				679 m²

Oceňovaný pozemek číslo p.č. 1487/1

Informace o pozemku:

Číslo:	1487/1
Katastr:	Nové Město pod Smrkem
List vlastnictví:	10002
Obec:	Nové Město pod Smrkem
Okres:	Liberec
Výměra:	679 m ²
GPS:	50°55'09.92"N, 15°13'54.863"E
Druh pozemku:	zahrada
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
	Dle ÚP zastavitelná plocha.
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond

Pozemek je oceněn jako pozemek určený dle ÚP jako sportoviště.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §9 odst. 4a):

Základní cena se násobí indexy cenových porovnání a koeficientem podle vzorce

$$ZCU = ZC \times IT \times IO \times IP \times 0.3$$

Index trhu

1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	
II.	Nabídka odpovídá poptávce	0.00
2	Vlastnické vztahy	
V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0.00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	
II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0.00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	
II.	Bez vlivu	0.00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
6	Povodňové riziko	
IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1.00

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1$$

Index omezení		
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	
II.	Tvar bez vlivu na využití	0.00
2	Svažitost pozemku a expozice	
III.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, orientace SV, S a SZ	-0.01
3	Ztížené základové podmínky	
III.	Neztížené základové podmínky	0.00
4	Chráněná území a ochranná pásma	
I.	Mimo chráněná území a ochranné pásmo	0.00
5	Omezení užívání pozemku	
I.	Bez omezení užívání	0.00
6	Ostatní neuvedené	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i =$		0.99

Index polohy:		
1	Druh a účel užití stavby	
I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku Budovy pro školství a zdravotnictví	0.55
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	
I.	Rezidenční zástavba	0.10
3	Poloha pozemku v obci	
II.	Navazující na střed (centrum) obce	0.08
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	
I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0.00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	
II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0.00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	
I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	0.00
7	Osobní hromadná doprava,	
II.	Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce	-0.02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	
II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0.00
9	Obyvatelstvo	
II.	Bezproblémové okolí	0.00
10	Nezaměstnanost	
I.	Vyšší než je průměr v kraji	0.00
11	Vlivy ostatní neuvedené	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) =$		0.638

Cena podle okresu Liberec: 5 574 Kč/m², upravená cena: 1 605 Kč/m²

ZC = 1 605.00 Kč/m²

ZCU = ZC × IT × IO × IP × 0.3 = 1 605.00 × 1 × 0.99 × 0.638 × 0.3 = 304.31 Kč/m²

Cena za celý pozemek: (304.31 Kč/m² × 679 m²) = 206 625.13 Kč

Okrasné dřeviny

Výpočet ceny okrasných rostlin podle § 46. Základní ceny okrasných rostlin jsou uvedeny v příloze č. 39. Tyto ceny se dále upravují koeficientem K5 a Kz.

Polohový koeficient K5 = 1

Základní ceny okrasných rostlin, vč. trávníků a živých plotů, jejichž stav se při ocenění odlišuje od optimálního vzhledu, vývoje a zdravotního stavu, lze na základě konkrétního, věcného a průkazného zdůvodnění (např. uvedením rozměrů (výšky a průměru) kmene, výšky a šířky koruny, klasifikací zdravotního stavu, vitality a sadovnické hodnoty, popř. jejich doložením fotodokumentací, apod.) upravit přírážkami a srážkami:

- srážkou do 99 % u stromů (v tabulce č. 1 položky č. 1-6) v plném zápoji s výrazně deformovaným habitem, u stromů solitérních s výrazně poškozenou korunou, kmenem a kořeny, které nelze konzervovat, prokazatelně napadených houbovou či jinou zhoubnou chorobou, pěstebně značně zanedbaných

Srážka: -95 %

Skupina	Věk	ZC jedn.	Množství	Úpravy	Kz	Cena rostlin
jehličnaté stromy I (smrk)	11-20 let	7 620.00 Kč/ks	2 ks	-95 %	0.6	457.20 Kč
Celkem:						457.20 Kč

Dílčí rekapitulace pozemku 1487/1:

Celková cena prostého pozemku: 206 625.13 Kč

Trvalé porosty. 457.20 Kč

Celková cena pozemku včetně součástí: 207 082.33 Kč

Cena zjištěná za pozemek: 207 082.33 Kč

Závěr ocenění cenou zjištěnou

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

207 080 Kč

Slovy: Dvěstěsedm tisícosmdesát Kč

Ocenění tržním přístupem

Porovnávací metoda

Porovnávací ocenění pozemků - použitý vzorec

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

C_{vz} ... cena vzorku

K_u ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} ... výměra vzorku

V_{poz} ... výměra oceňovaného pozemku

K_f ... cenotvorný koeficient

Přehled oceňovaného majetku

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
1487/1	Nové Město pod Smrkem	10002	zahrada	679 m ²
Celkem:				679 m²

Oceňovaný pozemek číslo p.č. 1487/1

Informace o pozemku:

Číslo:	1487/1
Katastr:	Nové Město pod Smrkem
List vlastnictví:	10002
Obec:	Nové Město pod Smrkem
Okres:	Liberec
Výměra:	679 m ²
GPS:	50°55'09.92"N, 15°13'54.863"E
Druh pozemku:	zahrada
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
	Dle ÚP zastavitelná plocha.
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond

Segment trhu: Pozemek sportoviště

Vlastnictví: Česká republika

Oceňované pozemky:

	Katastr	LV	Výměra
1487/1	Nové Město pod Smrkem	10002	679 m ²
Celková výměra:			679 m²

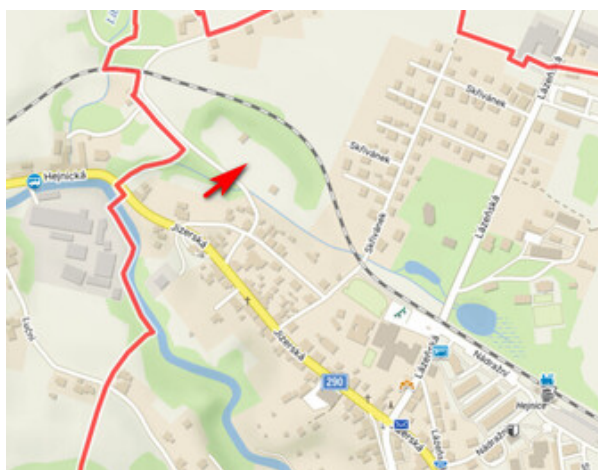
Vzorky:

Vzorek č.1: Hejnice V-1624/2022-532

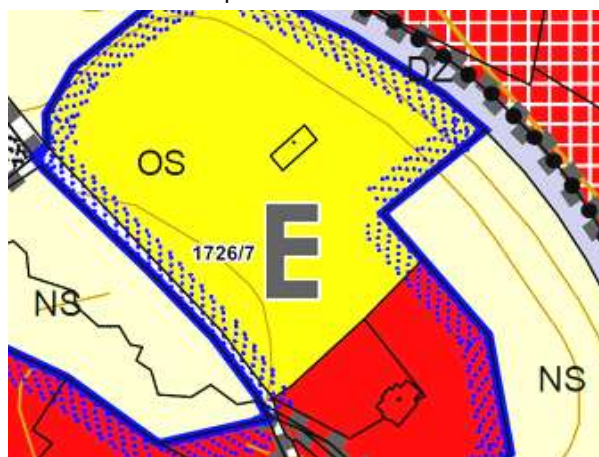
Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
1726/7	ostat.pl.	Hejnice	5 460 m ²
Celková výměra:			5 460 m ²

Jedná se o prodej pozemku v katastrálním území a v obci Hejnice. Pozemek tvoří funkční celek se stavebním pozemkem p.č.st.916 a na něm postavenou stavbou bez čp/če. Pozemek má zajištěn přístup z komunikace. Dle platného územního plánu obce je pozemek určen jako plochy pro občanské vybavení - sportovní zařízení.



mapa umístění v obci



výřez grafické části platného územního plánu



legenda územního plánu

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Česká republika	Převodce
Bc. Melicharová Petra	Nabyvatel
Bc. Melicharová Petra	Navrhovatel
Ing. Šašek Vladimír	Navrhovatel
Ing. Šašek Vladimír	Nabyvatel
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	Převodce
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	Navrhovatel



fotomapa

občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Segment trhu: Pozemek sportoviště

Vlastnictví: Právnícká osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní č. 11743/ULB/2021 ze dne 02.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2022 12:10:30. Zápis proveden dne 08.11.2022.

Cena: 2 007 320 Kč

Důvod použití cenotvorných faktorů: bez vlivu.

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0 %
1	Ostatní vlivy prodeje	0 %
2	Poloha	0 %
2	Vztah k územnímu plánu	0 %
2	Velikost pozemku	0 %
2	Dopravní dostupnost	0 %
2	Možnost zastavění	0 %
2	Zátěže na pozemku	0 %

Skupina	Sum	K_{fs}
1	0 %	1
2	0 %	1

$$K_f = 1 \times 1 = 1$$

CRU_{vz} - Reálná upravená cena vzorku : použití ČSOB indexu a přepočtení na současnou cenu
 K_u = výpočet ČSOB indexu = $(1.Q/2026 / (2.Q/2022)) = 345,0 / 254,6 = 1,3551$ tj.nárůst o 35,51%;
úprava na 1/2 = **17,75%**

C_{vz} = 2 007 320 Kč ... *cena vzorku*

K_u = 1.1775 ... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

M_u = 0 Kč ... *mimořádná úprava*

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 2\,007\,320 \times 1.1775 + (0) = \mathbf{2\,363\,619\,Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

CRU_{vz} = 2 363 619 Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

V_{vz} = 5 460 m² ... *výměra vzorku*

V_{poz} = 679 m² ... *výměra oceňovaného pozemku*

K_f = 1 ... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 2\,363\,619 / 5\,460 \times 679 / 1 = \mathbf{293\,937\,Kč}$$

Vzorek č.2: Růžodol I V-2200/2023-505

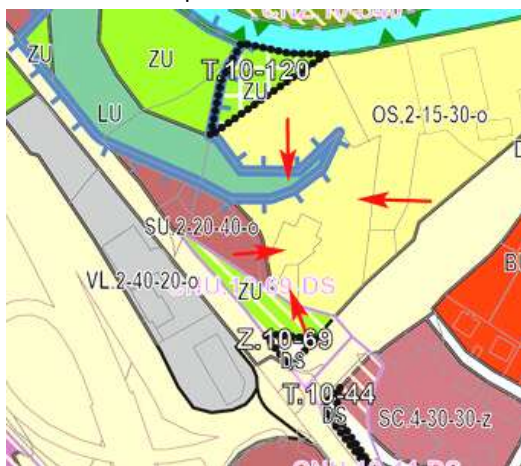
Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
90	lesní poz	Růžodol I		1 438 m ²
142	zast. pl.	Růžodol I		795 m ²
143	ostat.pl.	Růžodol I		4 802 m ²
144	zahrada	Růžodol I		271 m ²
Celková výměra:				7 306 m ²

Jedná se o prodej pozemků v katastrálním území Růžodol I ve městě Liberec. Celkový pozemek má zajištěn přístup z komunikace. Dle platného územního plánu obce je pozemek p.č. 90 určen jako plocha lesní. Dle platného územního plánu obce jsou pozemky určeny jako plochy pro občanského vybavení - sport.



mapa umístění v obci



výřez grafické části platného územního plánu



legenda územního plánu

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Černohous Josef	Navrhovatel, Převodce
Ing. Drábová Jiřina	Navrhovatel, Převodce
Hejduk Miroslav	Nabyvatel, Navrhovatel
JUDr. Jana Seemanová - notářka	Právní zástupce
Rybářová Alena	Navrhovatel, Převodce



fotomapa

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT

Segment trhu: Pozemek sportoviště

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní NZ-151/2023 ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2023 13:01:53. Zápis proveden dne 06.04.2023.

Cena: 2 500 000 Kč

Důvod použití cenotvorných faktorů: Výhody vzorku – vzorek se nachází ve městě s vyšší občanskou vybaveností a výhodnější dopravní dostupností. Nevýhody vzorku – vzorek je částečně určen dle územního plánu jako plocha lesní.

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlíšnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0 %
1	Ostatní vlivy prodeje	0 %
2	Poloha	5 %
2	Vztah k územnímu plánu	-2 %
2	Velikost pozemku	0 %
2	Dopravní dostupnost	0 %
2	Možnost zastavění	0 %
2	Zátěže na pozemku	0 %

Skupina	Sum	K_{fs}
1	0 %	1
2	3 %	1.03

$$K_f = 1 \times 1.03 = 1.03$$

CRU_{vz} - Reálná upravená cena vzorku : použití ČSOB indexu a přepočtení na současnou cenu
 $K_u = \text{výpočet ČSOB indexu} = (1.Q/2026 / (1.Q/2023)) = 345,0 / 289,4 = 1,1921$ tj.nárůst o 19,21%;
 úprava na 1/2 = **9,60%**

$C_{vz} = 2\,500\,000$ Kč ... *cena vzorku*

$K_u = 1.0960$... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$M_u = 0$ Kč ... *mimořádná úprava*

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 2\,500\,000 \times 1.0960 + (0) = 2\,740\,000 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 2\,740\,000$ Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

$V_{vz} = 7\,306$ m² ... *výměra vzorku*

$V_{poz} = 679$ m² ... *výměra oceňovaného pozemku*

$K_f = 1.03$... *cenotvorný koeficient*

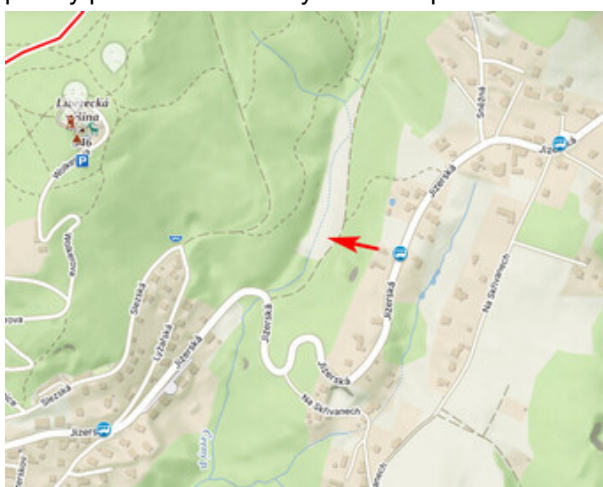
$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 2\,740\,000 / 7\,306 \times 679 / 1.03 = 247\,231 \text{ Kč}$$

Vzorek č.3 Starý Harcov V-2814/2026-505

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
1241/2	ostat.pl.	Starý Harcov	4507	1 276 m ²
1242/1	ostat.pl.	Starý Harcov	4507	16 759 m ²
1242/2	zast. pl.	Starý Harcov	4507	195 m ²
1242/7	ostat.pl.	Starý Harcov	4507	5 130 m ²
1380/7	travní p.	Starý Harcov	4507	2 739 m ²
1383	ostat.pl.	Starý Harcov	4507	280 m ²
1384	ostat.pl.	Starý Harcov	4507	53 m ²
1385	ostat.pl.	Starý Harcov	4507	42 m ²
Celková výměra:			26 474 m²	

Jedná se o prodej pozemků v katastrálním území Starý Harcov ve městě Liberec. Celkový pozemek má zajištěn přístup z komunikace. Dle platného územního plánu obce jsou pozemky určeny jako plochy pro občanského vybavení - sport.



mapa umístění v obci



výřez grafické části platného územního plánu



Účastníci řízení

Jméno	Typ
Ing.arch. David Ladislav	Navrhovatel, Převodce
Ing. Davidová Jana	Navrhovatel, Převodce
Murmak Petr	Nabyvatel, Navrhovatel
Murmaková Lenka	Nabyvatel, Navrhovatel
Vondrouš Martin, Mgr., advokát	Právní zástupce



fotomapa

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT

Segment trhu: Pozemek sportoviště

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 28.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2026. Zápis proveden dne 28.04.2026.

Cena: 10 000 000 Kč

Důvod použití cenotvorných faktorů: Výhody vzorku – vzorek se nachází ve městě s vyšší občanskou vybaveností a výhodnější dopravní dostupností.

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0 %
1	Ostatní vlivy prodeje	0 %
2	Poloha	5 %
2	Vztah k územnímu plánu	0 %
2	Velikost pozemku	0 %
2	Dopravní dostupnost	0 %
2	Možnost zastavění	0 %
2	Zátěže na pozemku	0 %

Skupina	Sum	K_{fs}
1	0 %	1
2	5 %	1.05

$K_f = 1 \times 1.05 = 1.05$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 10\,000\,000$ Kč ... *cena vzorku*

$K_u = 1$... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$M_u = 0$ Kč ... *mimořádná úprava*

$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 10\,000\,000 \times 1 + (0) = 10\,000\,000$ Kč

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 10\,000\,000$ Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

$V_{vz} = 26\,474$ m² ... *výměra vzorku*

$V_{poz} = 679$ m² ... *výměra oceňovaného pozemku*

$K_f = 1.05$... *cenotvorný koeficient*

$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 10\,000\,000 / 26\,474 \times 679 / 1.05 = 244\,265$ Kč

Vyřazené vzorky:

Vyřazený vzorek V-3043/2024-505 Oldřichov v Hájích 14.5.2024

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
486/4	ostat.pl. Oldřichov v Hájích		86 m ²
2304	ostat.pl. Oldřichov v Hájích		329 m ²
Celková výměra:			415 m²

Důvod vyřazení: dle ÚP se jedná o plocha dopravní infrastruktury

Smlouva kupní ze dne 17.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2024 11:13:50. Zápis proveden dne 14.05.2024.

Cena: 347 700 Kč

Vyřazený vzorek V-10344/2023-505 Chrastava I 1.2.2024

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
1369/6	ostat.pl.	Chrastava I	42 m ²
Celková výměra:			42 m²

Důvod vyřazení: extrémní hodnota kupní ceny

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 20.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2023 12:24:03. Zápis proveden dne 01.02.2024.

Cena: 52 500 Kč**Vyřazený vzorek V-6108/2024-505 Horní Hanychov 28.8.2024**

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
422	travní p.	Horní Hanychov	2 411 m ²
Celková výměra:			2 411 m²

Důvod vyřazení: extrémní hodnota kupní ceny

Smlouva kupní č.DS 202401423, 2500009535 ze dne 02.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2024 09:49:18. Zápis proveden dne 28.08.2024.

Cena: 3 857 600 Kč**Vyřazený vzorek V-5918/2025-505 Liberec 7.8.2025**

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
2617/3	zahrada	Liberec	55 m ²
Celková výměra:			55 m²

Důvod vyřazení: extrémní hodnota kupní ceny

Smlouva kupní ze dne 14.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2025 12:47:16. Zápis proveden dne 07.08.2025.

Cena: 110 000 Kč**Vyřazený vzorek V-2162/2025-505 Liberec 8.4.2025**

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
2618	ostat.pl.	Liberec	12 006 m ²
Celková výměra:			12 006 m²

Důvod vyřazení: extrémní hodnota kupní ceny

Smlouva kupní ze dne 28.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2025 11:27:15. Zápis proveden dne 08.04.2025.

Cena: 1 100 550 Kč**Odhad porovnávací hodnoty oceňovaného pozemku:**

Vzorek	Hodnota	Váha
Vzorek č.1: Hejnice	V-1624/2022-532	293 937 Kč 1
Vzorek č.2: Růžodol I	V-2200/2023-505	247 231 Kč 1
Vzorek č.3: Starý Harcov	V-2814/2026-505	244 265 Kč 1
Vážený průměr:		261 811 Kč

Zaokrouhlení: ~10~

Porovnávací ocenění: 261 810 Kč

Celková obvyklá cena určená porovnávacím způsobem zaokrouhlená podle § 50 je

261 810 Kč

Slovy: Dvěstěšedesátjedenatisícsmsetdeset Kč

ODŮVODNĚNÍ

Kontrola postupu při určení CENY OBVYKLÉ.

Před samotným závěrem a odpovědí na znalecké otázky je nutné provést zpětnou kontrolu a interpretaci dílčích výsledků. Výběr příslušného segmentu a podsegmentu trhu byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody přímé byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové míry. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání i s použitými vzorky je také ověřitelná.

Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot, uvedeném v "Závěru provedené analýzy trhu pro určení obvyklé ceny".

Použité cenotvorné faktory, vyjadřující odlišnost vzorků od oceňované nemovité věci nepřesahují limit $\pm 30 \%$ zvolené jednotkové ceny, což potvrzuje vhodnost použitých vzorků. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jak jejich použití a úplnosti.

Pro kontrolu věrohodnosti použitých dat (cenové údaje z Katastru nemovitostí) byly ceny použitých vzorků následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírky listin ČÚZK. ***Znalecký posudek je tedy v této části plně přezkoumatelný, jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.***

ZÁVĚR

Odborná otázka zadavatele:

Určete obvyklou cenu podle zákona č.151/1997 Sb., a vyhlášky č.441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Cena je určena včetně součástí a příslušenství pozemku.

Specifické požadavky objednavatele:

Cenu určit pro každý pozemek samostatně včetně zaokrouhlení.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

Pozemek ve vlastnictví státu vedený na LV 10002; v obci Nové Město pod Smrkem, k.ú. Nové Město pod Smrkem, p.č. 1487/1, druh pozemku – zahrada, výměra 679 m².

Odpověď:

	Cena zjištěná	Porovnávací ocenění
Pozemek p.č. 1487/1	207 080.00 Kč	261 810.00 Kč

Celková cena zjištěná je 207 080 Kč

Slovy: Dvěšedesátisícosmdesát Kč

Celková cena porovnávacím způsobem je 261 810 Kč

Slovy: Dvěšedesátjednatísícosmsetdeset Kč

ZÁVĚREČNÝ VÝROK O CENĚ OBVYKLÉ:

Při zvážení všech okolností, které mají vliv na cenu obvyklou výše specifikované nemovité věci, ji určuji částkou:

261 810 Kč

Slovy: Dvěšedesátjednatísícosmsetdeset Kč

Obvyklá cena je určena ke dni **29.05.2026**. Za předpokladu, že se podmínky na trhu výrazněji nezmění, je doba platnosti znaleckého posudku zhruba 12 měsíců od data vyhotovení.

Při určování obvyklé ceny byly u vzorků z realizovaných prodejů použity ceny bez DPH.

SEZNAM PŘÍLOH

- objednávka k výzvě s názvem LBK/20 LI ze dne 30.04.2026 *(9 strany)*
- částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523) v obci Nové Město pod Smrkem (č. 564265) *(1 strana)*
- katastrální mapa *(1 strana)*
- ortofotomapa *(1 strana)*
- předběžná informace stavebního úřadu o podmínkách využívání území a změn jeho využití *(4 strany)*



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774
Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj
adresa: U Nisy 745/6a, 460 07 Liberec

Naše zn.: SPU 170014/2026
UID: spuess9df660c7
Vyřizuje: Mgr. Bc. Andrea Kovářová
Tel.: 725 901 304
E-mail: andrea.kovarova@spu.gov.cz
ID DS: z49per3
Datum: 30.4.2026

Zhotovitel:

Název: Ing. Petra Rosenbaumová
Sídlo: 1. máje 1166 51101 Turnov

OBJEDNÁVKA k výzvě s názvem LBK/20 LI Nové Město pod Smrkem pozemky (dále jen „Výzva“),

učiněné v rámci DNS 10 – Vypracování znaleckých posudků pro ocenění nemovitostí. Znalecký posudek bude vypracován za účelem směny nemovitostí podle zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Objednatel:

Česká republika - Státní pozemkový úřad (dále také „SPÚ“)

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3

Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj

Adresa pro doručování: U Nisy 745/6a, 460 07 Liberec

IČO: 01312774

Kontaktní osoba Objednatele pro převzetí znaleckého posudku:

Jméno: Mgr. Bc. Andrea Kovářová

Telefon: 725 901 304, E-mail: andrea.kovarova@spu.gov.cz

Zhotovitel:

Název: Ing. Petra Rosenbaumová

Sídlo: 1. máje 1166 51101 Turnov

IČO: 73658588

Telefon: 602 380 456, E-mail: rosenbaumova.znalec@gmail.com

Objednatel tímto, po provedeném hodnocení nabídek podaných v souladu s Výzvou v rámci „DNS 10 – Vypracování znaleckých posudků pro ocenění nemovitostí“ (dále jen „DNS 10“), objednává u Zhotovitele vypracování znaleckého posudku (dále jen „**dílo**“ nebo „**znalecký posudek**“) dle níže uvedených požadavků.“

Zhotovitel se touto objednávkou zavazuje dílo pro Objednatele provést. Rozsah plnění je uveden v článku I. této objednávky.

Čl. I. Předmět objednávky a účel díla

Zpracování znaleckých posudků pro ocenění pozemků za účelem převodu formou směny.

Účel znaleckého posudku:

Směna majetku.

Požadované ceny (odborná otázka):

I. Ocenění pozemku SPÚ

Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Cena je určena včetně součástí a příslušenství pozemku.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

Pozemek ve vlastnictví státu vedený na LV 10002:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m ²
Nové Město pod Smrkem	Nové Město pod Smrkem	1487/1	zahrada	679

Nabyvatel věci nemovité:

Město Nové Město pod Smrkem

II. Ocenění pozemků navrhovatele směny/třetí osoby

Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Cena je určena včetně součástí a příslušenství pozemku.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

Pozemky s dispozičním oprávněním navrhovatele směny/třetí osoby vedené na LV 10001

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra v m ²
Nové Město pod Smrkem	Nové Město pod Smrkem	2278/3	TTP	691
Nové Město pod Smrkem	Nové Město pod Smrkem	2280	TTP	1056
Nové Město pod Smrkem	Nové Město pod Smrkem	2293/6	TTP	491

Nabyvatel věci nemovité:

Česká republika - Státní pozemkový úřad

Specifické požadavky objednatele:

Cenu určit pro každý pozemek samostatně včetně zaokrouhlení.

Čl. II. Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit Zhotoviteli cenu za dílo stanovenou na základě nabídky, podané Zhotovitelem v rámci veřejné zakázky v DNS 10 zahájené Výzvou.

Celková cena za znalecký posudek činí:

Cena bez DPH	20 000,- Kč
Cena DPH	4 200,- Kč
Cena včetně DPH	24 200,- Kč

Čl. III. Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat veškeré požadavky a obsahovat náležitosti dle **Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad** (dále jen „**Standardy**“), které jsou uvedeny v E-ZAKu, v detailu DNS 10 <https://zakazky.spucr.cz/dns00000013> v záložce „Zadávací dokumentace“. Rovněž musí splňovat veškeré náležitosti dle platných právních předpisů. V případě, že v průběhu plnění předmětu této objednávky nabude platnosti a účinnosti novela některého z předpisů, popřípadě nabude platnosti a účinnosti jiný předpis vztahující se k předmětu plnění díla, je Zhotovitel povinen při realizaci veřejné zakázky řídit se těmito novými předpisy.

Čl. IV. Součástí znaleckého posudku bude mimo jiné:

- Prohlášení o nepodjatosti.
- Doložka dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Objednávka znaleckého posudku vyhotovená objednatelem.

Čl. V. Akceptace objednávky

Objednávka bude považována za akceptovanou okamžikem jejího odeslání vybranému dodavateli prostřednictvím profilu zadavatele, tzn. elektronickým nástrojem E-ZAK, a to ze strany objednatele. Dodavatel tímto okamžikem nabývá závazek k plnění, neboť podáním nabídky v rámci veřejné zakázky zahájené Výzvou vyjádřil vůli uzavřít smlouvu (resp. akceptovat objednávku) za podmínek uvedených ve Výzvě. Pro vyloučení všech pochybností Objednatel uvádí, že v souladu s § 18a zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, je dokument odeslaný prostřednictvím elektronického nástroje považován za doručený okamžikem jeho odeslání, tj. okamžikem odeslání datové zprávy na elektronickou adresu adresáta v systému E-ZAK.

Čl. VI. Termín předání

Zhotovitel se zavazuje předat dílo Objednateli **do 30 pracovních dnů** ode dne doručení této objednávky prostřednictvím elektronického nástroje E-ZAK. Uvedená lhůta odpovídá době plnění, kterou Zhotovitel stanovil ve své nabídce podané v rámci veřejné zakázky zahájené Výzvou. Tato doba plnění byla jedním z hodnotících kritérií a její dodržení je závazné. Jakákoli změna této lhůty by představovala podstatnou změnu podmínek objednávky, a proto je její prodloužení přípustné pouze ve výjimečných případech, a to z objektivních důvodů, které nevznikly na straně Zhotovitele.

Čl. VII. Forma odevzdání znaleckého posudku

1. 2x listinná podoba znaleckého posudku dle zákona č. 254/2019 Sb. s platností originálu.

2. Dále je požadován sken odevzdaného listinného originálu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb.
3. Sken ve formátu PDF se musí shodovat s odevzdaným listinným originálem znaleckého posudku, včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti.
4. Obě formy znaleckého posudku (listinná podoba i sken) budou předány Zhotovitelem Objednateli na adresu doručení uvedenou v čl. VIII. této objednávky v termínu dle čl. VI. této objednávky.

Čl. VIII. Místo a způsob doručení znaleckého posudku:

1. Znalecký posudek v listinné podobě bude předán na adrese: **U Nisy 745/6a, 460 07 Liberec**
2. Sken znaleckého posudku bude zaslán do výše uvedené datové schránky SPÚ ve formátu dle čl. VII. této objednávky.

Čl. IX. Převzetí znaleckého posudku:

1. Objednatel převezme pouze dílo, které bylo řádně splněno bez závad ve shodě se Standardy. Jakákoliv neshoda se Standardy je vždy považována za vadu díla a je důvodem nepřevzetí díla Objednatel. Dalším důvodem nepřevzetí díla jsou jiné vady díla, které neumožňují použít dílo k požadovanému účelu.
2. Zhotovitel se zavazuje podat písemné vysvětlení k převzatému znaleckému posudku. Znalec buď rozporovanou cenu potvrdí nebo dodatkem znaleckého posudku určí jinak. Náklady s tím spojené jsou součástí nabídkové a sjednané ceny.
3. Pokud dílčí plnění obsahuje vady a nedodělky, postupují smluvní strany dle čl. XI. této objednávky.
4. Plnění je dokončeno protokolárním převzetím znaleckého posudku s podpisem Objednatele, který je zaslán Zhotoviteli formou e-mailu. Objednatel dílo převezme ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od doručení díla, pokud nejsou důvody pro nepřevzetí podle čl. IX. odst. 1 této objednávky. Za tento protokol lze považovat také písemné sdělení, že znalecký posudek byl Objednatel převzat.
5. Po převzetí znaleckého posudku Objednatel je možné vystavit fakturu.

Čl. X. Platební a fakturační podmínky:

1. Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):
Obchodní firma Zhotovitele
Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby
Číslo účtu Zhotovitele
2. Fakturační adresou bude vždy: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov, IČO: 01312774. Na faktuře bude uveden konečný příjemce plnění díla: KPÚ pro Liberecký kraj. Elektronická faktura bude doručena do datové nebo e-mailové schránky (epodatelna@spu.gov.cz) Objednatele.
3. Objednatel je povinen uhradit Zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání Objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného Zhotovitelem (dále jen „faktura“). Přílohou faktury musí být Objednatel potvrzený protokol o převzetí znaleckého posudku. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena.

4. Dřívější termín plnění dílčích plnění se připouští za podmínky, že k financování díla budou ze státního rozpočtu uvolněny potřebné finanční prostředky na účet Objednatele v době dřívějšího plnění. Podmínkou dřívější fakturace je písemný souhlas Objednatele.
5. Zhotovitel bude zasílat Objednateli fakturu v jednom vyhotovení, které musí splňovat náležitosti podle předpisů o vedení účetnictví. Zároveň s cenou za znalecký posudek vypočte Zhotovitel i DPH podle platných zákonů. Pokud faktura neobsahuje všechny zákonem a touto objednávkou stanovené náležitosti, je Objednatel povinen bezodkladně fakturu vrátit Zhotoviteli s tím, že Zhotovitel je poté povinen vystavit novou fakturu s novým termínem splatnosti. V takovém případě není Objednatel v prodlení s úhradou. Nedílnou součástí faktury bude protokol o převzetí znaleckého posudku Objednatelem, bez vad a nedodělků.
6. Splatnost faktury je **10 kalendářních dnů** ode dne doručení Objednateli. Případně-li termín splatnosti na den, který není pracovním dnem, posouvá se termín splatnosti na nejbližší následující pracovní den. Ke splnění dluhu Objednatele dojde odepsáním částky z účtu Objednatele ve prospěch účtu Zhotovitele.
7. Poslední faktura v kalendářním roce musí být Objednateli doručena nejpozději do 30. 11. příslušného kalendářního roku.
8. Zhotovitel tímto bere na vědomí, že Objednatel je organizační složkou státu a jeho stav účtu závisí na převodu finančních prostředků ze státního rozpočtu. Zhotovitel souhlasí s tím, že v případě nedostatku finančních prostředků na účtu Objednatele dojde k zaplacení faktury po obdržení potřebných finančních prostředků, a že časová prodleva z těchto důvodů nebude započítána do doby splatnosti uvedené na faktuře (dojde k zastavení běhu této doby splatnosti), a že nelze z těchto důvodů vůči Objednateli uplatňovat žádné sankce. Objednatel se zavazuje, že v případě, že tato skutečnost nastane, oznámí ji neprodleně, a to písemně, Zhotoviteli nejpozději do 5 pracovních dní před původním termínem splatnosti faktury, popř. do 3 pracovních dnů od okamžiku, kdy se Objednatel dověděl o vzniku této skutečnosti, nastane-li ve lhůtě kratší než 5 pracovních dní před původním termínem splatnosti faktury.

Čl. XI. Vady díla, smluvní pokuty, sankce

1. Smluvní pokuta za nesplnění termínu předání díla činí 0,2 % z ceny díla v Kč bez DPH dle čl. II. této objednávky, a to za každý den prodlení s provedením díla. Nejméně však činí tato smluvní pokuta 100 Kč za každý kalendářní den tohoto prodlení. Maximální výše pokuty může činit částku odpovídající výši plnění.
2. Zhotovitel Objednateli poskytuje záruku za kvalitu předaného díla.
3. Vady díla: Dílo má vady, pokud neodpovídá kvalitou či rozsahem podmínkám stanoveným v této objednávce, případně požadavkům obecně závazných norem nebo předpisům a není v souladu se Standardy.
4. Objednatel písemně oznámí Zhotoviteli do 30 kalendářních dnů od doručení díla vadu díla, která neumožnila jeho převzetí. Zhotovitel je povinen do 3 pracovních dnů od oznámení nepřevzetí díla písemně oznámit, zda vadu uznává, či nikoliv. V případě nereagování a nečinnosti se má za to, že vady byly uznány. Vady díla Zhotovitel odstraní bezplatně nejpozději do 5 pracovních dnů od uznání vady, pokud nebude dohodnuto jinak. Lhůta musí být dohodnuta tak, aby nezmařila další práce nebo úkony. Podkladem je písemné oznámení o specifikovaných vadách podle ustanovení § 2618 Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a potvrzení Zhotovitele o uznání vady.

5. Objednatel si vyhrazuje právo prodloužit lhůtu na oznámení vad díla s důsledky nepřevzetí v případě, že dílo bude nutno přezkoumat Oddělením tvorby cen a verifikace.
6. Je-li Zhotovitel v prodlení s odstraněním vad, uhradí Objednateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 4. tohoto článku objednávky. Maximální výše pokuty může činit částku odpovídající výši díla.
7. Zhotovitel se zavazuje zdržet se šíření jemu předaných podkladů a informací vůči třetí osobě. Tyto mohou být předány třetí osobě jen se souhlasem Objednatele a v souladu s vyhotovením díla. Za porušení této povinnosti, je Zhotovitel povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
8. Bude-li ze strany Zhotovitele porušena právní povinnost, která je stanovena předpisy, a Objednatel učiní nebo opomene či nebude moci učinit pro porušení takové povinnosti následné činnosti, v jejichž důsledku bude sankcionován ze strany orgánů veřejné správy, je příslušný Zhotovitel povinen tuto částku jako vzniklou škodu Objednateli nahradit, pokud nebyla způsobena zcela či zčásti v důsledku jednání či opomenutí Objednatele nebo pokud na možné porušení předpisů Zhotovitel Objednatele předem neupozornil.
9. V případě prodlení kterékoliv smluvní strany se zaplacením peněžitě částky vzniká oprávněné straně nárok na úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není dotčen ani omezen nárok na náhradu vzniklé škody.
10. Splatnost veškerých sankcí a smluvních pokut sjednaných v této smlouvě činí 10 kalendářních dnů ode dne obdržení vyúčtování příslušné sankce či pokuty.

Čl. XII. Důvody pro změnu nebo odstoupení od objednávky

1. Zjistí-li Objednatel, že Zhotovitel provádí dílo v rozporu se svými povinnostmi vyplývajícími z této objednávky či stanovenými obecně závaznými právními předpisy, je Objednatel oprávněn dožadovat se toho, aby Zhotovitel odstranil vady vzniklé vadným prováděním a dílo prováděl řádným způsobem. Jestliže Zhotovitel díla tak neučiní ani v přiměřené lhůtě mu k tomu poskytnuté a postup Zhotovitele by vedl nepochybně k podstatnému porušení objednávky, je Objednatel oprávněn odstoupit od objednávky (§ 2593 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Vznikne-li z těchto důvodů Objednateli škoda, je Zhotovitel povinen průkazně vyčíslenou škodu uhradit.
2. Pokud na straně Objednatele vznikl důvod pro změnu nebo zrušení závazku, je povinen nahradit Zhotoviteli nutné náklady, které mu vznikly v souvislosti s přípravou na plnění závazku, se změnou či zrušením závazku. Zhotovitel není povinen přistoupit na změnu nebo zrušení závazku, jestliže o to Objednatel nepožádá bez zbytečného odkladu poté, kdy zjistil nebo mohl zjistit skutečnost rozhodnou pro změnu nebo zrušení závazku.
3. Objednatel si vyhrazuje právo udělit pokyn k přerušení prací v případě nedostatku finančních prostředků na tyto práce přidělených z rozpočtu SPÚ. Při přerušení prací na základě pokynu Objednatele se provede inventarizace rozpracovanosti, Zhotovitel doloží rozpracovanost a tyto práce budou v této výši uhrazeny na základě oboustranně potvrzeného protokolu. O dobu přerušení prací se prodlouží lhůty k předání díla, pokud nebude dohodnuto jinak. Zhotovitel toto právo Objednatele plně akceptuje.
4. Objednatel je dále oprávněn odstoupit od této objednávky v těchto případech:
 - Prodlení s plněním po dobu delší jak 10 dnů od akceptované doby uvedené v objednávce.
 - Zjistí se důvody pro vyloučení Zhotovitele dle § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalecích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

- Zhotoviteli bylo třikrát nepřevzato dílo Objednatelem z důvodů vad a nedodělků
 - Vyjde najevo, že Zhotovitel uvedl v rámci řízení o zadání veřejné zakázky v dynamickém nákupním systému nepravdivé či zkreslené informace, které měly zřejmý vliv na výběr Zhotovitele.
 - Pokud Zhotovitel poruší tuto objednávku podstatným způsobem.
5. Každá ze smluvních stran je oprávněna písemně odstoupit od objednávky, pokud:
- Vůči majetku Zhotovitele probíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku.
 - Zhotovitel vstoupí do likvidace, Zhotoviteli byla pozastaveno oprávnění nebo zaniklo oprávnění.
6. Vznik některé ze skutečností uvedených v odstavci 5 je každá smluvní strana povinna neprodleně oznámit druhé smluvní straně. Pro uplatnění práva na odstoupení od objednávky však není rozhodující, jakým způsobem se oprávněná smluvní strana dozvěděla o vzniku skutečností opravňujících k odstoupení od objednávky.
7. Pokud odstoupí od objednávky některá ze smluvních stran z důvodů uvedených v tomto článku, smluvní strany sepiší protokol o stavu prováděného díla ke dni odstoupení od objednávky. Protokol musí obsahovat zejména soupis veškerých uskutečněných prací a dodávek ke dni odstoupení od objednávky. Závěrem protokolu smluvní strany uvedou finanční hodnotu dosud provedeného díla. V případě, že se smluvní strany na finanční hodnotě díla neshodnou, nechají vypracovat znalecký posudek příslušným soudním znalcem. Smluvní strany se zavazují přijmout tento posudek jako konečný ke stanovení finanční hodnoty díla. K určení znalce, jakož i k úhradě ceny za vypracování posudku je příslušný Objednatel.
8. Odstoupení od objednávky bude oznámeno písemně prostřednictvím datové schránky, případně formou doporučeného dopisu s dodejkou. Účinky odstoupení od objednávky nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.
9. V případě odstoupení od objednávky se Zhotovitel zavazuje na žádost Objednatele vrátit podklady, příp. i poskytnout nebo dát k dispozici všechny doklady spjaté s vyhotovením díla.
10. Odstoupením od objednávky nejsou dotčena práva smluvních stran na úhradu splatné smluvní pokuty a případnou náhradu škody.
11. Do doby vyčíslení oprávněných nároků smluvních stran a do doby dohody o vzájemném vyrovnání těchto nároků, je Objednatel oprávněn zadržet veškeré fakturované a splatné platby Zhotoviteli.

Čl. XIII. Nakládání se znaleckými posudky

S ohledem na zajištění s nakládáním osobních údajů fyzických osob v nezbytně nutném rozsahu, nebudou znalecké posudky obsahovat kopie kupních smluv. Zhotovitel doloží skutečnost, že se s kupními smlouvami řádně seznámil, uvedením čísla vkladového řízení ČÚZK. Zhotovitel uvedením čísla řízení ČÚZK prohlašuje, že veškeré údaje jsou pravdivé a byly ověřeny podle příslušných smluv.

Čl. XIV. Zpracování osobních údajů

V souvislosti s realizací práv a povinností vyplývajících z této objednávky bude mít Zhotovitel přístup k informacím Státního pozemkového úřadu, které jsou nezbytné k plnění objednávky, včetně osobních údajů v nich obsažených. Zhotovitel se tak stává zpracovatelem osobních údajů a zavazuje se, že s těmito údaji bude dále nakládáno podle platných právních předpisů, zejména v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 („GDPR“) a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a o změně některých zákonů, nebo zákonem předpisem, který tento zákon novelizuje.

Čl. XV. Ochrana informací Státního pozemkového úřadu

Všechny informace, ať už v písemné, ústní, vizuální, elektronické nebo jiné podobě, které byly či budou poskytnuty Zhotoviteli Objednatelem nebo jeho jménem po dni akceptace této objednávky bude Zhotovitel pokládat za neveřejné a bude s nimi nakládat v souladu s ustanoveními této objednávky. Tyto informace budou mít smluvní režim vztahující se na informace důvěrné ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Čl. XVI. Jiná ujednání

1. Při provádění díla je Zhotovitel vázán pokyny Objednatele. Objednatel i Zhotovitel se zavazují navzájem poskytnout součinnost nutnou pro vypracování předmětu díla. Smluvní strany se dohodly na tom, že Zhotovitel není oprávněn dílo, které je předmětem plnění, bez písemného souhlasu Objednatele dále prodávat či s ním jinak nakládat.
2. Objednatel je oprávněn průběžně kontrolovat provádění díla.
3. Zhotovitel je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti prověřováním hospodárného využití veřejných prostředků.
4. SPÚ jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje subjekt osobních údajů, že jeho uvedené osobní údaje zpracovává pro účely realizace výše uvedeného účelu. Uvedený subjekt osobních údajů si je vědom svého práva přístupu k osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. SPÚ se zavazuje, že při správě a zpracování osobních údajů bude dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Postupy a opatření se SPÚ zavazuje dodržovat po celou dobu trvání skartační lhůty ve smyslu § 2 písm. s) zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. XVII. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto objednávkou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, nebo jiného příslušného obecně závazného právního předpisu
2. Veškeré změny a doplňky této objednávky, včetně změn příloh, mohou být činěny po vzájemné dohodě obou smluvních stran pouze formou písemných, vstoupných číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Za písemnou formu se pro účely změny objednávky nepovažuje e-mailová zpráva.
3. Závazky za plnění této objednávky přecházejí v případě transformace Zhotovitele nebo Objednatele na jejich právní nástupce.

4. Stane-li se některé ustanovení této objednávky neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této objednávky, které zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
5. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit tuto objednávku včetně všech případných dodatků, kterými se doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, pokud hodnota předmětu plnění přesahuje 50 000 Kč bez DPH. Uveřejnění se provádí prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dále dohodly, že objednávku podléhající uveřejnění v registru smluv zašle k uveřejnění Objednatel.
6. Objednávka nabývá platnosti a účinnosti dnem její akceptace dle čl. V.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato objednávka byla uzavřena na základě nabídky Zhotovitele podané v rámci veřejné zakázky zahájené Výzvou, jejíž součástí byl i návrh této objednávky. Zhotovitel se s jejím obsahem seznámil před podáním nabídky a jejím podáním vyjádřil vůli uzavřít smlouvu (resp. akceptovat objednávku) za podmínek v ní uvedených. Objednatel následně do objednávky doplnil údaje vycházející z nabídky vybraného dodavatele - Zhotovitele. Zhotovitel rovněž souhlasí s ustanovením čl. V, který upravuje způsob akceptace této objednávky. Objednávka byla uzavřena podle pravé a svobodné vůle smluvních stran, určitě, vážně a srozumitelně, bez zneužití tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti žádného z účastníků.

„elektronicky podepsáno“

.....
Ing. Bohuslav Kabátek
ředitel Krajského pozemkového úřadu
pro Liberecký kraj

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2026 15:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: SZ SPU - 431691/2023 - směna nemovitostí pro
Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem

Kat.území: 706523 Nové Město pod Smrkem

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1487/1	679	zahrada		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPÚ-011197/2013
/OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-186/2013-532

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774
3

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1487/1	83531	679

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

Vyhотовil:

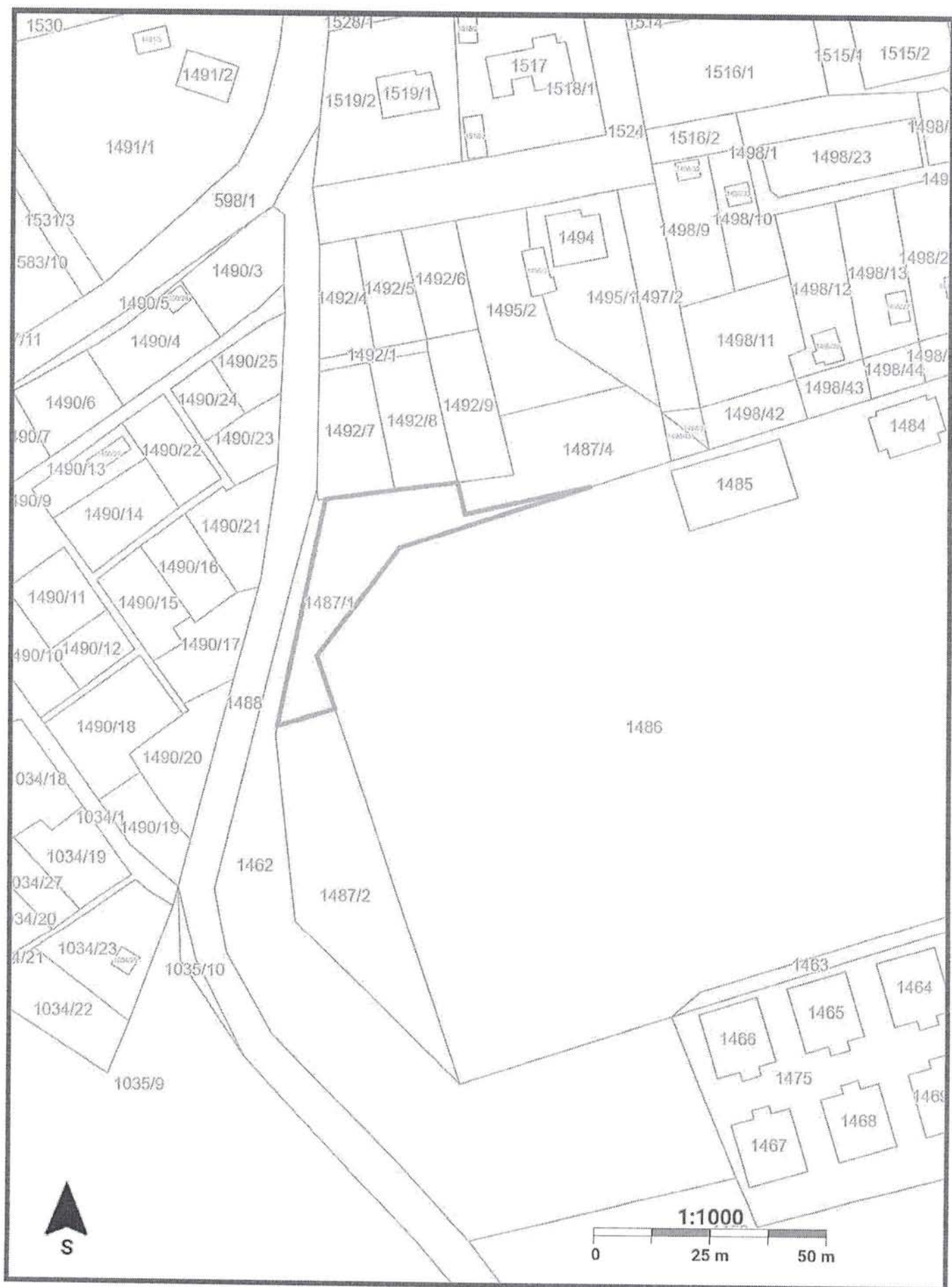
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 13.04.2026 16:09:23

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

strana 1

p.č. 1487/1,KN,k.ú. Nové Město pod Smrkem



p.č. 1487/1,KN,k.ú. Nové Město pod Smrkem





Městský úřad Nové Město pod Smrkem

Odbor výstavby a životního prostředí

Palackého 280, 463 65 Nové Město pod Smrkem

Navrhovatel:

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj, IČ 01312774, ID DS: z49per3,
U Nisy 745/6a, 460 57 Liberec

Váš dopis zn./č.j. ze dne:

Naše zn./č.j.: NMPS/R/2025/62701/2

Vyřizuje: R. Suk – vedoucí

Telefon: 482 360 355

Mobil: 723 656 018

E-mail: stavebni@nmpps.cz

ID DS: 63tbyqn

Datum: 31.03.2025

PŘEDMĚT ŘÍZENÍ:

- Žádost o předběžnou informaci stavebního úřadu

PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE STAVEBNÍHO ÚŘADU

Stavební úřad Městského úřadu Nové Město pod Smrkem, jako stavební úřad příslušný podle § 34a odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k žádosti podle § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 172 odst. 2 ve spojení s § 174 odst. 1, pro vydání předběžné informace, kterou dne 27.03.2025 podal navrhovatel

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj, IČ 01312774, ID DS: z49per3,
U Nisy 745/6a, 460 57 Liberec

pro převod pozemku:

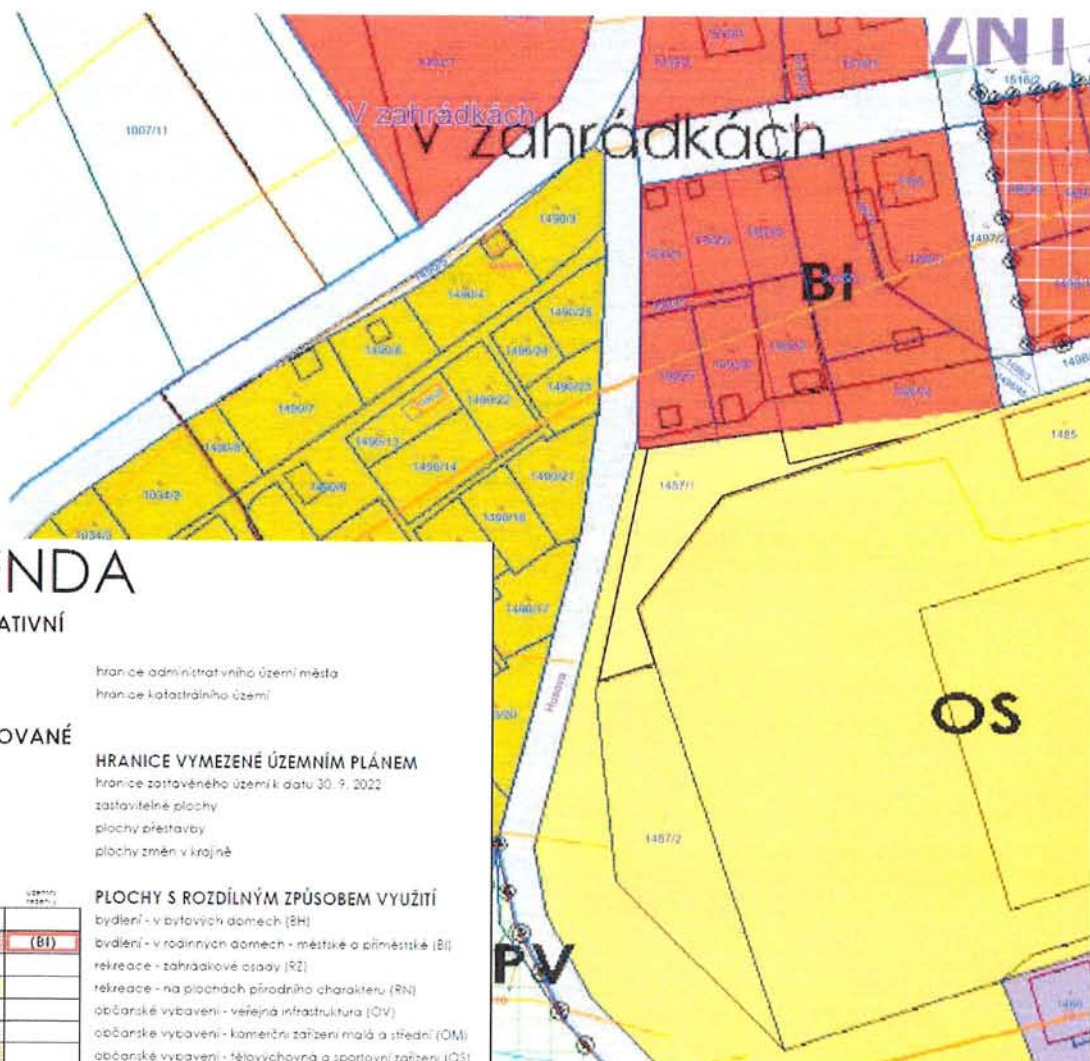
- p. č. 1487/1 (zahrada)

vše v katastrálním území Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem,

poskytuje podle § 174 odst. 1 písm. a) stavebního zákona tyto informace:

pro předmětnou lokalitu je platnou územně plánovací dokumentací (ÚPD) Územní plán města Nové Město pod Smrkem, vydaný usnesením zastupitelstva města Nové Město pod Smrkem dne 26.06.2019 č. 2/6ZM/2019 a vydané změny č. 1 Územního plánu Nové Město pod Smrkem ze dne 08.03.2023 č. 8c/3Z/2023.

Dle uvedené ÚPD je pozemek p. č. 1487/1 katastrální území Nové Město pod Smrkem plochou občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS).



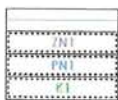
LEGENDA

JEVY INFORMATIVNÍ



hranice administrativního území města
hranice katastrálního území

JEVY SCHVALOVANÉ



HRANICE VYMEZENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM

hranice zastavěného území k datu 30. 9. 2022

zastavitelné plochy

plochy přestavby

plochy změn v krajině

zastavitelné plochy	občanské vybavení	územní rezervy
BH		
BI	BI	(BI)
RZ		
RN	RN	
OV		
OM	OM	
OS	OS	
OH		
OX	OX	
PV	PV	
	PX	
ZV	ZV	
SM	SM	
SV	SV	
DS		
DZ		
TI	TI	
VL	VL	
VZ	VZ	
	VX	
ZP		
W		
NL		
NLx		
NP		
NS		
	NSr	

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

bydlení - v bytových domech (BH)
bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)
rekreace - zahrádkové osady (RZ)
rekreace - na plochách přírodního charakteru (RN)
občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)
občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)
občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
občanské vybavení - hřbitovy (OH)
občanské vybavení - se specifickým využitím (OX)
veřejná prostranství (PV)
veřejná prostranství - se specifickým využitím (PX)
veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)
plochy smíšené obytné - městské (SM)
plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
dopravní infrastruktura - silniční (DS)
dopravní infrastruktura - železniční (DZ)
technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)
výroba a skladování - lehký průmysl (VL)
výroba a skladování - zemědělská výroba (VZ)
výroba a skladování - se specifickým využitím (VX)
zeleň - přírodního charakteru (ZP)
plochy vodní a vodohospodářské (W)
plochy lesní (NL)
plochy lesní - se specifickým využitím (NLx)
plochy přírodní (NP)
plochy smíšené nezastavěného území (NS)
plochy smíšené nezastavěného území - rekreační (NSr)

Pro plochy **občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)** stanovuje ÚP tyto podmínky využití:

Hlavní využití

- a občanské vybavení sloužící pro sport, tělovýchovu a každodenní rekreaci obyvatel (zejména venkovní hřiště, kryté sportovní haly, koupaliště, rekreační pobytové louky se sportovními prvky, půjčovny vybavení a další sportovní a tělovýchovná zařízení, technické a sociální zázemí pro sportoviště)

Přípustné využití

- b zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
c veřejná prostranství
d dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy

Podmíněně přípustné využití

- e bydlení za podmínky, že se jedná o bydlení majitelů a správců, či služební byty
f občanské vybavení (např. zařízení pro administrativu, stravování, přechodné ubytování), za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
g rekreace za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití h stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
i stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce
j terénní úpravy, zejména valy, výkopy, zemní protierozní hrázky apod. za podmínky, že nebude narušeno a omezeno hlavní využití

Nepřípustné využití

- k jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání

- l charakter a struktura zástavby: areálová zástavba podmíněná pouze provozními požadavky
m maximální výška zástavby: 12 m v území mimo CHKO JH, 9 m na území CHKO JH
n koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven
o koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,2
p rozmezí výměry stavebního pozemku: není stanoveno
q stavby či změny staveb na území CHKO JH budou respektovat stávající charakter a urbanistickou strukturu okolní zástavby, a to zejména umístěním na pozemku a hmotovým řešením (viz kapitola 6.2)

Pozn.:

Textová a výkresová část ÚPD je veřejně přístupná na webových stránkách města Nové Město pod Smrkem – http://www.nmps.cz/uzemni_plan.php

Poučení:

Poskytnutá předběžná informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Opis

Spis (vlastní)

Digitálně
podepsal Radim Suk
dne 31.03.2025
15:34

Radim Suk
vedoucí

Obdrží do DS:

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj, IČ 01312774, ID DS: z49per3,
U Nisy 745/6a, 460 57 Liberec

VYPRAVENO DNE: 31.03.2025

Městský úřad Nové Město pod Smrkem, Odbor výstavby a životního prostředí, Palackého 280, PSČ 463 65
Nové Město pod Smrkem, tel.: 482 360 355, e-mail: stavebni@nmpps.cz, IČ 00263036

Prohlášení znalce:

prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 30.7.2020, č.j. Spr. 2890/2019 pro obor EKONOMIKA - odvětví CENY a ODHADY, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 044186/2026 v evidenci posudků.

Znalečné a náhrady nákladů byly sjednány smluvně, vše účtuji dle samostatného účetního dokladu. Konzultant nebyl přibrán.

V Turnově dne 29.05.2026.

Znalec:

Ing. Petra Rosenbaumová

1.máje 1166, 511 01 Turnov

tel. 602 380 456

mail: rosenbaumova.znalec@gmail.com

IČ: 73658588

