

ZNALECKÝ POSUDEK č. 044187/2026

Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí –

pozemek zapsaný v KN na LV č. 10001 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523) v obci Nové Město pod Smrkem (č. 564265), **pod parc. č. 2278/3**, druh pozemku trvalý travní porost, výměra 691 m²

a dále **pozemek** zapsaný v KN na LV č. 10001 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523) v obci Nové Město pod Smrkem (č. 564265), **pod parc. č. 2280**, druh pozemku trvalý travní porost, výměra 1 056 m²

a dále **pozemek** zapsaný v KN na LV č. 10001 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523) v obci Nové Město pod Smrkem (č. 564265), **pod parc. č. 2293/6**, druh pozemku trvalý travní porost, výměra 491 m²

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



Pozemek p.č. 2278/3

Pozemek p.č. 2293/6

photodokumentace 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 29 stran textu včetně titulního listu a 22 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:

Pozemky s dispozičním oprávněním navrhovatele směny/třetí osoby vedené na LV 10001; v obci Nové Město pod Smrkem, k.ú. Nové Město pod Smrkem:

- pozemek p.č. 2278/3, druh pozemku – trvalý travní porost, výměra 691 m²;
- pozemek p.č. 2280, druh pozemku – trvalý travní porost, výměra 1 056 m²;
- pozemek p.č. 2293/6, druh pozemku – trvalý travní porost, výměra 491 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 pro pozemek p.č. 2278/3 z LV č. 10002 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523) v obci Nové Město pod Smrkem (č. 564265)
- částečný výpis z katastru nemovitostí pro pozemek p.č. 2280 z LV č. 10002 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523) v obci Nové Město pod Smrkem (č. 564265)
- částečný výpis z katastru nemovitostí pro pozemek p.č. 2293/6 z 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. 10001 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523) v obci Nové Město pod Smrkem (č.564265)

Podíl	Vlastník
1/1	Město Nové Město pod Smrkem Palackého 280, 463 45 Nové Město pod Smrkem

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 jsou pozemky p.č. 2278/3, p.č. 2280 a p.č. 2293/6, které jsou specifikovány v úvodu ocenění, evidovány v KN na LV č. 10001 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523) v obci Nové Město pod Smrkem (č. 564265).

Jedná se o **pozemek p.č. 2278/3** evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že dostupná dokumentace a evidovaný stav odpovídá skutečnosti. Pozemek je využíván jako louka.

Terén pozemku je mírně svažité k severu, neoplocený. Na pozemku se nachází travní porost. Pozemek má zajištěn přístup z veřejné komunikace, pozemek p.č. 2277/1 ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem. Pozemek má možnost napojení na rozvody IS – elektřiny (do 100m).

Dále se jedná o **pozemek p.č. 2280** evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že dostupná dokumentace a evidovaný stav odpovídá skutečnosti. Pozemek je využíván jako louka.

Terén pozemku je mírně svažité k severozápadu, neoplocený. Na pozemku se nachází travní porost. Pozemek má zajištěn přístup z veřejné komunikace, pozemek p.č. 1435/1 ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem. Pozemek má možnost napojení na rozvody IS – elektřiny (do 150m).

Dále se jedná o **pozemek p.č. 2293/6** evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že dostupná dokumentace a evidovaný stav odpovídá skutečnosti. Pozemek je využíván jako louka.

Terén pozemku je mírně svažité k severu, neoplocený. Na pozemku se nachází travní porost. Pozemek nemá zajištěn přístup z veřejné komunikace. Pozemek nemá možnost napojení na rozvody IS v obci.

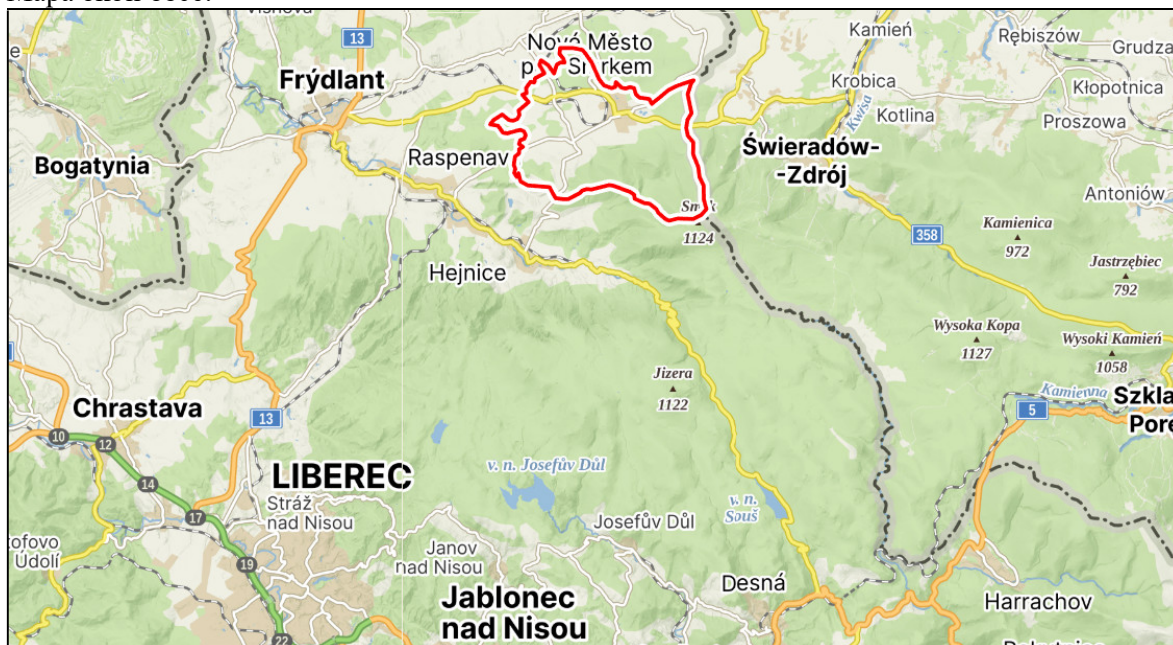
Pozemky se, dle Městského úřadu Nové Město pod Smrkem, odboru výstavby a životního prostředí, nachází v nezastavěném území obce a jsou určeny dle platného územního plánu města Nové Město pod Smrkem jako plochy smíšené nezastavěného území (NS). Dále se na pozemcích p.č. 2278/3 a p.č. 2280 nachází nadzemní elektrické vedení včetně ochranného pásma.

Poloha pozemku:

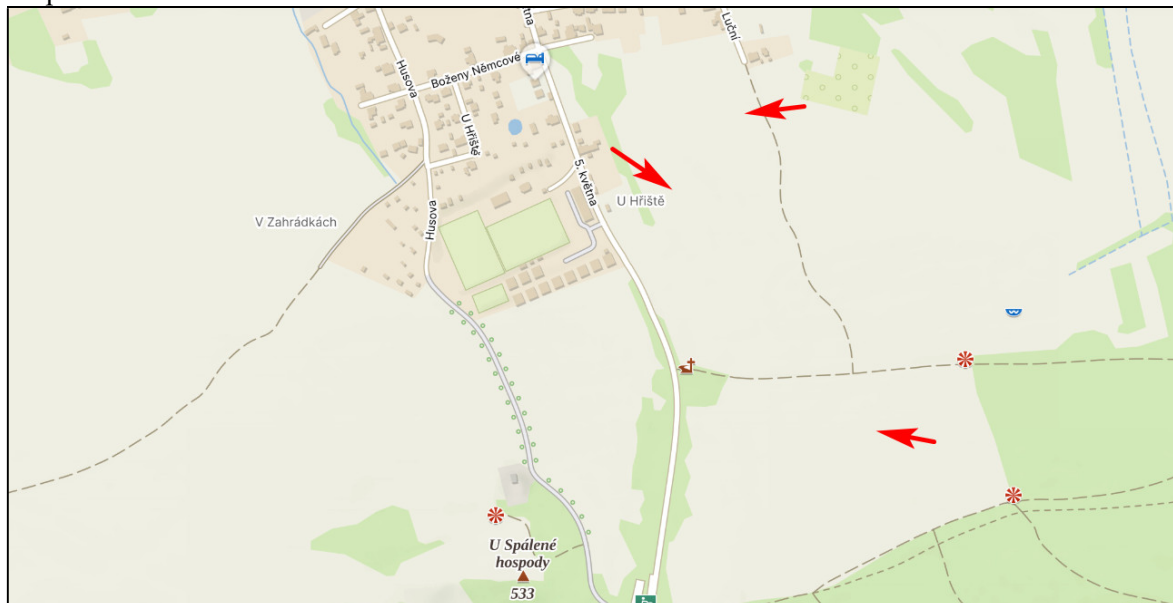
Nové Město pod Smrkem je město, počet obyvatel 3 725 (lexikon měst a obcí), které se nachází ve východní části Frýdlantského výběžku u státní hranice s Polskem v okrese Liberec v Libereckém kraji. Město leží cca 11 km jihovýchodně od města Frýdlant a 30 km severovýchodně od krajského města Liberec. Město 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.

Oceňované pozemky se nachází v okrajové části města Nové Město pod Smrkem, v katastrálním území Nové Město pod Smrkem. Vzdálenost k Městskému úřadu je cca 1,2 km, vzdálenost do nejbližší autobusové zastávky je cca 1 km. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a volná krajina – louky, lesy.

Mapa okolí obce:



Mapa umístění ve městě:



Fotomapa:



pozemek p.č. 2280

Stav z hlediska současného využití:

- pozemky jsou užívány jako louky s travním porostem

Konfigurace a orientace terénu:

- pozemek p.č. 2278/3 je mírně svažité k severovýchodu
- pozemek p.č. 2280 je mírně svažité k severu
- pozemek p.č. 2293/6 je mírně svažité k severovýchodu

Tvar pozemku:

- nepravidelný půdorysný tvar

Okolní zástavba:

- rodinné domy, volná krajina – louky, lesy

Dopravní podmínky:

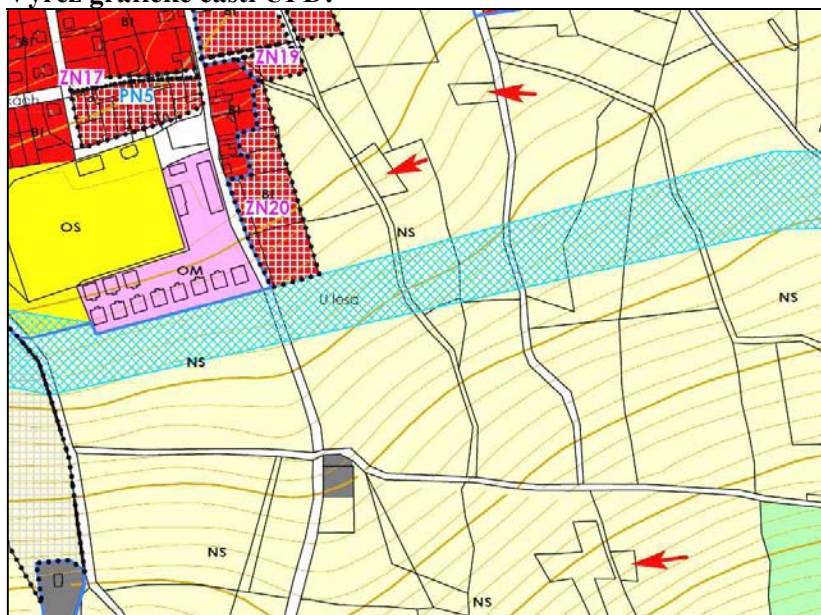
- pozemek p.č. 2278/3 má zajištěn přístup z veřejné komunikace, pozemek p.č. 2277/1 ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem
- pozemek p.č. 2280 má zajištěn přístup z veřejné komunikace, pozemek p.č. 1435/1 ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem
- pozemek p.č. 2293/6 nemá zajištěn přístup z veřejné komunikace

Možnost napojení na inženýrské sítě:

- elektřina

Využití pozemku z hlediska územně plánovací dokumentace:

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

Výřez grafické části ÚPD:

Využití pozemku v ploše - text legendy

NS			plochy smíšené nezastavěného území (NS)
-----------	--	--	---

SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠENSTVÍ OCEŇOVANÉHO POZEMKU:**Existence stavby jiného vlastníka na pozemku:**

- ne

Existence součástí a příslušenství stavby jiného vlastníka na pozemku:

- ne

trvalé porosty:

- ne

ostatní součásti a příslušenství:

- ne

Analýza trhu

Segment trhu nemovitých věcí, odpovídající oceňovanému majetku:

pozemky nezastavěné - dle ÚPD určené jako plochy smíšené nezastavěného území, plochy přírodní

Swot analýza:

Na hodnotu oceňované nemovitosti působí zejména tyto faktory:

silné stránky:	pozemky jsou v souladu s územním plánem; pozemky p.č. 2278/3 a p.č.2280 mají zajištěn přístup z komunikace
příležitosti:	nejsou zřejmé
slabé stránky:	nejsou zřejmé
hrozby:	nejsou zřejmé

Vztah nabídky a poptávky oceňovaného segmentu trhu:

- Poptávka odpovídá nabídce.

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 - 2024
Obec: Nové Město pod Smrkem
Druh vybraných pozemků: travní porost, orná půda
Výměra: nerozhoduje
Upřesnění výběru: Text neobsahuje: „součástí je stavba“

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2026 - 2024: 44

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 39

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

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. 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 20,- Kč/m² až 30,- 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 nebyly upraveny, tzn. nebyla upravena korekce jejich ceny. 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.

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 třetinu, jelikož vývoj cen pozemků určených dle ÚP jako plochy nezastavěného území a plochy přírodní nerostl takovým tempem jako ceny pozemků pro bydlení.

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 nevyjmenované 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 vyjmenovaného 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 nevyjmenované obci Nové Město pod Smrkem je **1 605 Kč/m²** .

Přehled oceňovaného majetku

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
2278/3	Nové Město pod Smrkem	10001	trvalý travní porost	691 m ²
2280	Nové Město pod Smrkem	10001	trvalý travní porost	1 056 m ²
2293/6	Nové Město pod Smrkem	10001	trvalý travní porost	491 m ²
Celkem:				2 238 m²

Oceňovaný pozemek číslo p.č. 2278/3

Informace o pozemku:

Číslo:	2278/3
Katastr:	Nové Město pod Smrkem
List vlastnictví:	10001
Obec:	Nové Město pod Smrkem
Okres:	Liberec
Výměra:	691 m ²
GPS:	50°55'14.017"N, 15°14'15.569"E
Druh pozemku:	trvalý travní porost
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond

Pozemek je oceněn jako zemědělský pozemek.

Výpočet ceny zemědělského pozemku podle § 6 . Základní cena ZC pozemku se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5.

Bpej	Zc	Úprava cen	Zcu	Výměra	Cena
85011	2.44 Kč/m ²	40 %	3.42 Kč/m ²	691 m ²	2 360.46 Kč
Cena za celý pozemek:				691 m²	2 360.46 Kč

Úpravy cen BPEJ 85011:

1.	Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních nebo v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:	
1.8.1	Obce s počtem 2 - 5 tis. obyvatel - území obce	40 %
		Celkem: 40 %

Dílčí rekapitulace pozemku 2278/3:

Celková cena prostého pozemku:	2 360.46 Kč
Celková cena pozemku včetně součástí:	2 360.46 Kč
Cena zjištěná za pozemek: 2 360.46 Kč	

Oceňovaný pozemek číslo p.č. 2280

Katastr:	Nové Město pod Smrkem
List vlastnictví:	10001
Obec:	Nové Město pod Smrkem
Okres:	Liberec
Výměra:	1 056 m ²
GPS:	50°55'11.415"N, 15°14'11.831"E
Druh pozemku:	trvalý travní porost
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond

Pozemek je oceněn jako zemědělský pozemek.

Výpočet ceny zemědělského pozemku podle § 6 . Základní cena ZC pozemku se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5.

Bpej	Zc	Úprava cen	Zcu	Výměra	Cena
85011	2.44 Kč/m ²	40 %	3.42 Kč/m ²	1 056 m ²	3 607.30 Kč
Cena za celý pozemek:				1 056 m²	3 607.30 Kč

Úpravy cen BPEJ 85011:

- Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních nebo v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoliv část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližše položeného bodu na hranici území obce:

1.8.1	Obce s počtem 2 - 5 tis. obyvatel - území obce	40 %
		Celkem: 40 %

Dílčí rekapitulace pozemku 2280:

Celková cena prostého pozemku:	3 607.30 Kč
Celková cena pozemku včetně součástí:	3 607.30 Kč
Cena zjištěná za pozemek: 3 607.30 Kč	

Oceňovaný pozemek číslo p.č. 2293/6

Katastr:	Nové Město pod Smrkem
List vlastnictví:	10001
Obec:	Nové Město pod Smrkem
Okres:	Liberec
Výměra:	491 m ²
GPS:	50°55'01.025"N, 15°14'25.069"E
Druh pozemku:	trvalý travní porost
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond

Pozemek je oceněn jako zemědělský pozemek.

Výpočet ceny zemědělského pozemku podle § 6. Základní cena ZC pozemku se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5.

Bpej	Zc	Úprava cen	Zcu	Výměra	Cena
83551	2.48 Kč/m ²	40 %	3.47 Kč/m ²	491 m ²	1 704.75 Kč
Cena za celý pozemek:				491 m²	1 704.75 Kč

Úpravy cen BPEJ 83551:

1. Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních nebo v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližše položeného bodu na hranici území obce:

1.8.1 Obce s počtem 2 - 5 tis. obyvatel - území obce 40 %

Celkem:				40 %
----------------	--	--	--	-------------

Dílčí rekapitulace pozemku 2293/6:

Celková cena prostého pozemku: 1 704.75 Kč

Celková cena pozemku včetně součástí: 1 704.75 Kč

Cena zjištěná za pozemek: 1 704.75 Kč

Závěr ocenění cenou zjištěnou**Rekapitulace:**

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra	Cena
2278/3	Nové Město pod Smrkem	10001	trvalý travní porost	691 m ²	2 360.46 Kč
2280	Nové Město pod Smrkem	10001	trvalý travní porost	1 056 m ²	3 607.30 Kč
2293/6	Nové Město pod Smrkem	10001	trvalý travní porost	491 m ²	1 704.75 Kč
Celkem:				2 238 m²	7 672.51 Kč

Celková cena zjištěná poz. p.č. 2278/3 v k.ú. Nové Město pod Smrkem podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

2 360 Kč

Slovy: Dvatisícetřistašedesát Kč

Celková cena zjištěná poz. p.č. 2280 v k.ú. Nové Město pod Smrkem podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

3 610 Kč

Slovy: Třitisícešestsetdeset Kč

Celková cena zjištěná poz. p.č. 2293/6 v k.ú. Nové Město pod Smrkem podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

1 700 Kč

Slovy: Jedentisícsetdeset 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
2278/3	Nové Město pod Smrkem	10001	trvalý travní porost	691 m ²
2280	Nové Město pod Smrkem	10001	trvalý travní porost	1 056 m ²
2293/6	Nové Město pod Smrkem	10001	trvalý travní porost	491 m ²
Celkem:				2 238 m²

Segment trhu: Zemědělský pozemek.

Vlastnictví: Právnícká osoba

Pro výpočet je uvažována výměra oceňovaných pozemků ve výši **1m²**. V závěrečné rekapitulaci jsou uvedeny jednotlivé ceny za oceňované pozemky dle jejich skutečných výměr.

Vzorky:

Vzorek č.1: Nové Město pod Smrkem V-1020/2025-532

Započítané pozemky:

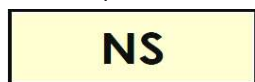
Číslo		Katastr	LV	Výměra
1459	orná půda	Nové Město pod Smrkem		25 570 m ²
2284/4	travní p.	Nové Město pod Smrkem		7 649 m ²
2286/3	lesní poz	Nové Město pod Smrkem		4 406 m ²
2293/5	travní p.	Nové Město pod Smrkem		25 427 m ²
2300	travní p.	Nové Město pod Smrkem		71 017 m ²
Celková výměra:				134 069 m²



mapa umístění v obci



výřez grafické části platného územního plánu



legenda územního plánu

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Ing. Machovič Ivo	Nabyvatel, Navrhovatel
Ing. Machovičová Michaela	Nabyvatel, Navrhovatel
Zemanová Romana	Navrhovatel, Převodce



fotomapa

plochy smíšené nezastavěného území (NS)

Segment trhu: Zemědělský pozemek

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 01.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2025 08:37:40. Zápis proveden dne 14.08.2025.

Cena: 3 900 000 Kč

Důvod použití cenotvorných faktorů: bez vlivu.

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlíšnost
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 = $(1.Q/2026 / (3.Q/2025)) = 345,0 / 327,7 = 1,0528$ tj.nárůst o 5,28%;
úprava na 1/3 = **1,76%**

C_{vz} = 3 900 000 Kč ... *cena vzorku*

K_u = 1.0176 ... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

M_u = 0 Kč ... *mimořádná úprava*

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 3\,900\,000 \times 1.0176 + (0) = \mathbf{3\,968\,640\,Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

CRU_{vz} = 3 968 640 Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

V_{vz} = 134 069 m² ... *výměra vzorku*

V_{poz} = 1 m² ... *výměra oceňovaného pozemku*

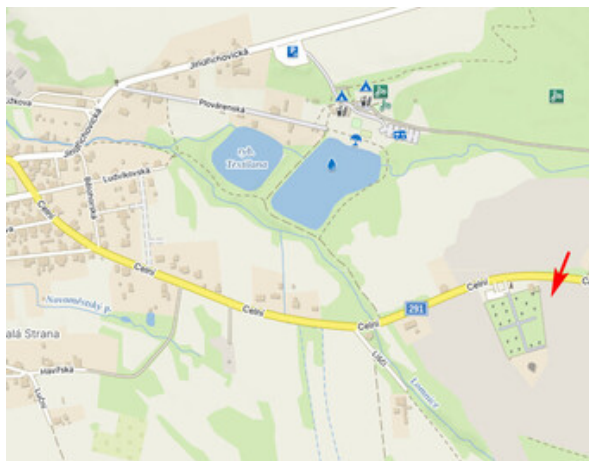
K_f = 1 ... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 3\,968\,640 / 134\,069 \times 1 / 1 = \mathbf{29,60\,Kč}$$

Vzorek č.2: Nové Město pod Smrkem V-505/2024-532

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
2345/9 orná půda	Nové Město pod Smrkem		4 523 m ²
Celková výměra:			4 523 m ²



mapa umístění v obci



výřez grafické části platného územního plánu



legenda územního plánu

Účastníci řízení

Jméno	Typ
DENDRIA s.r.o.	Nabyvatel, Navrhovatel
Město Nové Město pod Smrkem	Navrhovatel, Převodce



fotomapa

plochy smíšené nezastavěného území (NS)

Segment trhu: Zemědělský pozemek

Vlastnictví: Právnícká osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 20.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2024 08:34:37. Zápis proveden dne 14.05.2024.

Cena: 90 460 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 = $(1.Q/2026 / (2.Q/2024)) = 345,0 / 302,7 = 1,1397$ tj.nárůst o 13,97%;
 úprava na 1/3 = **4,65%**

C_{vz} = 90 460 Kč ... *cena vzorku*

K_u = 1.0465 ... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

M_u = 0 Kč ... *mimořádná úprava*

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 90\,460 \times 1.0465 + (0) = \mathbf{94\,666\,Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

CRU_{vz} = 94 666 Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

V_{vz} = 4 523 m² ... *výměra vzorku*

V_{poz} = 1 m² ... *výměra oceňovaného pozemku*

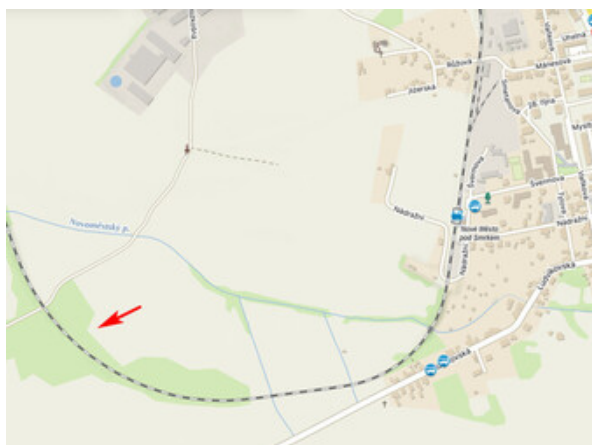
K_f = 1 ... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 94\,666 / 4\,523 \times 1 / 1 = \mathbf{20,93\,Kč}$$

Vzorek č.3: Ludvíkov pod Smrkem V-820/2025-532

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
8/1	ostat.pl.	Ludvíkov pod Smrkem		420 m ²
10	travní p.	Ludvíkov pod Smrkem		1 930 m ²
918/2	ostat.pl.	Ludvíkov pod Smrkem		52 m ²
918/3	ostat.pl.	Ludvíkov pod Smrkem		120 m ²
919/3	orná půda	Ludvíkov pod Smrkem		20 081 m ²
959/5	travní p.	Ludvíkov pod Smrkem		34 801 m ²
965/9	orná půda	Ludvíkov pod Smrkem		11 134 m ²
1013/2	travní p.	Ludvíkov pod Smrkem		13 656 m ²
1013/3	travní p.	Ludvíkov pod Smrkem		25 536 m ²
1018/2	travní p.	Ludvíkov pod Smrkem		48 m ²
Celková výměra:				107 778 m²



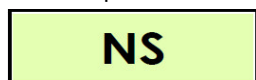
mapa umístění v obci

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Kaderová Lenka	Navrhovatel, Převodce
Statek Pod Smrkem, s.r.o.	Nabyvatel, Navrhovatel



výřez grafické části platného územního plánu



legenda územního plánu



fotomapa

plochy smíšené nezastavěného území (NS)

Segment trhu: Zemědělský pozemek

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 11.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2025 15:35:08. Zápis proveden dne 03.07.2025.

Cena: 2 694 450 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
 $K_u = \text{výpočet ČSOB indexu} = (1.Q/2026) / (2.Q/2025) = 345,0 / 324,5 = 1,0632$ tj.nárůst o 6,32%;
úprava na 1/3 = **2,10%**

$C_{vz} = 2\,694\,450$ Kč ... *cena vzorku*

$K_u = 1.0210$... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$M_u = 0$ Kč ... *mimořádná úprava*

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 2\,694\,450 \times 1.0210 + (0) = \mathbf{2\,751\,033\,Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 2\,751\,033$ Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

$V_{vz} = 107\,778$ m² ... *výměra vzorku*

$V_{poz} = 1$ m² ... *výměra oceňovaného pozemku*

$K_f = 1$... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 2\,751\,033 / 107\,778 \times 1 / 1 = \mathbf{25,52\,Kč}$$

Vyřazené vzorky:

Vyřazený vzorek V-1065/2025-532 Nové Město pod Smrkem 22.8.2025

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
1874/17 zahrada	Nové Město pod Smrkem		260 m ²
1874/22 travní p.	Nové Město pod Smrkem		642 m ²
1874/8 travní p.	Nové Město pod Smrkem		672 m ²
Celková výměra:			1 574 m²

Důvod vyřazení: vzorek je dle ÚP určen pro bydlení

Smlouva kupní ze dne 23.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2025 11:02:14. Zápis proveden dne 22.08.2025.

Cena: 50 000 Kč

Vyřazený vzorek V-442/2025-532 Nové Město pod Smrkem 25.4.2025

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
1588/6	ostat.pl. Nové Město pod Smrkem		134 m ²
1588/9	travní p. Nové Město pod Smrkem		441 m ²
Celková výměra:			575 m²

Důvod vyřazení: vzorek je dle ÚP určen pro bydlení

Smlouva kupní ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2025 09:22:28. Zápis proveden dne 25.04.2025.

Cena: 115 000 Kč**Vyřazený vzorek V-359/2025-532 Nové Město pod Smrkem 8.4.2025**

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
1583/1	travní p. Nové Město pod Smrkem		1 335 m ²
1583/18	travní p. Nové Město pod Smrkem		260 m ²
Celková výměra:			1 595 m²

Důvod vyřazení: vzorek je dle ÚP určen pro bydlení

Smlouva kupní ze dne 17.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2025 13:21:07. Zápis proveden dne 08.04.2025.

Cena: 58 310 Kč**Vyřazený vzorek V-294/2025-532 Nové Město pod Smrkem 25.3.2025**

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
2148/1	travní p. Nové Město pod Smrkem		319 m ²
2148/2	travní p. Nové Město pod Smrkem		553 m ²
Celková výměra:			872 m²

Důvod vyřazení: jedná se o prodej spoluvlastnického podílu na komunikaci

Smlouva kupní NZ 102/2025 ze dne 26.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2025 11:59:22. Zápis proveden dne 25.03.2025.

Cena: 1 000 Kč**Vyřazený vzorek V-267/2025-532 Nové Město pod Smrkem 19.3.2025**

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
154/1	travní p. Nové Město pod Smrkem		6 011 m ²
Celková výměra:			6 011 m²

Důvod vyřazení: vzorek je dle ÚP určen pro bydlení; jedná se o voný stavební pozemek

Smlouva kupní ze dne 13.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2025 12:12:31. Zápis proveden dne 19.03.2025.

Cena: 25 531 000 Kč**Vyřazený vzorek V-182/2025-532 Nové Město pod Smrkem 4.3.2025**

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
1583/18	travní p. Nové Město pod Smrkem		260 m ²
1583/7	travní p. Nové Město pod Smrkem		1 536 m ²
Celková výměra:			1 796 m²

Důvod vyřazení: vzorek je dle ÚP určen pro bydlení

Smlouva kupní ze dne 07.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2025 08:16:40. Zápis proveden dne 04.03.2025.

Cena: 58 310 Kč

Vyřazený vzorek V-139/2025-532 Nové Město pod Smrkem 25.2.2025

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
1582	travní p. Nové Město pod Smrkem		547 m ²
Celková výměra:			547 m²

Důvod vyřazení: vzorek je dle ÚP určen pro bydlení

Smlouva kupní ze dne 27.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2025 09:41:35. Zápis proveden dne 25.02.2025.

Cena: 13 675 Kč**Odhad porovnávací hodnoty oceňovaných pozemků za 1 m²:**

Vzorek	Hodnota	Váha
Vzorek č.1: Nové Město pod Smrkem V-1020/2025-532	29,60 Kč	1
Vzorek č.2: Nové Město pod Smrkem V-505/2024-532	20,93 Kč	1
Vzorek č.3: Ludvíkov pod Smrkem V-820/2025-532	25,52 Kč	1
Vážený průměr:	25,35 Kč	

Odhad ceny porovnávací hodnoty oceňovaných pozemků za 1m² činí **25,35 Kč/m²**.**Závěr ocenění tržním přístupem****Rekapitulace:**

Cena	
Pozemek p.č. 2278/3 o výměře 691 m ²	17 516.85 Kč
(výpočet: 691 x 25.35 = 17 516.85)	
Zaokrouhlení:	~10~
Porovnávací ocenění:	17 520 Kč

Celková obvyklá cena pozemku p.č. 2278/3 v k.ú. Nové Město pod Smrkem určená porovnávacím způsobem zaokrouhlená podle § 50 je

17 520 Kč

Slovy: Sedmnácttisícpětsetdvacet Kč

Cena	
Pozemek p.č. 2280 o výměře 1 056 m ²	26 769.60 Kč
(výpočet: 1 056 x 25.35 = 26 769.60)	
Zaokrouhlení:	~10~
Porovnávací ocenění:	26 770 Kč

Celková obvyklá cena pozemku p.č. 2280 v k.ú. Nové Město pod Smrkem určená porovnávacím způsobem zaokrouhlená podle § 50 je

26 770 Kč

Slovy: Dvacetšesttisícsedmsedmdesát Kč

Cena	
Pozemek p.č. 2293/6 o výměře 491 m ²	12 446.85 Kč
(výpočet: 491 x 25.35 = 12 446.85)	
Zaokrouhlení:	~10~
Porovnávací ocenění:	12 450 Kč
Celková obvyklá cena pozemku p.č. 2293/6 v k.ú. Nové Město pod Smrkem určená porovnávacím způsobem zaokrouhlená podle § 50 je	
12 450 Kč	
Slovy: Dvanácttisícčtyřistapadesát 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 Sbírký 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.

Obvyklou cenu pozemku je nutné určit tak, aby nebyla ovlivněna případným nálezem součástí a příslušenství vzniklým se souhlasem pronajímatele na náklad nájemce, který pozemek nabývá.

Specifické požadavky objednavatele:

Cenu určit pro každý pozemek samostatně včetně zaokrouhlení.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

Pozemky s dispozičním oprávněním navrhovatele směny/třetí osoby vedené na LV 10001; v obci Nové Město pod Smrkem, k.ú. Nové Město pod Smrkem:

- pozemek p.č. 2278/3, druh pozemku – trvalý travní porost, výměra 691 m²;
- pozemek p.č. 2280, druh pozemku – trvalý travní porost, výměra 1 056 m²;
- pozemek p.č. 2293/6, druh pozemku – trvalý travní porost, výměra 491 m².

Odpověď:

	Cena zjištěná	Porovnávací ocenění
Pozemek p.č. 2278/3	2 360 Kč	17 520 Kč

Celková cena zjištěná je 2 360 Kč

Slovy: Dvatisícetřistašedesát Kč

Celková cena porovnávacím způsobem je 17 520 Kč

Slovy: Sedmnácttisícpětsetdvacet Kč

ZÁVĚREČNÝ VÝROK O CENĚ OBVYKLÉ pozemku p.č. 2278/3 v k.ú. Nové město pod Smrkem:

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

17 520 Kč

Slovy: Sedmnácttisícpětsetdvacet Kč

Odpověď:

	Cena zjištěná	Porovnávací ocenění
Pozemek p.č. 2280	3 610 Kč	26 770 Kč

Celková cena zjištěná je 3 610 Kč

Slovy: Třítisícešestsetdeset Kč

Celková cena porovnávacím způsobem je 26 770 Kč

Slovy: Dvacetšesttisícsemsetsedmdesát Kč

**ZÁVĚREČNÝ VÝROK O CENĚ OBVYKLÉ
pozemku p.č. 2280 v k.ú. Nové město pod Smrkem:**

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

26 770 Kč

Slovy: Dvacetšesttisícsemsetsedmdesát Kč

Odpověď:

	Cena zjištěná	Porovnávací ocenění
Pozemek p.č. 2293/6	1 700 Kč	12 450 Kč

Celková cena zjištěná je 1 700 Kč

Slovy: Jedentisícsemset Kč

Celková cena porovnávacím způsobem je 12 450 Kč

Slovy: Dvanácttisícčtyřistapadesát Kč

**ZÁVĚREČNÝ VÝROK O CENĚ OBVYKLÉ
pozemku p.č. 2293/6 v k.ú. Nové město pod Smrkem:**

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

12 450 Kč

Slovy: Dvanácttisícčtyřistapadesát 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 stran)*
- částečný výpis z katastru nemovitostí pro pozemek p.č. 2278/3 z LV č. 10001 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523) v obci Nové Město pod Smrkem (č. 564265) *(1 strana)*
- částečný výpis z katastru nemovitostí pro pozemek p.č. 2280 z LV č. 10001 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523) v obci Nové Město pod Smrkem (č. 564265) *(1 strana)*
- částečný výpis z katastru nemovitostí pro pozemek p.č. 2293/6 z LV č. 10001 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem (č. 706523) v obci Nové Město pod Smrkem (č. 564265) *(1 strana)*
- katastrální mapa *(3 strany)*
- ortofotomapa *(3 strany)*
- 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 požadovat 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 Objednatelům 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 Objednatelů 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 zákonným 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, vstoupně 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

Vyhotoveno 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: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 46365 Nové Město pod Smrkem	00263036	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2278/3	691	trvalý travní porost		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 Smlouva směnná ze dne 09.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2015 09:33:52. Zápis proveden dne 30.10.2015.

V-1910/2015-532

Pro: Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 46365 Nové Město pod Smrkem RČ/IČO: 00263036

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2278/3	85011	691

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.04.2026 16:12:04

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2026 15:55:02

Vyhotoveno 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: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 46365 Nové Město pod Smrkem	00263036	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2280	1056	trvalý travní porost		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 Smlouva směnná ze dne 31.03.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2009.

V-835/2009-532

Pro: Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 46365 Nové Město pod Smrkem

RČ/IČO: 00263036

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2280	85011	1056

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 13.04.2026 16:13:15

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2026 15:55:02

Vyhotoveno 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: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 46365 Nové Město pod Smrkem	00263036	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2293/6	491	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. 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 Smlouva směnná ze dne 09.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2015 09:33:52.
Zápis proveden dne 30.10.2015.

V-1910/2015-532

Pro: Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 46365 Nové Město pod Smrkem RČ/IČO: 00263036

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2293/6	83551	491

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

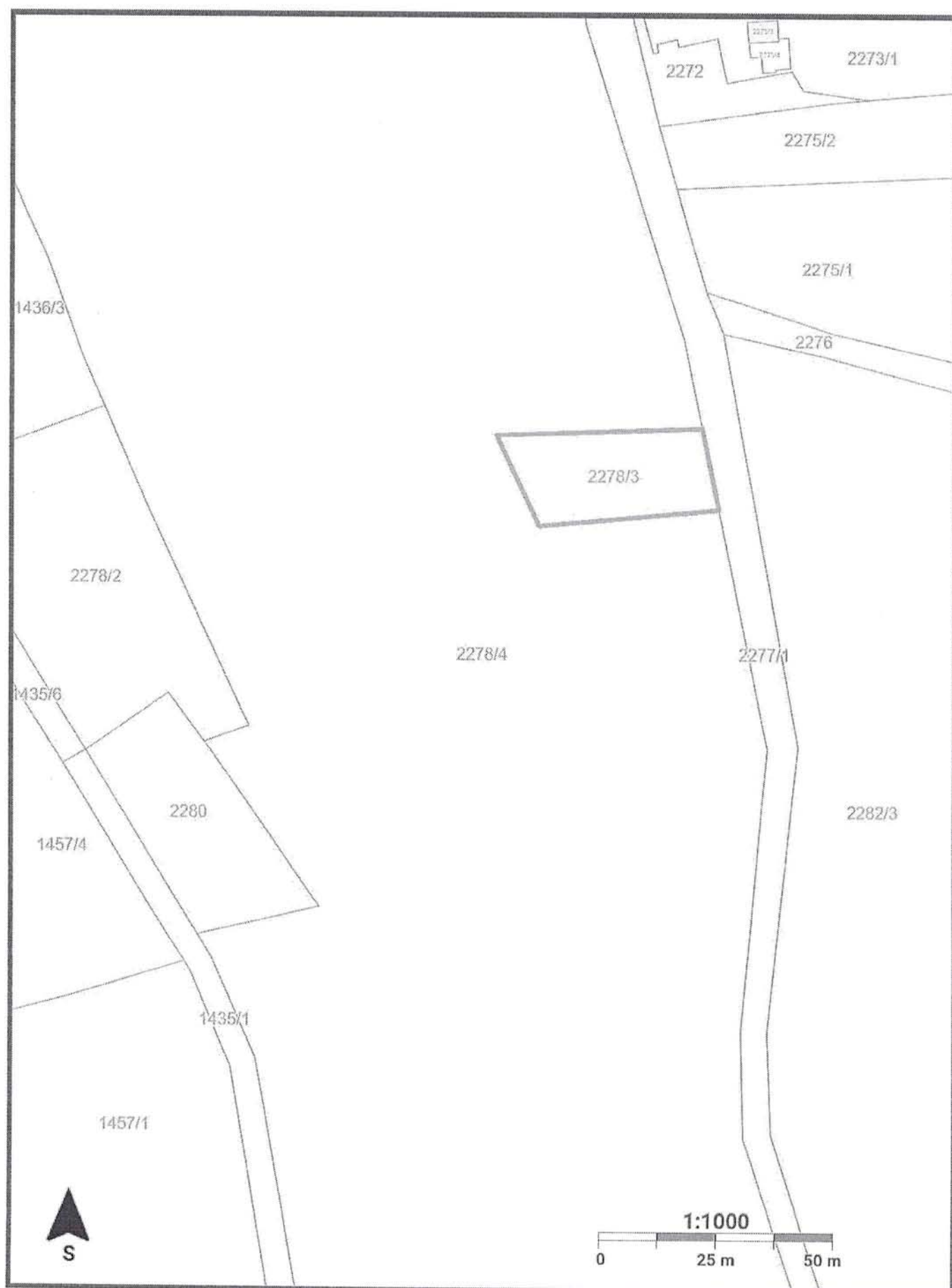
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 13.04.2026 16:14:52

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

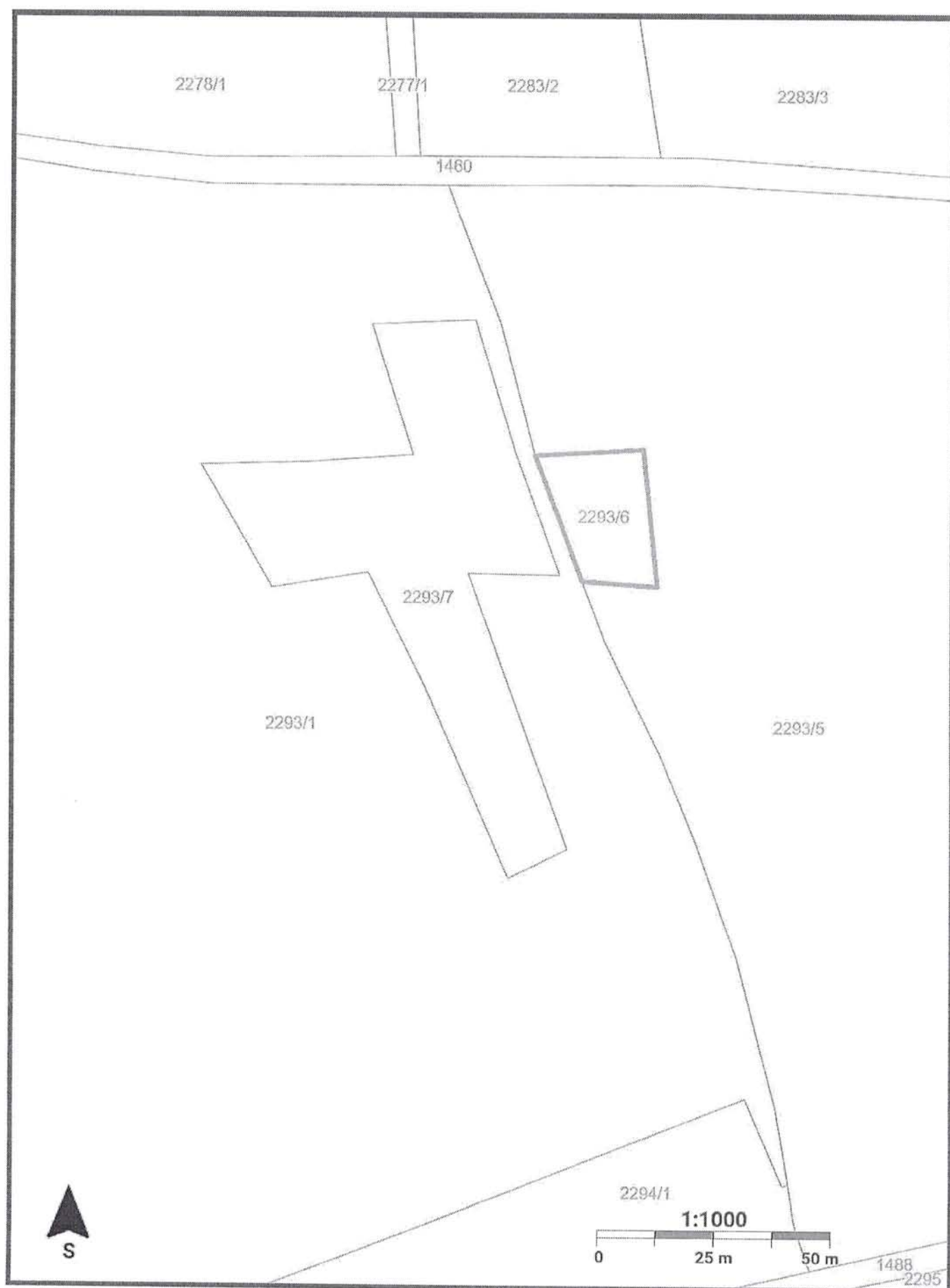
p.č. 2278/3,KN,k.ú. Nové Město pod Smrkem



p.č. 2280,KN,k.ú. Nové Město pod Smrkem



p.č. 2293/6,KN,k.ú. Nové Město pod Smrkem



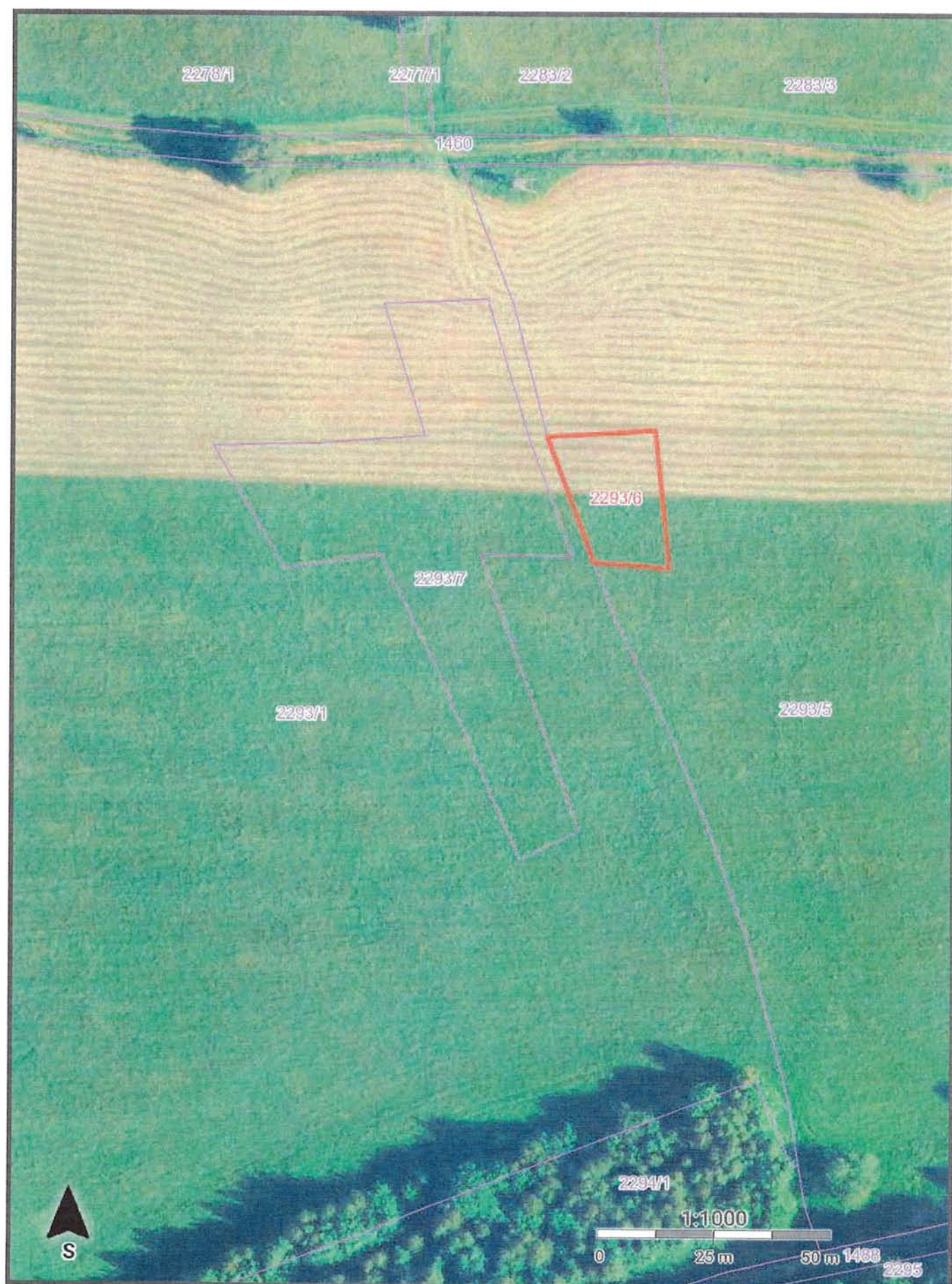
p.č. 2278/3,KN,k.ú. Nové Město pod Smrkem



p.č. 2280,KN,k.ú. Nové Město pod Smrkem



p.č. 2293/6,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:

město Nové Město pod Smrkem, IČ 00263036, IDDS 63tbyqn, Palackého 280, 463 65 Nové Město pod Smrkem

Váš dopis zn./č.j. ze dne:

Naše zn./č.j.: NMPS/361/2025-327.1/OV

Vyřizuje: R. Suk – vedoucí

Telefon: 482 360 357

Mobil: 723 656 018

E-mail: stavebni@nmpps.cz

ID DS: 63tbyqn

Datum: 19.02.2025

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 19.02.2025 podalo

město Nové Město pod Smrkem, IČ 00263036, IDDS 63tbyqn, Palackého 280, 463 65 Nové Město pod Smrkem

pro převod pozemků:

- pozemek p. č. 2278/3 (trvalý travní porost, k. ú. Nové Město pod Smrkem); pozemek p. č. 2293/6 (trvalý travní porost, k. ú. Nové Město pod Smrkem); pozemek p. č. 2280 (trvalý travní porost, k. ú. Nové Město pod Smrkem);

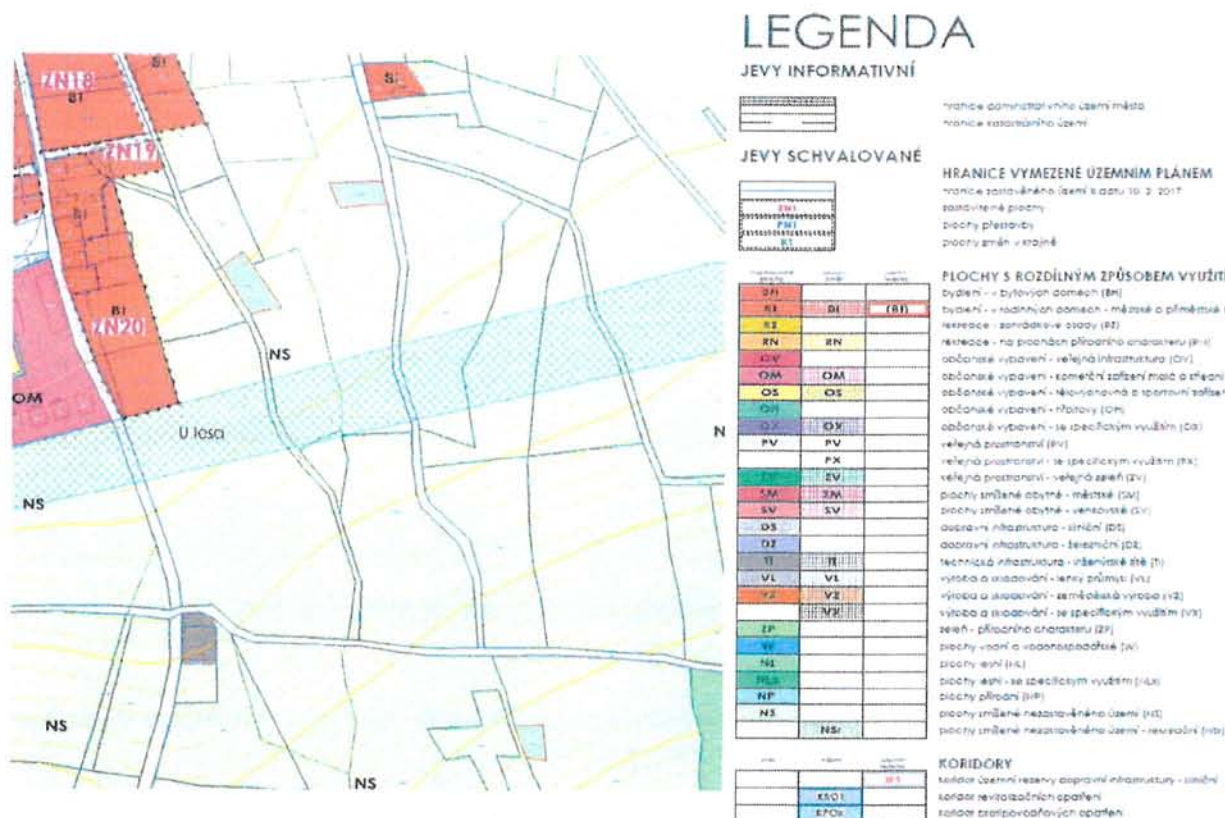
poskytuje podle § 174 odst. 1 písm. a) stavebního zákona tyto informace:

pro předmětnou lokalitu je platnou územně plánovací dokumentací (UPD) Územní plán města Nové Město pod Smrkem, vydaný usnesením zastupitelstva města Nové Město pod Smrkem dne 26.06.2019 č. 2/62M/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. 2278/3 (trvalý travní porost, k. ú. Nové Město pod Smrkem); pozemek p. č. 2293/6 (trvalý travní porost, k. ú. Nové Město pod Smrkem); pozemek p. č. 2280 (trvalý travní porost, k. ú. Nové Město pod Smrkem), součástí plochy smíšené nezastavěného území – (NS).

Podmínky využívání území a změn jeho využití

Pro plochy smíšeného nezastavěného území (NS) stanovuje ÚP tyto podmínky využití:



hlavní využití:

- a polyfunkční využití zahrnující krajinnou zeleň (zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny) a zemědělsky obhospodařované plochy (zejména trvalé travní porosty, orná půda)

přípustné využití:

- b veřejná prostranství, zejména místní a účelové komunikace pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a pro zajištění prostupnosti krajiny pro nemotorovou dopravu (pěši, cyklistické a běžecké trasy)
- c vodní plochy a toky
- d technická infrastruktura nezbytná k obhospodařování daných ploch
- e stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny (§ 18 odst. 5 SZ), zejména stavby a opatření nestavební povahy v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev

podmíněně přípustné využití:

- f stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (§ 18 odst. 5 SZ), např. protipovodňová ochrana území, protierozní opatření, revitalizační opatření na vodních tocích, za podmínky, že nebudou narušeny ekologické funkce krajiny a krajinný ráz

- g stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (§ 18 odst. 5 SZ) za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách a že nebudou narušeny ekologické funkce krajiny, ekostabilizační funkce skladebných částí ÚSES a krajinný ráz
- h stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví (§ 18 odst. 5 SZ), např. přístřešky pro ustájení zvířat a uskladnění zemědělských surovin a produktů, za podmínek:
- že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách
 - že nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
 - že bude prokázána jejich provozní a funkční vazba na přilehlé zemědělské nebo lesní pozemky
 - že charakterem a kapacitou budou odpovídat charakteru a rozsahu související plochy
 - že bude zachována fyzická prostupnost území
- i stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství (§ 18 odst. 5 SZ) za podmínek:
- že budou sloužit bezprostředně pro vodohospodářské účely schopnost území
 - že nebudou narušeny ekologické funkce krajiny a krajinný ráz
- j stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (§ 18 odst. 5 SZ), např. přístřešky, krytá odpočívadla, informační tabule apod., za podmínek:
- že budou sloužit veřejnému užívání
 - že nevyvolají potřebu dopravního napojení a parkovacích stání
 - že nebudou narušeny ekologické funkce krajiny a krajinný ráz
- k stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (§ 18 odst. 5 SZ), např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra, stavby a zařízení pro agroturistiku a vzdělávání v oblasti ekologie, zemědělství a životního prostředí, za podmínek:
- že budou umístěny mimo území CHKO JH
 - že nevyvolají potřebu dopravního napojení a parkovacích stání
 - že nebudou narušeny ekologické funkce krajiny a krajinný ráz
- l terénní úpravy za podmínky, že jejich realizací budou prokazatelně zlepšeny odtokové poměry a zvýšena retenční schopnost území a nedojde k poškození předmětů ochrany přírody a krajiny
- m oplocení pozemků pro chovné a pěstební účely za podmínek:
- že bude zachována dosavadní prostupnost území po stávajících cestách
 - že nebudou narušeny ekologické funkce krajiny a krajinný ráz
- n zalesnění za podmínky, že nepřekročí v souvislé ploše výměru 2000 m²

nepřípustné využití:

- o stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů (§ 18 odst. 5 SZ)
- p jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání

- q maximální výška staveb: 6 m; nevztahuje se na plochy v rámci skladebných částí ÚSES, kde je max. výška staveb 0 m
- r maximální velikost zastavěné plochy objektu: 25 m²; nevztahuje se na plochy v rámci skladebných částí ÚSES, kde je max. velikost zastavěné plochy objektu 0 m²

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)

MĚSTSKÝ ÚŘAD
Palackého 280
463 65 Nové Město pod Smrkem


Radim Suk
vedoucí

VYPRAVENO DNE: 19.02.2025

Městský úřad Nové Město pod Smrkem, Odbor výstavby a životního prostředí, Palackého 280, PSČ 463 65
Nové Město pod Smrkem, tel.: 482 360 355, fax: 482 325 358, e-mail: stavebni@nmps.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 044187/2026 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

