

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21702 (oprava ZP – 21479)

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky Rochlice u Liberce (okr. Liberec)
Katastrální údaje:	Kraj Liberecký, okres Liberec, obec Liberec, k.ú. Rochlice u Liberce
Adresa:	Rochlice, 362 21 Rochlice
OBJEDNATEL:	Mgr. Monika Cihelková, insolvenční správce dlužníka Interma a.s.
Adresa:	Vodičkova 37, 110 00 Praha 1
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely insolvenčního řízení: KI.SB 82 INS 1327/2016 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

18 832 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 10.6.2021

Datum místního šetření: 10.6.2021

Počet stran: 24 stran Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 7.9.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou na pozemků parc. č. 1710/5 (orná půda), parc. č. 1715/2 (trvalý travní prost), parc. č. 2212/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2212/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2213/1 (zahrada), parc. č. 2215/3 (ostatní plocha), parc. č. 2215/5 (ostatní plocha), parc. č. 2217/2 (trvalý travní porost), parc. č. 2217/3 (trvalý travní porost), parc. č. 2217/5 (trvalý travní porost), parc. č. 2217/6 (trvalý travní porost), parc. č. 2217/9 (trvalý travní porost), parc. č. 2218/2 (trvalý travní porost) a parc. č. 2221/29 (orná půda) v kat. území Rochlice u Liberce, obec Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV 1012.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 kalami. 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.

(3) 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 musí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka Mgr. Moniky Cihelkové, insolvenčního správce k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc v rámci insolvenčního řízení č.j. KSI.B 82 INS 1327/2016, oprava ZP – 21479.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 10.6.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- územní plán města Liberec.
- informace ze Stavebního úřadu Liberec.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Město Liberec je krajské město Libereckého kraje a nachází se cca 6 km západně od města Jablonce nad Nisou, cca 20 km jižně od města Frýdlant a cca 18 km severně od města Turnov. Městem protéká Lužická řeka a Černá Nisa. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje krajská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. V Liberci se dále nachází pošta, divadlo, kina, Zoo, muzea, knihovny aj. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a tramvaje MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Městská část Liberec VI-Rochlice se nachází na okraji centrální zastavěné části města. Oceňované nemovitě věci se nachází v okrajové, východní a zastavěné části města ve smíšené zástavbě.

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

Přístup přes pozemky:

parc. č. 2217/14 STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec

Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí cca ve východní zastavěné městské části Rochlice. Jedná se o soubor nesusledících travnatých pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, trvalý travní porost, zahrada, orná půda a ostatní plocha o výměře 22 574 m². Soubor pozemků parc. č. 1715/2 a parc. č. 1710/5 je na východní straně ohraničený zděným domem a na jižní straně lesním porostem. Pozemky parc. č. 2215/3 a parc. č. 2215/5 jsou na západní straně ohraničené zpevněnou komunikací a jsou součástí okolního lesního porostu. Soubor travnatých pozemků parc. č. 2217/2, parc. č. 2218/2, parc. č. 2217/9, parc. č. 2217/5, parc. č. 2217/3, parc. č. 2217/6 a parc. č. 2221/29 je na východní a západní straně ohraničený zpevněnou komunikací. Na pozemcích se nacházejí listnaté porosty. Přes pozemek parc. č. 2217/5 vede nadzemní vedení VN a ochranné pásmo plynovodu zasahující i na pozemky parc. č. 2217/6, parc. č. 2221/29 a parc. č. 2217/3. Na souboru pozemků parc. č. 2213/1, parc. č. 2212/3 a parc. č. 2212/1 se nacházejí listnaté porosty. Pozemky jsou svažité k jihovýchodní straně. V době oceňování byly pozemky částečně využívány. K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2217/14, který je ve vlastnictví města Liberec.

Přípojky IS jsou v dosahu do cca 100 m. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha bydlení městské, plocha bydlení čisté, plocha

smíšená - ostatní, plocha krajinné zeleně a plochy hromadné garáže a parkoviště v objektech.

Dle vyjádření úřadu územního plánování by jakákoliv zástavba na pozemcích parc. č. 2215/3, parc. č. 2215/5 a parc. č. 2213/1 narušila stávající charakter a uspořádání území. Z tohoto důvodu je v dle regulativů území zástavba na těchto pozemcích nepřipustná.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Věcné břemeno s povinností k pozemku parc. č. 2217/2 ve prospěch společnosti CETIN a.s.

Věcné břemeno s povinností k pozemkům parc. č. 2217/2, parc. č. 2217/3, parc. č. 2217/5, parc. č. 2217/6 a parc. č. 2221/29 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo s povinností k pozemkům parc. č. 2217/2, parc. č. 2217/3, parc. č. 2217/5, parc. č. 2217/6, parc. č. 2217/9, parc. č. 2218/2 a parc. č. 2221/29 pro společnost NORMA k.s.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2217/14, který je ve vlastnictví města Liberce.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno s povinností k pozemku parc. č. 2217/2 ve prospěch společnosti CETIN a.s.

Věcné břemeno s povinností k pozemkům parc. č. 2217/2, parc. č. 2217/3, parc. č. 2217/5, parc. č. 2217/6 a parc. č. 2221/29 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo s povinností k pozemkům parc. č. 2217/2, parc. č. 2217/3, parc. č. 2217/5, parc. č. 2217/6, parc. č. 2217/9, parc. č. 2218/2 a parc. č. 2221/29 pro společnost NORMA k.s.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

ZNALECKÝ POSUDEK

Pozemky (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rochlice u Liberce (okr. Liberec)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Vratislavice nad Nisou, realizovaný prodej ze dne 5.2.2021.
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 1826, parc. č. 1828, parc. č. 1839/10 a parc. č. 1839/11 v k.ú. Vratislavice nad Nisou o výměře 1 607 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,20
intenzita využití poz. -	1,25
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 928 400	1 607	1 200,00	1,50	1 800,00

Název: k.ú. Vratislavice nad Nisou, realizovaný prodej ze dne 27.1.2021.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 1525/1, parc. č. 1513/1 a parc. č. 1513/2 v k.ú. Vratislavice nad Nisou o výměře 5 047 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,20
intenzita využití poz. -	1,25
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 485 000	5 047	1 086,78	1,65	1 793,19

Název: k.ú. Rochlice u Liberce, realizovaný prodej ze dne 24.3.2021.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 1303/1 v k.ú. Rochlice u Liberce o výměře 1 711 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,20

intenzita využití poz. -			1,15	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 400 000	1 711	1 402,69	1,38	1 935,71

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 842,97 Kč/m²
--	----------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1710/5	189	1 843,00		348 327
trvalý travní porost	1715/2	1 578	1 843,00		2 908 254
Celková výměra pozemků		1 767	Hodnota pozemků celkem		3 256 581

Pozemky (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rochlice u Liberce (okr. Liberec)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Vratislavice nad Nisou, realizovaný prodej ze dne 5.2.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 1826, parc. č. 1828, parc. č. 1839/10 a parc. č. 1839/11 v k.ú. Vratislavice nad Nisou o výměře 1 607 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 928 400	1 607	1 200,00	0,80	960,00

Název: k.ú. Vratislavice nad Nisou, realizovaný prodej ze dne 27.1.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 1525/1, parc. č. 1513/1 a parc. č. 1513/2 v k.ú. Vratislavice nad Nisou o výměře 5 047 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 485 000	5 047	1 086,78	0,88	956,37

Název: k.ú. Rochlice u Liberce, realizovaný prodej ze dne 24.3.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 1303/1 v k.ú. Rochlice u Liberce o výměře 1 711 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			1,00	

vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 400 000	1 711	1 402,69	0,80	1 122,15

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 012,84 Kč/m²
--	----------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková	Spoluvlastnický	Celková cena
		[m ²]	cena	podíl	pozemku
			[Kč/m ²]		[Kč]
ostatní plocha	2215/3	2 175	1 013,00		2 203 275
Celková výměra pozemků		2 175	Hodnota pozemků celkem		2 203 275

Pozemky (část 3)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rochlice u Liberce (okr. Liberec)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Vratislavice nad Nisou, realizovaný prodej ze dne 5.2.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 1826, parc. č. 1828, parc. č. 1839/10 a parc. č. 1839/11 v k.ú. Vratislavice nad Nisou o výměře 1 607 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 928 400	1 607	1 200,00	0,80	960,00

Název: k.ú. Vratislavice nad Nisou, realizovaný prodej ze dne 27.1.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 1525/1, parc. č. 1513/1 a parc. č. 1513/2 v k.ú. Vratislavice nad Nisou o výměře 5 047 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 485 000	5 047	1 086,78	0,88	956,37

Název: k.ú. Rochlice u Liberce, realizovaný prodej ze dne 24.3.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 1303/1 v k.ú. Rochlice u Liberce o výměře 1 711 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			1,00	

vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
2 400 000	1 711	1 402,69	0,80	1 122,15

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 012,84 Kč/m²
--	----------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	2215/5	2 050	1 013,00		2 076 650
Celková výměra pozemků		2 050	Hodnota pozemků celkem		2 076 650

Pozemky (část 4)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rochlice u Liberce (okr. Liberec)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Vratislavice nad Nisou, realizovaný prodej ze dne 5.2.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 1826, parc. č. 1828, parc. č. 1839/10 a parc. č. 1839/11 v k.ú. Vratislavice nad Nisou o výměře 1 607 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 928 400	1 607	1 200,00	0,80	960,00

Název: k.ú. Vratislavice nad Nisou, realizovaný prodej ze dne 27.1.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 1525/1, parc. č. 1513/1 a parc. č. 1513/2 v k.ú. Vratislavice nad Nisou o výměře 5 047 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 485 000	5 047	1 086,78	0,88	956,37

Název: k.ú. Rochlice u Liberce, realizovaný prodej ze dne 24.3.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 1303/1 v k.ú. Rochlice u Liberce o výměře 1 711 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			1,00	

vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 400 000	1 711	1 402,69	0,80	1 122,15

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 012,84 Kč/m²
--	----------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková	Spoluvlastnický	Celková cena
		[m ²]	cena	podíl	pozemku
			[Kč/m ²]		[Kč]
zastavěná plocha a	2212/1	14	1 013,00		14 182
nádvoří					
zastavěná plocha a	2212/3	24	1 013,00		24 312
nádvoří					
zahrada	2213/1	1 360	1 013,00		1 377 680
Celková výměra pozemků		1 398	Hodnota pozemků celkem		1 416 174

Pozemky (část 5)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rochlice u Liberce (okr. Liberec)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Vratislavice nad Nisou, realizovaný prodej ze dne 5.2.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 1826, parc. č. 1828, parc. č. 1839/10 a parc. č. 1839/11 v k.ú. Vratislavice nad Nisou o výměře 1 607 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 928 400	1 607	1 200,00	1,00	1 200,00

Název: k.ú. Vratislavice nad Nisou, realizovaný prodej ze dne 27.1.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 1525/1, parc. č. 1513/1 a parc. č. 1513/2 v k.ú. Vratislavice nad Nisou o výměře 5 047 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 485 000	5 047	1 086,78	1,10	1 195,46

Název: k.ú. Rochlice u Liberce, realizovaný prodej ze dne 24.3.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 1303/1 v k.ú. Rochlice u Liberce o výměře 1 711 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,90	

vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
2 400 000	1 711	1 402,69	0,90	1 262,42

Zjištěná průměrná jednotková cena

1 219,29 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková	Spoluvlastnický	Celková cena
		[m ²]	cena	podíl	pozemku
			[Kč/m ²]		[Kč]
trvalý travní porost	2217/2	5 728	1 219,00		6 982 432
trvalý travní porost	2217/9	870	1 219,00		1 060 530
trvalý travní porost	2218/2	1 046	1 219,00		1 275 074
Celková výměra pozemků		7 644	Hodnota pozemků celkem		9 318 036

1.2. Pozemky Rochlice u Liberce (okr. Liberec)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Vratislavice nad Nisou, realizovaný prodej ze dne 5.2.2021.
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 1826, parc. č. 1828, parc. č. 1839/10 a parc. č. 1839/11 v k.ú. Vratislavice nad Nisou o výměře 1 607 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,20
intenzita využití poz. -	0,30
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 928 400	1 607	1 200,00	0,06	72,00

Název: k.ú. Vratislavice nad Nisou, realizovaný prodej ze dne 27.1.2021.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 1525/1, parc. č. 1513/1 a parc. č. 1513/2 v k.ú. Vratislavice nad Nisou o výměře 5 047 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,20
intenzita využití poz. -	0,30
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 485 000	5 047	1 086,78	0,07	76,07

Název: k.ú. Rochlice u Liberce, realizovaný prodej ze dne 24.3.2021.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 1303/1 v k.ú. Rochlice u Liberce o výměře 1 711 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,20
intenzita využití poz. -	0,30
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 400 000	1 711	1 402,69	0,06	84,16

Zjištěná průměrná jednotková cena

77,41 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	2217/3	1 424	77,00		109 648
trvalý travní porost	2217/5	5 254	77,00		404 558
trvalý travní porost	2217/6	343	77,00		26 411
orná půda	2221/29	519	77,00		39 963
Celková výměra pozemků		7 540	Hodnota pozemků celkem		580 580

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno s povinností k pozemku parc. č. 2217/2 ve prospěch společnosti CETIN a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno

Věcné břemeno s povinností k pozemkům parc. č. 2217/2, parc. č. 2217/3, parc. č. 2217/5, parc. č. 2217/6 a parc. č. 2221/29 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

ODŮVODNĚNÍ

Pozemky (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rochlice u Liberce (okr. Liberec)

3 256 581,- Kč

Pozemky (část 1) - Obvyklá cena

3 258 000 Kč

slovy: Třimilionydvěstěpadesátosmtisíc Kč

Pozemky (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rochlice u Liberce (okr. Liberec)

2 203 275,- Kč

Pozemky (část 2) - Obvyklá cena

2 202 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěstědvatisíc Kč

Pozemky (část 3)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rochlice u Liberce (okr. Liberec)

2 076 650,- Kč

Pozemky (část 3) - Obvyklá cena

2 076 000 Kč

slovy: Dvamilionyscdmdesátšesttisíc Kč

Pozemky (část 4)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rochlice u Liberce (okr. Liberec)

1 416 174,- Kč

Pozemky (část 4) - Obvyklá cena

1 416 000 Kč

slovy: Jedenmiliónčtyřistašestnácttisíc Kč

Pozemky (část 5)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rochlice u Liberce (okr. Liberec)

9 318 036,- Kč

1.2. Pozemky Rochlice u Liberce (okr. Liberec)

580 580,- Kč

Hodnota pozemků - celkem:

9 898 616,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno

10 000,- Kč

Věcná břemena - celkem:

20 000,- Kč

Pozemky (část 5) - Obvyklá cena

9 880 000 Kč

slovy: Devětmilionůosmsetosmdesátisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejků) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

18 832 000 Kč

slovy: Osmnáctmilionůosmsettřicetdvatisíc Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- pozemků parc. č. 1710/5 (orná půda) a parc. č. 1715/2 (trvalý travní porost) v kat. území Rochlice u Liberce, obec Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV 1012 v objektivní zaokrouhlené výši **3.258.000,- Kč**,
- pozemku parc. č. 2215/3 (ostatní plocha) v kat. území Rochlice u Liberce, obec Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV 1012 v objektivní zaokrouhlené výši **2.202.000,- Kč**,
- pozemku parc. č. 2215/5 (ostatní plocha) v kat. území Rochlice u Liberce, obec Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV 1012 v objektivní zaokrouhlené výši **2.076.000,- Kč**,
- pozemků parc. č. 2212/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2212/3 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 2213/1 (zahrada) v kat. území Rochlice u Liberce, obec Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV 1012 v objektivní zaokrouhlené výši **1.416.000,- Kč**,
- pozemků parc. č. 2217/2 (trvalý travní porost), parc. č. 2217/3 (trvalý travní porost), parc. č. 2217/5 (trvalý travní porost), parc. č. 2217/6 (trvalý travní porost), parc. č. 2217/9 (trvalý travní porost), parc. č. 2218/2 (trvalý travní porost) a parc. č. 2221/29 (orná půda) v kat. území Rochlice u Liberce, obec Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV 1012 v objektivní zaokrouhlené výši **9.880.000,- Kč**. Se zohledněním VB.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	5
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21702 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástský

Označní osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 7.9.2021

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2021 10:55:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 1012

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Interma, akciová společnost, Zelené údolí 1019, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec	63145057	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1710/5	189	orná půda		zemědělský půdní fond
1715/2	1578	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2212/1	14	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
2212/3	24	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
2213/1	1360	zahrada		zemědělský půdní fond
2215/3	2175	ostatní plocha	jiná plocha	
2215/5	2050	ostatní plocha	jiná plocha	
2217/2	5728	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2217/3	1424	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2217/5	5254	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2217/6	343	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2217/9	870	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2218/2	1046	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2221/29	519	orná půda		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

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky do výše 5 000 000 Kč a pohledávky do výše 100 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 105 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 200 000 000 Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 2212/1, Parcela: 2212/3, Parcela: 2213/1, Parcela: 2215/3, Parcela: 2215/5, Parcela: 2217/2, Parcela: 2217/9, Parcela: 2218/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.08.2010. Právní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2021 10:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 1012

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

účinky vkladu práva ke dni 11.08.2010.

V-5715/2010-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č.1943-1/2009

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 2217/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.08.2011.

V-5729/2011-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 4 337 778,64 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Liberec,
Frýdlantská 1399/20, Liberec I-Staré Město, 46031
Liberec

Povinnost k

Parcela: 1710/5, Parcela: 1715/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Liberec 45005-022317/2015 /220/MJA ze dne 27.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2015 09:30:00. Zápis proveden dne 25.06.2015.

V-6105/2015-505

Pořadí k 01.06.2015 09:30

o Předkupní právo

Oprávnění pro

NORMA, k.s., Tiskařská 599/12, Malešice, 10800 Praha
10, RČ/IČO: 47114789

Povinnost k

Parcela: 2217/2, Parcela: 2217/3, Parcela: 2217/5, Parcela: 2217/6, Parcela:
2217/9, Parcela: 2218/2, Parcela: 2221/29

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva ze dne 14.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2015 12:45:14. Zápis proveden dne 07.10.2015.

V-10129/2015-505

Pořadí k 15.09.2015 12:45

o Věcné břemeno (podle listiny)

v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 2523-3923/2017

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 2217/2, Parcela: 2217/3, Parcela: 2217/5, Parcela: 2217/6, Parcela:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2021 10:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 1012

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
2221/29

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.IV-12-4014974/VB/01 ze dne 10.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2018 10:36:28. Zápis proveden dne 03.10.2018.

V-8778/2018-505

Pořadí k 12.09.2018 10:36

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Interma, akciová společnost, Zelené údolí 1019, Liberec
VI-Rochlice, 46006 Liberec, RČ/IČO: 63145057

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město - Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-17081/2015 -007 ze dne 07.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2016 05:01:56. Zápis proveden dne 11.01.2016; uloženo na prac. Liberec

Z-126/2016-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1710/5, Parcela: 1715/2, Parcela: 2212/1, Parcela: 2212/3, Parcela: 2213/1, Parcela: 2215/3, Parcela: 2215/5, Parcela: 2217/2, Parcela: 2217/3, Parcela: 2217/5, Parcela: 2217/6, Parcela: 2217/9, Parcela: 2218/2, Parcela: 2221/29

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město - Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-17081/2015 -009 ze dne 07.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2016 05:02:09. Zápis proveden dne 27.01.2016; uloženo na prac. Liberec

Z-128/2016-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Pajer, Hornická 1786, 347 01 Tachov

Povinnost k

Interma, akciová společnost, Zelené údolí 1019, Liberec
VI-Rochlice, 46006 Liberec, RČ/IČO: 63145057

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 141 EX-00077/2016 -010 ze dne 02.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2016 11:15:20. Zápis proveden dne 03.02.2016; uloženo na prac. Tachov

Z-319/2016-410

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2021 10:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 1012

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva (dohoda) V1 1868/1993 z k.ú. Vratislavice n.N.: kupní ze dne 5.5.1993 a dodatek ze dne 10.9.1993. Právní účinky vkladu ke dni 12.5.1993.

POLVZ:397/1993 Z-11600397/1993-505

RČ/IČO: 63145057

Pro: Interma, akciová společnost, Zelené údolí 1019, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec
- o Smlouva (dohoda) V1 1867/1993 z k.ú. Vratislavice n.N.: kupní ze dne 4.5.1993. Právní účinky vkladu ke dni 12.5.1993.

POLVZ:448/1993 Z-11600448/1993-505

RČ/IČO: 63145057

Pro: Interma, akciová společnost, Zelené údolí 1019, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec
- o Smlouva (dohoda) V1 3871/1993 kupní z 25.8.1993 a dodatek ze dne 21.12.1993, právní účinky vkladu ke dni 22.10.1993.

POLVZ:39/1994 Z-11600039/1994-505

RČ/IČO: 63145057

Pro: Interma, akciová společnost, Zelené údolí 1019, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec
- o Usnesení soudu 11545/1995 okresního v Ústí nad Labem z 28.6.1995 o výmazu obchodní společnosti Interma s.r.o. z obchodního rejstříku, rozhodnutí valné hromady o přeměně společnosti na a.s.

POLVZ:294/1995 Z-11600294/1995-505

RČ/IČO: 63145057

Pro: Interma, akciová společnost, Zelené údolí 1019, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec
- o Kupní smlouva V11 3069/1995 z k.ú. Vratislavice n.N.: ze dne 31.8.1995. Právní účinky vkladu ke dni 2.11.1995.

POLVZ:532/1995 Z-11600532/1995-505

RČ/IČO: 63145057

Pro: Interma, akciová společnost, Zelené údolí 1019, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec
- o Kupní smlouva V11 2112/1999 ze dne 6.5.1999. Právní účinky vkladu ke dni 6.5.1999.

POLVZ:465/1999 Z-11600465/1999-505

RČ/IČO: 63145057

Pro: Interma, akciová společnost, Zelené údolí 1019, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec
- o Směnná smlouva V13 2112/1999 ze dne 6.5.1999. Právní účinky vkladu ke dni 6.5.1999.

POLVZ:465/1999 Z-11600465/1999-505

RČ/IČO: 63145057

Pro: Interma, akciová společnost, Zelené údolí 1019, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1710/5	83521	189
1715/2	83521	1578
2213/1	85011	1360
2217/2	83521	5477
	87869	251
2217/3	83521	1424
2217/5	83521	1176

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2021 10:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682314 Rochlice u Liberce

List vlastnictví: 1012

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	87869	4078
2217/6	87869	343
2217/9	87869	870
2218/2	83521	1046
2221/29	83521	519

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.*

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.05.2021 11:04:20

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 439/2021, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko

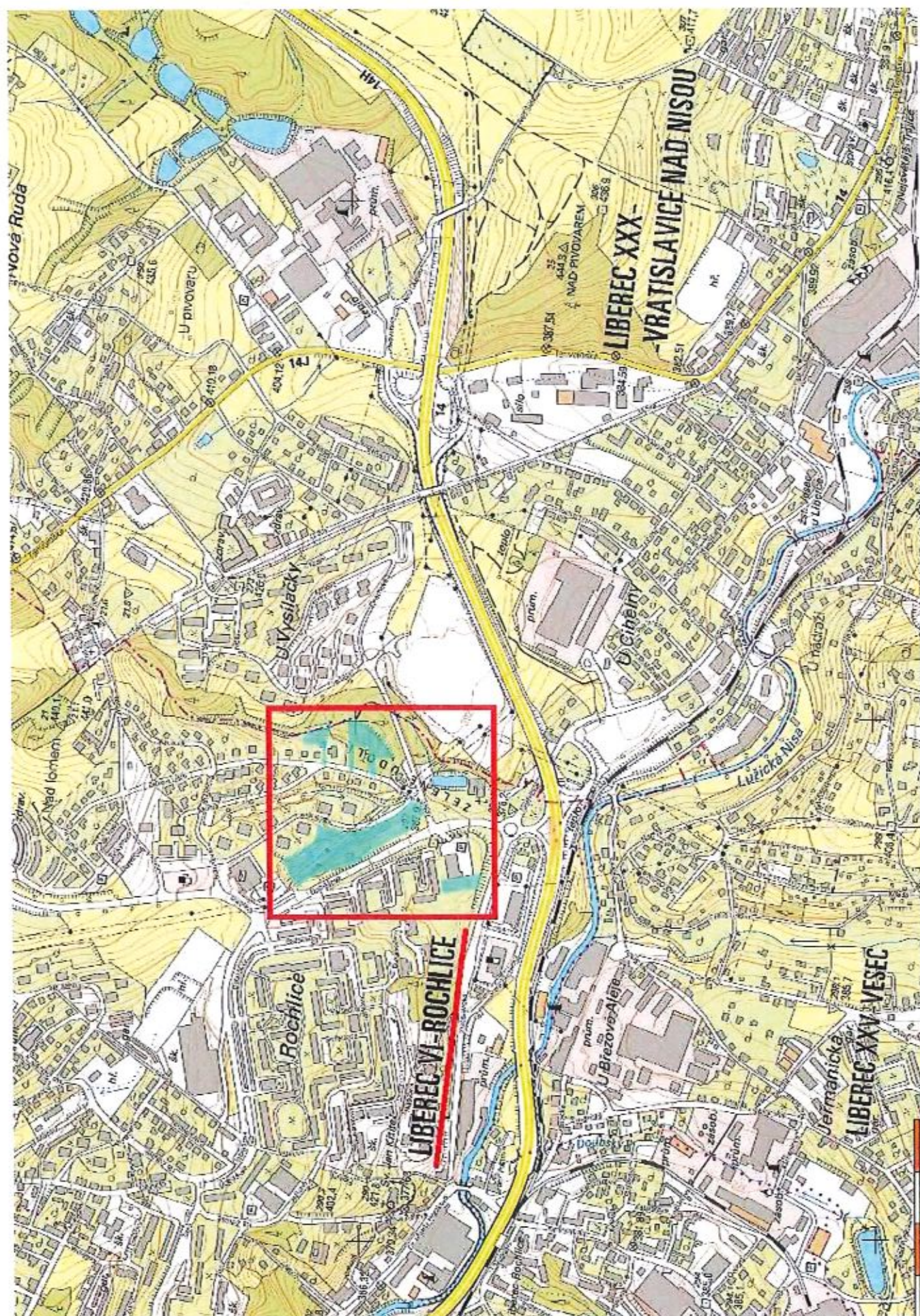














Pastelová 1083/9, 460 06 Liberec VI-Rodhlice

50°45'02.27"N, 15°04'18.71"E