

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2114 – 211 / 2013**

dle Usnesení č.j. 067 EX 5104/09-168

**Objednavatel:** **Exekutorský úřad Praha 5**  
JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor  
Sídlo: Evropská 663/132, 160 00 Praha 6  
IČ: 49720821

**Zhotovitel:** **Odhadci a znalci CZ, s.r.o.**  
Sídlo: Přemyslova 38/1285  
500 08 Hradec Králové  
IČ: 2630 2047  
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném  
Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398.  
Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů  
kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika,  
s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.  
mail: info@znalci-cr.cz  
Zpracovatelé: Ing. Marek Řezníček, Ing. Milan Bálek

**Účel posudku:** Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 067 EX 5104/09-168 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým, Ph.D. dne 18.10.2012.

**Posudek obsahuje:** 26 stran včetně příloh

**Posudek se předává:** ve třech vyhotoveních

**Výtisk číslo:** 3

**Zpracováno:** 15.05.2013

<b>Obsah posudku</b>	<b>strana</b>
<b>A NÁLEZ.....</b>	<b>3</b>
1 Úkol a předmět ocenění .....	3
2 Místní šetření .....	3
3 Den ocenění .....	3
4 Podklady .....	3
5 Uznávané metody ocenění .....	4
<b>B POSUDEK .....</b>	<b>8</b>
1 Aplikovaná metoda ocenění.....	8
2 Ocenění .....	9
<b>C REKAPITULACE .....</b>	<b>12</b>
<b>D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....</b>	<b>12</b>
<b>E PŘÍLOHY .....</b>	<b>13</b>

## **A NÁLEZ**

### **1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ**

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je dle Usnesení č.j. 067 EX 5104/09-168:

- ocenit nemovitost a její příslušenství,
- ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.

Jedná se o ocenění pozemků parc.č. 668/5 a 668/7, k.ú. Staré Pavlovice, obec Liberec, zapsáno na LV č. 819 vedeného KÚ pro Liberecký kraj, KP Liberec.

### **2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ**

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 16.04.2013 bez přítomnosti vlastníka nemovitosti. Jedná se o volně přístupné pozemky.

### **3 DEN OCENĚNÍ**

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 15.05.2013, což je den ocenění.

### **4 PODKLADY**

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 819, k.ú. Staré Pavlovice, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 18.10.2012
- Snímek katastrální mapy
- Usnesení č.j. 067 EX 5104/09-168
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky nemovitosti
- Sdělení č.j. HAUP/7110/058559/13-Ry, vydal M A G I S T R Á T M Ě S T A L I B E R E C, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování, jako příslušný Úřad územního plánování pro ORP Liberec, dne 22.04.2013
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 a č. 350/2012 Sb.
- vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Výnosová hodnota nemovitostí, Ceduk 2004
- Zbyněk Zazvonil - Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2013
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2013

- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Financování developerských projektů (2009)
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2006, 2008, 2010

## 5 UZNÁVANÉ METODY OCENĚNÍ

### 5.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitostí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (representativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztahena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.

### 5.2 Metoda výnosová

Fundamentálním principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Na principu očekávání nejsou prognózovány pouze budoucí výnosy a jejich časový vývoj, ale i volba kapitalizačních měr, které implicitně odrážejí stupeň jejich očekávané pravděpodobnosti, spolehlivosti a stability.

Fundamentální vzorec výnosové metody:  $V_H = \frac{V}{i}$  [Kč]

kde:  $V_H$  ... hledaná výnosová hodnota nemovitosti  
 $V$  ... čisté příjmy z nemovitosti  
 $i$  ... míra kapitalizace

Anticipovaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze aplikovat výnos dosažitelný. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o obhospodařovací náklady související nemovitostí.

Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace (*Yield Capitalization*), která je procesem vycházejícím z exaktních principů složeného úročení jakožto jedné z disciplin finanční matematiky. Délka uvažovaného časového úseku (*Projection Period*) odpovídá většinou intervalu několika roků, během nichž jsou trendy ve vývoji výše výnosů ještě objektivně

předpověditelné. Konkrétní délka zvoleného pásma není v odborné literatuře nijak limitována, zpravidla se užívá interval 5 - 15 let. Kratší interval je spíše výjimečný, neboť zmenšování pásma směřuje k přímé (nikoliv výnosové) kapitalizaci. V závěru zvoleného úseku se obvykle uvažuje s reverzním výnosem simulujícím např. výnos z prodeje.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na *provoz* nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Některé metodiky odpočítávají i *neprovozní* náklady (zejména odpisy). Domníváme se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovitosti návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$\text{Návratnost [roky]} = \text{počáteční investice [Kč]} / \text{roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]}$$

V německy hovořících zemích je obvykle používána metoda „časově omezené renty“:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde:  $\check{C}V$  ... každoroční čisté příjmy z nemovitosti,  
 $q = 1 + i$ , kdy  $i$  = míra kapitalizace,  
 $n$  ... zbývající doba užití nemovitosti (myšleno zejména ekonomická a morální životnost),  
 $HP$  ... hodnota pozemku.

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovitostí je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se kapitalizují budoucí příjmy (*Yield Rate*), má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) zásadní vliv. Stanovení míry kapitalizace se obvykle děje dvěma způsoby:

- 1) míra výnosnosti odhadnutá na základě porovnání s obdobnými typy nemovitostí,
- 2) pokud není dostatek údajů k add 1), pak se konstrukce výpočtu míry kapitalizace obvykle odvíjí od tzv. stavebnicového způsobu, kdy „jádro“ tvoří výchozí úroveň bezpečného typu investic na finančním trhu a nadstavbu pak rizikové prémie jako součet všech projevujících se rizik, hrozeb a nevýhod, kterým jsou vystaveny posuzované nemovitosti na trhu realit oproti výchozí odhadnuté míře z finančního trhu. Jedná se tedy o součet:

- bezrizikové míry výnosnosti,
- premií (přirážek) za rizika.

matematické vyjádření:  $i = i_{\text{bezp}} + \Sigma\sigma$

kde:  $i$  ... míra kapitalizace  
 $i_{\text{bezp}}$ ... bezpečný typ investice  
 $\Sigma\sigma$  ... součet premií (přirážek) za rizika

Viz např. „Výnosová hodnota nemovitostí“, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, ISBN 80-902109-3-7.

Jako základ pro hodnocení bezpečného typu investice je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů; aktuální informace o nich jsou volně k dispozici např. na webových stránkách bank, obchodníků s cennými papíry či ratingových agentur.

Přirážky k bezpečnému výnosu se pak obvykle pojí s riziky, které lze shrnout do tří bodů:

*Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti*

Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

#### *Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti*

Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitost pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájemní, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovitosti přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

#### *Přirážka za rizika právními povahy*

Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjaty věcné břemena, práva na náhradní bydlení, zda stavby stojí na pozemcích jiných vlastníků, zda přístup k nemovitosti je možný jen přes pozemky jiných vlastníků, soudní spory apod.

### **5.3 Metoda komparativní**

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

#### *Poloha nemovitostí*

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

#### *Využitelnost nemovitostí*

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

#### *Vlastnické vztahy a zátěžová břemena*

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

#### *Situace na realitním trhu*

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který shromažďuje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen.

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Úkolem oceňovatelů je proto zejména prezentovat jejich odborný pohled na věc, který by ovšem měl korespondovat s pokud možno co nejširší výšečí z portfolia potenciálních kupujících. To potvrzuje i článek uveřejněný v odborném čtvrtletníku „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009, str. 50: „Důležitou dovedností odhadce musí být schopnost vcítění se do uvažování investora. Znamená to umět si odpovědět na otázky, které si takový investor klade - proč bych si onu nemovitost měl kupovat, jaké přinese benefity, jaká je perspektiva takové investice, jaká je návratnost.“ Přesto je však pravděpodobné a časté, že existuje zájemce se zvláštním úhlem pohledu, případně zájemce disponující informacemi, které nejsou nijak veřejně přístupné a známé. Takový zájemce se pak nachází mimo výše zmíněnou výšeč potenciálních kupujících a proto i cena, kterou je ochoten za danou nemovitost vydat, je mimo běžnou relaci. Z těchto důvodů odborná veřejnost považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovitosti proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitost.

Aplikace metod viz např. publikace Teorie oceňování nemovitostí, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 nebo Ing. Zbyněk Zazvonil, Porovnávací hodnota nemovitostí, nakladatelství Ekopress 2006.



## **B POSUDEK**

### **1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ**

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 vyplývající z osobního vztahu k němu.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění není běžný stavební pozemek (svou povahou, parametry i terénní situací), ke kterému by bylo možné nalézt statisticky významný soubor obdobných pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domníváme se, že není vhodné pro ocenění použít klasickou metodu komparativní. V takových případech je dle našeho názoru vhodné pro ocenění použít metodu vycházející ze státem shromažďovaných informací, tedy metodu předepsanou Zákonem o oceňování a jeho prováděcí vyhláškou.

Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmínkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určenými v rozvinutých ekonomikách, i když v určitých aspektech a u některých majetkových hodnot lze i u nás již stanovit srovnávací metodou cenu, která není zcela nereálná. Přesto se v našich podmínkách, zejména z důvodu opatrnosti a maximální objektivity, stanovuje obvyklá cena také na základě metod nákladových a výnosových.

*Nákladový způsob ocenění* ovšem zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitosti (zjišťuje náklady na znovupořízení staveb, s odpočtem přiměřeného opotřebení). Domníváme se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitosti, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení. Svůj význam proto má zejména při ocenění staveb, v tomto posudku jsou oceňovány pouze pozemky.

*Výnosový způsob ocenění* zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitosti. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora - investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku a bude proto pronajatelné prostory pronajímat. To se však u podobných pozemků primárně nepředpokládá, odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikujeme.

*Ocenění* je proto v tomto znaleckém posudku provedeno postupem definovaným Zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění. Spočívá v uplatnění nákladového způsobu ocenění přehodnoceného koeficientem prodejnosti  $K_p$ , který stanovuje Ministerstvo financí v prováděcí vyhlášce k Zákonu o oceňování (vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.). Tento koeficient  $K_p$  upravuje (přepočítává) databázi srovnatelných či alespoň obdobných nemovitostí vůči oceňované nemovitosti a je stanoven dle skutečných prodejů.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.



## 2 OCENĚNÍ

### Popis:

Dle vyjádření Odboru hlavního architekta města Liberec je pro pozemek parc. č. 668/5 v katastrálním území Staré Pavlovice stanoveno funkční využití „plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň“. Z hlediska územního plánu se jedná o území nezastavitelné. Pozemek se nachází v místním biocentru. Podle platných zásad územního rozvoje Libereckého kraje pozemek leží v koridoru pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P09 Lužická Nisa, úsek Jablonec nad Nisou - Hrádek nad Nisou. Z platných územně analytických podkladů vyplývá, že přes pozemek prochází elektronické komunikační zařízení společnosti T-mobile a. s. Pro pozemek parc. č. 668/7 v katastrálním území Staré Pavlovice bylo stanoveno funkční využití „plochy bydlení čistého“. Z hlediska územního plánu se jedná o území současně zastavěné. Podle platných zásad územního rozvoje Libereckého kraje leží v koridoru pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P09 Lužická Nisa, úsek Jablonec nad Nisou - Hrádek nad Nisou. V těchto koridorech se brání další urbanizaci inundačních území a maximálně se tyto prostory údolních niv uvolňují a ve zdůvodněných případech posuzují ekonomické a sociální dopady redisklokace riskantně umístěných objektů, přehodnocují urbanistické záměry v těchto územích. Z platných územně analytických podkladů vyplývá, že pozemek se nachází v ochranném pásmu komunikačního zařízení Ministerstva vnitra.

Pozemky na sebe navazují, jsou mírně svažité. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, ale také výrobní objekty a nákupní centra. Centrum obce Liberec je ve vzdálenosti 3,6 km, k nájezdu na rychlostní silnici R35 je vzdálenost 900 m. Přístup k pozemkům je po zpevněné komunikaci, nicméně k pozemku parc.č. 668/7 není možný příjezd motorových vozidel. Inženýrské sítě: v okolí jsou vedeny veškeré inženýrské sítě.

### Srovnávací parametry:

Název	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]
Pozemky určené k zastavění či zeleň	1 333

### Srovnávací kritéria:

č.	Kriterium	Popis kritéria
<b>A – OBEC</b>		
1	Velikost obce	obyvatel 102 005, z toho 70 182 v produkt. věku
2	Správa, úřady	veškerá správa a úřady krajského města, pošty, banky, městská i státní policie, soud
3	Poptávka po nemovitostech	nabídka převyšuje poptávku
4	Přírodní okolí	výborné
5	Obchod a služby	veškeré
6	Školství	základní, střední i vysoké školství
7	Zdravotnictví	ordinace lékařů, nemocnice, poliklinika, lékárny
8	Kultura, sport	dostatečné vybavení
9	Ubytování	dostatečná kapacita
10	Struktura zaměstnanosti	nedostatečná nabídka

11	Životní prostředí	velmi dobré
<b>B – UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI</b>		
12	Poloha vzhledem k centru obce	na okraji
13	Dopravní podmínky	pouze zemědělskými stroji
14	Orientace ke svět. stranám	kombinovaná
15	Konfigurace terénu	mírně svažité terén
16	Převládající zástavba	bydlení
17	Parkovací možnosti	cca 100 m od pozemku
18	Obyvatelstvo v sousedství	nebylo zjišťováno
19	Územní plán	schválený úz. plán
20	Inženýrské sítě v obci	veškeré

### Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 819 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

### Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování:

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění: Bez praktického využití.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,7440

Úprava koeficientu prodejnosti  $o$ : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,5208

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1		
1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	-50 %	
Úprava cen:		-50 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky		
2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci:		-10 %
2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:		-3 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:		-5 %
2.9.1. Ochranné pásmo:		-5 %
2.9.5. Zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem:		-25 %
2.9.6. Stavební uzávěra:		-5 %
Úprava cen:		-53 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.		
Úprava cen celkem:	-50% + -53% * (100 % + -50%)	-76,50 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek: omezení užívání pozemku		

Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,5208
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,0930

## Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 32 odst. 1 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění (§ 28 odst. 2)						
§ 32 odst. 1 (§28 odst. 2)	800,-	0,30	2,0930	0,5208	-76,50	61,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 32 odst. 1 (§28 odst. 2)	ostatní plocha	668/7	1 007,00	61,48	61 910,36
Stavební pozemek - celkem					61 910,36

## Ostatní stavební pozemek

Úprava ceny - příloha č. 21	
3.2.2 - ve městě podle § 28 odst. 1 písmeno c) e)	-10 %
3.5. pozemek oceňovaný podle § 28 odst. 6 s nezpevněným, prašným povrchem	-55 %
Úprava cen celkem:	-65 %
Maximální hodnota srážky je:	-55 %
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,5208
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,0930

## Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 28 odst. 6 a) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace, veřejná nezpevněná nebo prašná						
§ 28 odst. 6 a) nezp. pr.	800,-	1,00	2,0930	0,5208	-55	392,41

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 6 a) nezp. pr.	ostatní plocha - ostatní komunikace	668/5	326,00	392,41	127 925,66
Ostatní stavební pozemek - celkem					127 925,66

Pozemky - zjištěná cena = 189 836,02 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

**189 840,- Kč**

## **C REKAPITULACE**

Obvyklou cenu pozemků parc.č. 668/5 a 668/7, k.ú. Staré Pavlovice, obec Liberec, zapsáno na LV č. 819 vedeného KÚ pro Liberecký kraj, KP Liberec, indikujeme ke dni ocenění na:

**189 840,- Kč**

slovy: Jednoosmdesátdevět tisíc osm set čtyřicet korun českých

## **D ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2114 – 211 / 2013 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 15.05.2013

Podpis za znalecký ústav:

Ing. Milan Bálek  
jednatel společnosti  
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.  
Přemyslova 38/1285  
500 08 Hradec Králové

## **E PŘÍLOHY**

1. Barevná fotodokumentace
2. Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 819, k.ú. Staré Pavlovice, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 18.10.2012
3. Snímek katastrální mapy
4. Sdělení č.j. HAUP/7110/058559/13-Ry, vydal M A G I S T R Á T M Ě S T A L I B E R E C, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování, jako příslušný Úřad územního plánování pro ORP Liberec, dne 22.04.2013







**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 18.10.2012 03:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 510409 pro Soudní exekutor Podkonický  
Juraj, JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682179 Staré Pavlovice

List vlastnictví: 819

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Truhlář Jiří Ing., Pražská 1462/8, Jablonec nad Nisou, 466 01 Jablonec nad Nisou 1	530712/189	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
668/5	326	ostatní plocha	ostatní komunikace	
668/7	1007	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Truhlář Jiří Ing., Pražská 1462/8, Jablonec nad Nisou, 466 01 Jablonec nad Nisou 1, RČ/IČO: 530712/189, Parcela: 668/5 Z-1878/2010-505

Truhlář Jiří Ing., Pražská 1462/8, Jablonec nad Nisou, 466 01 Jablonec nad Nisou 1, RČ/IČO: 530712/189, Parcela: 668/7 Z-1878/2010-505

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 - JUDr. Juraj Podkonický Ph.D. 067EX-5104/2009 -25 ze dne 16.02.2010.

Z-1878/2010-505

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. Evropská 663/132, Praha, 160 00 Praha 6

Truhlář Jiří Ing., Pražská 1462/8, Jablonec nad Nisou, 466 01 Jablonec nad Nisou 1, RČ/IČO: 530712/189 Z-4351/2010-504

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Jablonec nad Nisou, 7 Nc 5147/2009-9 ze dne 17.12.2009.; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-4351/2010-504

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 20 176 292,70 Kč včetně příslušenství a nákladů

AVERSEN ENTERPRISES LIMITED, Parcela: 668/5 Z-15243/2010-505

id.č.107986, Simis, 12, Kiti, P.C. Parcela: 668/7 Z-15243/2010-505

7550,, Kypr

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Praha 5 - JUDr. Juraj Podkonický, Ph. D. 067 EX-5104/2009 -19 ze



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 18.10.2012 03:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 510409 pro Soudní exekutor Podkonický  
Juraj, JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682179 Staré Pavlovice

List vlastnictví: 819

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

dne 16.02.2010. Právní moc ke dni 04.03.2010.

Z-15243/2010-505

o Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 20 176 292,70 Kč

Den podání návrhu: 10.11.2009.

AVERSEN ENTERPRISES LIMITED,

Parcela: 668/5

Z-15782/2011-505

id.č.107986, Simis, 12, Kiti, P.C.

Parcela: 668/7

Z-15782/2011-505

7550,, Kypr

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud v Liberci -30 E 151/2009 -51 ze dne 29.7.2010, právní moc ke dni 30.8.2011, ve znění usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočky v Liberci ze dne 29.7.2011, právní moc ke dni 30.8.2011

Z-15782/2011-505

D Jiné zápisy - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 2582/1993 kupní ze dne 25.6.1993. Právní účinky vkladu ke dni 28.6.1993.

POLVZ:62/1993

Z-12800062/1993-505

Pro: Truhlář Jiří Ing., Pražská 1462/8, Jablonec nad Nisou, 466 01  
Jablonec nad Nisou 1

RČ/IČO: 530712/189

o Dohoda o vypořádání BSM V7 741/1997 ze dne 21.2.1997. Právní účinky vkladu ke dni 24.2.1997.

POLVZ:52/1997

Z-12800052/1997-505

Pro: Truhlář Jiří Ing., Pražská 1462/8, Jablonec nad Nisou, 466 01  
Jablonec nad Nisou 1

RČ/IČO: 530712/189

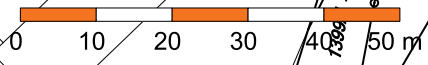
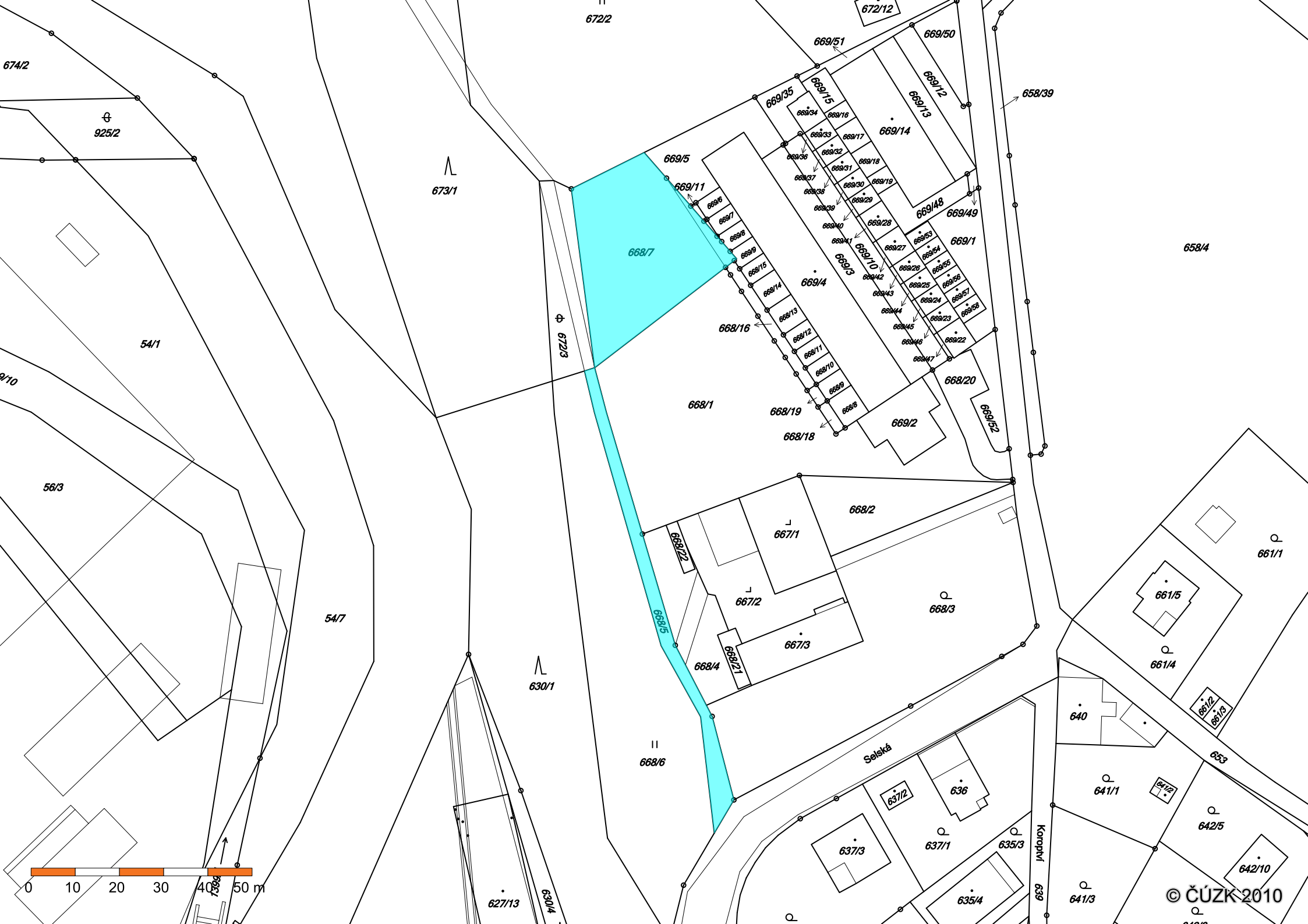
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

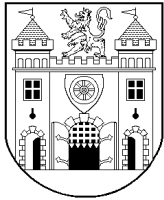
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.**

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 18.10.2012 03:19:55

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD





**MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC**  
**odbor hlavního architekta,**  
**oddělení územního plánování, jako příslušný**  
**Úřad územního plánování pro ORP Liberec**

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

tel. 485 243 111

Č.j.: HAUP/71110/058559/13-Ry  
CJ MML 061019/13

Liberec, dne 22. 4. 2013

Vyřizuje: Rydygrová Petra/ 485 243 523, Jaksch Jan/ 485 243 518

**Odhadci a znalci CZ, s.r.o.**  
**Přemyslova č.p. 1285/38**  
**Nový Hradec Králové**  
**500 08 Hradec Králové 8**

## **Sdělení**

Dne 17. 4. 2013 obdržel Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování, jako příslušný úřad územního plánování podle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů, Vaši žádost o územně plánovací informaci podle § 21 odst. 1 písm. a) o podmínkách využívání území a změn jeho využití na pozemku **parc. č. 668/5, 668/7 v katastrálním území Staré Pavlovice, parc. č. 1094, 1095, 1096/1 v katastrálním území Doubí u Liberce, parc. č.1922/15 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, parc. č. 723/7 v katastrálním území Rochlice u Liberce.**

**Protože Vaše žádost neobsahovala konkrétní záměr, který je potřeba pro vydání územně plánovací informace, vydává Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování pouze toto obecné sdělení, které není vyjádřením úřadu územního plánování pro konkrétní záměr.**

### **K dané věci sdělujeme:**

#### **a) Pozemky parc. č. 668/5, 668/7 v katastrálním území Staré Pavlovice**

- I. Podle územního plánu města Liberec, schváleného dne 25. 6. 2002 a jeho platných změn, bylo pro pozemek **parc. č. 668/5** v katastrálním území Staré Pavlovice stanoveno funkční využití „**plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleně**“. Z hlediska územního plánu se jedná o plochy **stabilizované**, které jsou **nezastavitelné**. Pozemek **parc. č. 668/5** je zároveň zahrnut do plochy **lokálního biocentra**.  
Pro pozemek **parc. č. 668/7** v katastrálním území Staré Pavlovice stanoveno funkční využití „**plochy bydlení čistého**“. Z hlediska územního plánu se jedná o **plochy stabilizované**, které jsou **zastavitelné**.
- II. Z platných územně analytických podkladů vyplývá, že:
  - a) pozemek **parc. č. 668/5** v katastrálním území Staré Pavlovice leží v **lokálním biocentru**,
  - b) pozemky **parc. č. 668/5, 668/7** v katastrálním území Staré Pavlovice leží v **ochranném pásmu lesa**, které je vymezeno do vzdálenosti 50 m od hranice lesního pozemku,
  - c) na pozemky **parc. č. 668/5 a 668/7** v katastrálním území Staré Pavlovice zasahuje **ochranné pásmo objektu odkanalizování**,

- d) přes pozemek **parc. č. 668/5** v katastrálním území Staré Pavlovice prochází **radioreleový spoj**,
- e) pozemek **parc. č. 668/5** v katastrálním území Staré Pavlovice leží v **ochranném pásmu komunikačního zařízení**, které částečně zasahuje i na pozemek **parc. č. 668/7**.

III. Z platných zásad územního rozvoje vyplývá, že:

- a) pozemky **parc. č. 668/5 a 668/7** v katastrálním území Vratislavice nad Nisou **leží v koridoru pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P09 – Lužická Nisa, Jablonec nad Nisou – Hrádek nad Nisou**.  
V těchto koridorech se musí zabránit další urbanizaci inundačních území a maximálně tyto prostory údolních niv uvolňovat a ve zdůvodněných případech posoudit ekonomické a sociální dopady redislokace riskantně umístěných objektů, přehodnotit urbanistické záměry v těchto územích.
- b) pozemky **parc. č. 668/5 a 668/7** v katastrálním území Vratislavice nad Nisou **leží v multifunkčním turistickém koridoru D40 – Lužická Nisa, Hrádek nad Nisou - Chrastava - Liberec - Jablonec nad Nisou - Nová Ves nad Nisou**.  
Tyto koridory jsou určeny k vymezení konkrétního vedení turistických, cyklistických, lyžařských či vodních tras a vytvoření podmínek pro rozvojové aktivity cestovního ruchu. Z tohoto důvodu je třeba tyto prostory chránit a přehodnotit urbanistické záměry v těchto lokalitách.

b) **Pozemky parc. č. 1094, 1095, 1096/1 v katastrálním území Doubí u Liberce**

- I. Podle územního plánu města Liberec, schváleného dne 25. 6. 2002 a jeho platných změn, bylo pro pozemky **parc. č. 1094, 1095, 1096/1 v katastrálním území Doubí u Liberce** stanoveno funkční využití „**plochy bydlení čistého**“. Z hlediska územního plánu se jedná o plochy **návrhové**, které jsou **zastavitelné**.
- II. Z platných územně analytických podkladů vyplývá, že:
  - a) pozemky **parc. č. 1094, 1095, 1096/1** v katastrálním území Doubí u Liberce leží z velké části v **ochranném pásmu komunikačního zařízení**,
  - b) pozemky **parc. č. 1094, 1095, 1096/1** v katastrálním území Doubí u Liberce leží v **III. třídě ochrany zemědělského půdního fondu**.
- III. Z platných zásad územního rozvoje nevyplývá žádné omezení.

c) **Pozemek parc. č. 1922/15 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou**

- I. Podle územního plánu města Liberec, schváleného dne 25. 6. 2002 a jeho platných změn, bylo pro část pozemku **parc. č. 1922/15 v katastrálním území v katastrálním území Vratislavice nad Nisou** stanoveno funkční využití „**plochy veřejné vybavenosti - obchodní zařízení a služby**“. Z hlediska územního plánu se jedná o plochy **návrhové**, které jsou **zastavitelné**.  
Zbylá část pozemku **parc. č. 1922/15 v katastrálním území v katastrálním území Vratislavice nad Nisou** stanoveno funkční využití „**plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleně**“. Z hlediska územního plánu se jedná o plochy **stabilizované**, které jsou **nezastavitelné**.
- II. Z platných územně analytických podkladů vyplývá, že:
  - a) většina pozemku **parc. č. 1922/15** v katastrálním území v katastrálním území Vratislavice nad Nisou leží ve **III. třídě ochrany zemědělského půdního fondu**, přičemž malá část náleží do **I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu**,
  - b) přes pozemek **parc. č. 1922/15** v katastrálním území v katastrálním území Vratislavice nad Nisou vede **vodovodní řad bez rozlišení třídy s ochranným pásmem včetně vodoměrné šachty**. Ochranné pásmo vodovodního řadu se vymezuje vodorovnou vzdáleností dle průměru potrubí od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu,

- c) přes pozemek **parc. č. 1922/15** v katastrálním území v katastrálním území Vratislavice nad Nisou vede **kanalizační stoka bez rozlišení s ochranným pásmem**, které se vymezuje vodorovnou vzdáleností dle průměru potrubí od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu,
- d) přes pozemek **parc. č. 1922/15** v katastrálním území v katastrálním území Vratislavice nad Nisou vede **nadzemní elektrické vedení s ochranným pásmem**, které je vymezeno do vzdálenosti 7 a 10 m od krajních vodičů,
- e) pozemek **parc. č. 1922/15** v katastrálním území v katastrálním území Vratislavice nad Nisou leží v **ochranném pásmu komunikačního zařízení**,
- f) přes pozemek **parc. č. 1922/15** v katastrálním území v katastrálním území Vratislavice nad Nisou vede **podzemní komunikační vedení**,
- g) na pozemek **parc. č. 1922/15** v katastrálním území v katastrálním území Vratislavice nad Nisou zasahuje **ochranné pásmo silnice I. třídy**, které je vymezeno do vzdálenosti 50 m od osy vozovky.

III. Z platných zásad územního rozvoje nevyplývá žádné omezení.

**d) Pozemky parc. č. 723/7 v katastrálním území Rochlice u Liberce**

- I. Podle územního plánu města Liberec, schváleného dne 25. 6. 2002 a jeho platných změn, bylo pro pozemek **parc. č. 723/7 v katastrálním území Rochlice u Liberce** stanoveno funkční využití „**plochy sportu a rekreace – areál sportovišť**“. Z hlediska územního plánu se jedná o **plochy návrhové**, které jsou **zastavitelné**. Západní část pozemku parc. č. 723/7 v katastrálním území Rochlice u Liberce leží v **ochranném pásmu letiště proti nebezpečným a klamavým světlům**, celý pozemek se zároveň nachází v **ochranném pásmu s omezením vzdušných vedení a vnějším ornitologickém ochranném pásmu letiště**.
- II. Z platných územně analytických podkladů vyplývá, že:
  - a) pozemek **parc. č. 723/7** v katastrálním území Rochlice u Liberce leží ve **II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu**,
  - b) pozemek **parc. č. 723/7** v katastrálním území Rochlice u Liberce leží **ochranném pásmu komunikačního zařízení**,
  - c) na část pozemku **parc. č. 723/7** v jeho severozápadním cípu v katastrálním území Rochlice u Liberce zasahuje **radiové směrové ochranné pásmo komunikačního vedení**,
  - d) na pozemek **parc. č. 723/7** v katastrálním území Rochlice u Liberce zasahuje **ochranné pásmo celostátní železniční dráhy**, které je vymezeno do vzdálenosti do vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje,
  - e) část pozemku **parc. č. 723/7** v katastrálním území Rochlice u Liberce leží v **ochranném pásmu proti nebezpečným a klamavým světlům**, celý pozemek se zároveň nachází v **ochranném pásmu s omezením vzdušných vedení a vnějším ornitologickém ochranném pásmu letiště**,
  - f) na pozemek **parc. č. 723/7** v katastrálním území Rochlice u Liberce částečně zasahuje **ochranné pásmo výrobního zařízení**.
- III. Z platných zásad územního rozvoje nevyplývá žádné omezení.

### Doplňující informace – výpis z Regulativu 3. 3. 1. „základní vybavenost v zastavitelných územích“

1. Stavby, objekty a zařízení, činnosti a děje, úpravy a kultury uvedené v tabulce č. 3.3/1 tvoří nebo mohou tvořit nedílnou součást všech zastavitelných území bez ohledu na jejich využití a jako takové mohou být vždy povoleny a to buď jako nedílná součást určujících a přípustných staveb, objektů, zařízení, popřípadě úprav a kultur, nebo jako součást veřejných prostranství.
2. Za nedílnou součást staveb, objektů a zařízení v zastavitelných územích se považují zařízení pro zajištění správy a provozu, tedy zařízení, která prokazatelně slouží k zajištění funkčnosti, správy, ochrany a provozu staveb a objektů, jako jsou vrátnice, účelové komunikace včetně odstavných stání pro osobní automobily, bezpečnostní zařízení, technické a zabezpečovací systémy, sociální zařízení, přístřešky a mobilní buňky, dílny pro drobné opravy a zařízení obdobná a služební byty správců.
3. Za nedílnou součást staveb, objektů a zařízení v zastavitelných územích se považují zázemí stavby, jimiž se rozumí části stavby, zařízení, plochy a úpravy, které nejsou nezbytné pro zajištění funkčnosti, správy a provozu stavby, objektu nebo zařízení, jsou však obvykle její součástí a slouží ke komplexnímu zajištění činnosti, pro kterou je stavba určena.

TABULKA Č. 3.3/1 – PŘEHLED STAVEB PŘÍPUSTNÝCH VE VŠECH ZASTAVITELNÝCH ÚZEMÍ
<b><i>Stavby přípustné na veřejných prostranstvích</i></b>
doprovodné sadovnické úpravy včetně drobných doplňkových staveb (lavičky, altány, fontány);
dětská hřiště a hřiště bez zvláštního vybavení
obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší sloužící pro obsluhu lokality;
odstavné a parkovací plochy osobních automobilů sloužící pro obsluhu lokality;
zařízení pro MHD (zastávky, točky apod.) místního významu;
objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) místního významu;
zařízení technického vybavení nadřazených systémů, pokud jejich ochranná pásma neovlivní využitelnost území pro hlavní funkci
zařízení pro zajištění správy a provozu veřejných prostranství místního významu (komunální služby);
veřejná WC;
prvky krajinné struktury (porosty, louky, drobné vodoteče);
<b><i>Stavby přípustné na jednotlivých stavebních pozemcích</i></b>
plochy doprovodných zahradních úprav, zahrady a dvory v rozsahu určeném regulačním plánem nebo územním rozhodnutím včetně drobných zahradních staveb (např. altány, bazény, přístřešky, lavičky, jezírka, fontány)
účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemku
garáže, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů sloužící pro obsluhu pozemku a stavby na něm stojící
objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro obsluhu pozemku a stavby na něm stojící
zařízení pro zajištění správy a provozu pozemku a stavby na něm stojící
zázemí stavby

### Doplňující informace – výpis z Regulativu 3. 3. 4. „plochy bydlení čistého“

1. Plochy bydlení čistého jsou území určená pro bydlení převážně v rodinných domech s příslušejícími zahradami s převažující funkcí rekreační.
2. Určujícím typem zástavby jsou rodinné domy a vily, případně viladomy s maximální výškou objektů tři podlaží včetně podkroví.
3. Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti.
4. V plochách bydlení čistého jsou přípustné stavby občanské vybavenosti místního významu.
5. V plochách bydlení čistého musí být chráněna veškerá existující doprovodná zeleň, hřiště a rekreační zařízení na veřejných prostranstvích, využívané pro účely krátkodobé rekreace.

TABULKA Č. 3.3/4 – SPECIFIKACE PŘÍPUSTNOSTI STAVEB PRO PLOCHY BYDLENÍ ČISTÉHO (BČ)			
Činnost	Stavby	Přípustnost	Podmínka, limita
Bydlení	rodinné domy	přípustné	
	bytové domy venkovského charakteru	nepřípustné	
	viladomy	podmíněné	výška do tří podlaží
	bytové domy v blocích	nepřípustné	
Průmysl, řemesla	vícepodlažní bytové domy	nepřípustné	
	samostatné stavby pro průmyslovou výrobu	nepřípustné	
	provozovny drobné/řemeslné výroby a služeb	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí
	sklady a skladovací plochy	nepřípustné	
Zemědělství, lesnictví, veterinární péče	prodejní sklady	nepřípustné	
	stavby pro zajištění a zpracování zemědělské produkce (např. přístřešky pro mechanizaci, opravny zemědělské techniky, sklady, stodoly, sýpky)	nepřípustné	
	sklady hnojiv	nepřípustné	
	školky ovocných a okrasných dřevin	nepřípustné	
	samostatné skleníky	přípustné	
	stavby pro malovýrobní a samozásobitelský chov zvířat (např. stáje, králikárny, malá hnojiště)	nepřípustné	
	stavby pro chov koní	nepřípustné	
	stavby a zařízení pro chov kožšinových zvířat	nepřípustné	
	útulky pro zvířata	nepřípustné	
	veterinární ordinace integrované	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí
Stravování, ubytování	stavby a zařízení pro zajištění a zpracování zahradnické produkce (např. vazárny, opravny zahradnické techniky)	nepřípustné	
	restaurace, hostince	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí
	integrované jídelny, bufety a restaurace	přípustné	
	hotely, penziony, hostely	podmíněné	do 40-ti lůžek; nesmí provozem ani obsluhou ovlivnit objekty bydlení
Obchod	ubytovny, koleje	nepřípustné	
	autobazary	nepřípustné	
	obchodní domy	nepřípustné	
	prodejny integrované	přípustné	
	prodejní stánky	přípustné	
	samostatné prodejny	podmíněné	místního významu; provozem ani obsluhou neovlivní své okolí
	tržiště	nepřípustné	
Kultura, církev	tržnice	nepřípustné	
	stavby pro kulturní účely	podmíněné	místního významu; provozem ani obsluhou neovlivní své okolí
	integrovaná kulturní zařízení (např. knihovny, galerie, menší kluby)	podmíněné	
Správa	kostely, kaple, modlitebny	přípustné	
	stavby pro administrativu a veřejnou správu	nepřípustné	
	stavby pro archivnictví	nepřípustné	
Školství, vzdělávání, výzkum	integrované kanceláře	přípustné	
	mateřské a základní školy	přípustné	
	stavby pro vědu a výzkum	nepřípustné	
	integrovaná zařízení pro vědu a výzkum (např. laboratoře, dílny)	nepřípustné	
	integrovaná zařízení pro vzdělávání a mimoškolní činnost (např. přednáškové sály, klubovny ap.)	přípustné	



Zdravotnictví, sociální péče	stavby pro bydlení sociálního charakteru (např. domy penziony, domy s pečovatelskou službou)	přípustné	
	stavby pro sociální účely (např. domovy důchodců, azylové domy)	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí
	specializované kliniky	nepřípustné	
	integrovaná zařízení pro sociální účely (např. domovinky, denní stacionáře)	podmíněné	místního významu
	integrovaná zdravotnická zařízení (ordinace)	podmíněné	
Sport, rekreace	areály volného času, centra pohybových aktivit	nepřípustné	
	dětská hřiště	přípustné	
	jezdecké plochy a stezky	přípustné	
	tělocvičny, sokolovny, kryté haly	podmíněné	místního významu
	víceúčelová nekrytá hřiště bez zvláštního vybavení	podmíněné	
	integrovaná sportovní zařízení (např. fit centra, sauny)	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí
	samostatné zahrady se zahradními stavbami (např. přístřešky, altány)	přípustné	
	stavby pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty	podmíněné	pouze v samostatných zahradách
	stavby pro individuální rekreaci – rekreační chalupy	nepřípustné	
	rozhledny a vyhlídkové věže	podmíněné	neporuší krajinný ráz
Ochrana a obrana	hasičské zbrojnice	podmíněné	místního významu
	policejní stanice	podmíněné	místního významu
Dopravní vybavenost	garáže hromadné	nepřípustné	
	parkovací objekty	nepřípustné	
	garáže samostatné	přípustné	pouze jako součást stavebních parcel, kde je již realizována hlavní stavba
	ČS PHM integrované v parkovacích objektech a hromadných garážích	nepřípustné	
	odstavné a parkovací plochy nákladních automobilů	nepřípustné	
	odstavné a parkovací plochy autobusů	nepřípustné	
Technická vybavenost	nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení na objektech	podmíněné	neporuší krajinný ráz
	nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení samostatné (stožáry, tubusy)	nepřípustné	
	sběrné dvory a sběrný druhotných surovin	nepřípustné	

### Doplňující informace – výpis z Regulativu 3. 3. 9. „plochy veřejné vybavenosti – obchodní zařízení a služby“

1. Plochy veřejné vybavenosti jsou území monofunkčního charakteru určená pro soustředěné umístění obslužných činností sektorového, městského, výjimečně nadměstského, významu.
2. Určujícím typem zástavby jsou stavby a objekty vybavenosti odpovídající svým charakterem stávající zástavbě.

TABULKA Č. 3.3/9 – SPECIFIKACE PŘÍPUSTNOSTI STAVEB PRO PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI (O.)		
Plocha	Stavby přípustné	Podmínka, limita
Obchodní zařízení a služby (OS)	<b>obchodní domy, supermarkety</b>	maximální prodejní plocha 2500 m <sup>2</sup>
	<b>integrované provozovny služeb</b>	
	integrované jídelny, bufety a restaurace	
	integrovaná kulturní zařízení (např. knihovny, galerie, menší kluby)	
	integrované kanceláře	
	integrovaná zdravotnická zařízení (ordinace)	

	integrovaná zařízení pro vzdělávání a mimoškolní činnost (např. přednáškové sály, klubovny ap.)	
	hotely, penziony, hostely	maximální kapacita 50 lůžek

3. Stavby a úpravy neuvedené v tabulce č. 3.3/9 a v článku 3.3.1 jsou v plochách veřejné vybavenosti nepřipustné.

### Doplňující informace – výpis z Regulativu 3. 3. 17. „plochy sportu a rekreace – areál sportovišť“

1. Plochy sportu a rekreace jsou území monofunkčního charakteru, určená pro sportovní a rekreační aktivity sektorového, popřípadě městského, výjimečně nadměstského významu.
2. Ve využití ploch se uplatňují sportovní a rekreační zařízení nekrytá i v objektech. Zvláštním případem ploch sportu a rekreace jsou sportovní, popřípadě rekreační areály, pro něž se stanovuje zvláštní režim.

TABULKA Č. 3.3/17 – SPECIFIKACE PŘÍPUSTNOSTI STAVEB PRO PLOCHY SPORTU A REKREACE (R.)		
Plocha	Stavby přípustné	Podmínka, limita
Areál sportovišť (RS)	stadiony, komplexy sportovišť městského a nadměstského významu, hřiště se zvláštním vybavením, tělocvičny, sokolovny, kryté haly, víceúčelová nekrytá hřiště	
	letní tábory	
	integrované jídelny, bufety a restaurace	
	hotely, penziony, hostely a ubytovny	omezení velikosti do 50-ti lůžek
	integrovaná kulturní zařízení (např. knihovny, galerie, menší kluby)	
	integrované služební byty	
	integrované kanceláře	
	integrovaná zdravotnická zařízení (ordinace)	
	integrovaná zařízení pro vzdělávání a mimoškolní činnost (např. přednáškové sály, klubovny ap.)	
	integrovaná sportovní zařízení (např. fit centra, sauny)	

3. Na plochách RC je nepřipustné umisťovat nadzemní stavby do vzdálenosti výškové bonity dřevin od sousedního lesního porostu.
4. Stavby a úpravy neuvedené v tabulce 3.3/17 a v čl. 3.3.1 jsou v plochách sportu a rekreace nepřipustné.

### Doplňující informace – výpis z Regulativu 3. 4. 1. „základní vybavenost v nezastavitelných územích“

1. Stavby, úpravy a kultury v tabulce 3.4/1 tvoří, nebo mohou tvořit, nedílnou součást všech nezastavitelných území bez ohledu na jejich využití a jako takové mohou být vždy povoleny. Výjimku tvoří plochy vymezené jako prvky územního systému ekologické stability.
2. Nedílnou součástí všech nezastavitelných území mohou být vždy zařízení pro zajištění správy a provozu, tedy zařízení, která prokazatelně slouží k zajištění správy, ochrany a provozu ploch, jakou jsou účelové komunikace včetně odstavných stání pro automobily a techniku, bezpečnostní zařízení, technické a zabezpečovací systémy, sociální zařízení, přístřešky a mobilní buňky a zařízení obdobná.

TABULKA Č. 3.4/1 – PŘEHLED STAVEB TVOŘÍCÍCH NEDÍLNOU SOUČÁST NEZASTAVITELNÝCH ÚZEMÍ
prvky krajinné struktury (porosty, louky, drobné vodoteče)
drobné vodní plochy (umělé i přirozené)
cyklistické a pěší stezky sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) místního významu
zařízení pro zajištění správy a provozu ploch
zařízení pro MHD (zastávky, točky apod.) místního významu
drobná sadovnická architektura (lavičky, altány, fontány), zařízení mobiliáře (orientační systém, odpadkové koše ap.)
drobné rekreační stavby (přístřešky, odpočívadla)

### Doplňující informace – výpis z Regulativu 3. 4. 3. „plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň“

1. Plochy urbanizované zeleně zahrnují území umělých úprav s převažujícími funkcemi rekreační a ekologickou.
2. Za podmínky, že budou splněny požadavky na ochranu ploch a porostů a jejich funkčnost a nebude porušen architektonický a krajinný ráz, jsou v plochách urbanizované zeleně přípustné stavby jednotlivě uvedené v tabulce 3.4/3.

TABULKA Č. 3.4/3 – SPECIFIKACE PŘÍPUSTNOSTI STAVEB PRO PLOCHY URBANIZOVANÉ ZELEŇ (Z.)		
Plocha	Stavby přípustné	Podmínka, limita
Ostatní městská zeleň	sadovnické úpravy převážně izolačního a ochranného určení,	
	liniová zeleň	

3. Stavby a úpravy neuvedené v tabulce 3.4/3 a v čl. 3.4.1 jsou v plochách urbanizované zeleně nepřípustné.

### Doplňující informace – výpis z Regulativu 8. 2. „prvky územního systému ekologické stability a podmínky jejich využití“

1. Závaznou částí územního plánu je vymezení prvků/části územního systému ekologické stability (ÚSES), t.j. vymezených - funkčních a vymezených - nefunkčních biocenter a biokoridorů na nadregionální, regionální a místní úrovni.
2. Biocentra a biokoridory ÚSES jsou zakresleny ve výkresu č. 8 grafické části a popsány v kapitole 13 textové části územního plánu a v tabulce č. 8.2/1.

TABULKA Č. 8.2/1 – ZÁVAZNÉ PRVKY ÚSES		
Označení	Název	Charakter
<b>Místní biocentra</b>		
41	Za Čovkou	lesní, vodní, TTP - funkční

3. Biocentra a biokoridory ÚSES musí být využity v souladu s obecně závazným předpisem, tak aby nebyla omezena jejich funkčnost.
4. Biocentra a biokoridory ÚSES uvedené v tabulce č. 8.2/1 a ve výkresu č. 8 jako funkční prvky jsou závazné svou polohou, vymezením i hranicemi, které je možné měnit pouze změnou územního plánu.
5. Biocentra a biokoridory ÚSES uvedené v tabulce č. 8.2/1 a ve výkresu č. 8 jako nefunkční jsou závazné svým vymezením. Jejich umístění a hranice může být upravena podrobnější územně plánovací dokumentací nebo projektovou dokumentací pozemkových nebo krajinářských úprav pokud:
  - a) nebude redukován počet prvků;
  - b) budou zachovány minimální prostorové parametry stanovené platnou metodikou MŽP ČR;
  - c) zůstanou zachovány nezbytné vazby.

6. V plochách ÚSES není přípustné umisťovat nadzemní ani podzemní stavby s výjimkou:
  - a) podzemních zařízení (vedení) technické infrastruktury pokud bude zásah do ploch ÚSES omezen na nejmenší nutnou mírou a nebude možné realizovat jiné řešení,
  - b) pěších cest a objektů drobné sadovnické architektury (lavičky, altány, fontány) a zařízení mobiliáře (orientační systém, odpadkové koše a podobné doplňky), nadzemních lanových drah v území, kde jsou plochy ÚSES součástí zastavěného území nebo jsou zastavěným územím obklopeny nebo jsou součástí ploch parků či rekreačních parků uvedených v kapitole 3.4.3.
7. Při realizaci navržených ploch ÚSES a při rekonstrukčních zásazích do funkčních ploch je nutné používat rostlinné druhy odpovídající přirozeným vegetačním poměrům zejména přirozeným společenstvům stanoveným geobotanickou rekonstrukcí. Použití jiných druhů rostlin a dřevin je nepřípustné a to i v území, kde jsou plochy ÚSES součástí zastavěného území nebo jsou zastavěným územím obklopeny nebo jsou součástí ploch parků či rekreačních parků uvedených v kapitole 3.4.3.
8. Pro místní biokoridor Lužická Nisa se v území, kde prochází zastavěným územím, kde zástavba přiléhá k toku nejtěsněji a kde jsou zpevněné břehy a místy i dno připouští odchylka od požadovaných parametrů stanovených platnou metodikou MŽP ČR.
9. Pro nadregionální biokoridory Ještědský hřbet a Harcovský hřeben je za účelem podpory koridorového efektu vymezena ochranná zóna, kterou představují lesní ekosystémy v okolí těchto biokoridorů. V ochranné zóně musí být upřednostněny takové způsoby lesního hospodaření a dalšího využití, které neomezí funkčnost biokoridorů a v jejichž důsledku bude docházet k posílení ekologické stability lesních ekosystémů v ochranné zóně.
10. Jako nedílná součást územního systému ekologické stability jsou za účelem zprostředkování příznivého působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu vymezeny interakční prvky. Na interakční prvky se vztahují podmínky stanovené body č. 2 a 3.

**Poučení:**

Toto sdělení nenahrazuje další rozhodnutí ani opatření podle stavebního zákona, jichž je zapotřebí pro realizaci záměru a **má platnost 1 rok**. Sdělení nezakládá právo na realizaci záměru.

**Upozornění: Vzhledem k tomu, že Vaše žádost dle § 21 odst. 2 stavebního zákona nespécifikovala konkrétní požadavky na změnu v území, zejména účel a technické provedení stavby nebo jiného opatření v území, není toto územně plánovací informací ve smyslu § 21 odst. 1 písm. a), b) a c), ve vazbě na navazující ustanovení části „stavební řád“ zákona č. 183/2006 Sb.**

Podrobnější údaje o přípustných a podmíněných stavbách na jednotlivých funkčních plochách naleznete na internetové adrese:

[http://docs.liberec.cz/Odb\\_HA/uzemni\\_plan\\_Liberec\\_a\\_zmeny\\_UP/Regulativy\\_uzemniho\\_planu.pdf](http://docs.liberec.cz/Odb_HA/uzemni_plan_Liberec_a_zmeny_UP/Regulativy_uzemniho_planu.pdf).

Grafickou podobu platného územního plánu pak na internetové adrese: <http://marushkapub.liberec.cz>.

**Ing. Petr Kolomazník**  
vedoucí odboru hlavního architekta

**Obdrží:**

Odhadci a znalci CZ, s.r.o., IDDS: 87gq28s

**Na vědomí:**

Magistrát města Liberec, Stavební úřad v Liberci, nám. Dr. E. Beneše č.p. 1/1, Liberec I-Staré Město,  
460 01 Liberec 1

## Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **48275431-28595-130530180318**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **26** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

**JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor dne 30.05.2013**



**48275431-28595-130530180318**

---

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek  
( <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky> )

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.