

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 012232/2025

Ekonomika, ceny a odhady , nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenit obvyklou cenou pozemky pč. 230, 240/1 v k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou v obci Rychnov u Jablonce nad Nisou okres Jablonec nad Nisou.

Znalec: Roman Vašek
Zahradní 584
273 64 Doksy
e-mail: vasekr@seznam.cz

Zadavatel: ProPark.nu V s.r.o., IČ: 172 67 757
Roháčova 188/37
130 00 Praha 3

OBVYKLÁ CENA	1 816 251 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 03.02.2025

Vyhotoveno: V Dokších 14.02.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenit obvyklou cenou pozemky pč. 230, 240/1 v k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou v obci Rychnov u Jablonce nad Nisou okres Jablonec nad Nisou.

1.2. Účel znaleckého posudku

ocenit z důvodu směny

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem bylo sděleno, že před třemi roky proběhla částečná rekonstrukce bytové jednotky a zároveň mu předal soupis provedených prací.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.02.2025 za přítomnosti znalce a zástupce majitele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN pro LV č. 10001 k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou
- kopie KM
- místní šetření konané dne 3.2.2025
- údaje z KN o sjednaných cenách
- situace budoucího areálu

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísní. 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data znalec získá při místním šetření, tj. např. informace ohledně druhu a účelu užití nemovitosti, výměry, stavebně-technického stavu a vybavení (data znalcem vytvořená) a dále z údajů o ní uvedených v KN apod. (data znalcem sebrána).

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou
Adresa nemovité věci: Tovární, 468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Vlastnické a evidenční údaje

Rychnov u Jablonce nad Nisou Město, nám. Míru 720, 468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou, LV: 10001, podíl 1 / 1

Vybrané vzorky relevantní pro analýzu zpracované např. v tabulkách či jiným přehledným způsobem, který umožní snadno porovnat jak jednotlivé vzorky mezi sebou, tak jednotlivé vzorky s oceňovanou nemovitostí.

Dokumentace a skutečnost

Byly předány kompletní doklady k ocenění pozemků.

Místopis

Jedná se o pozemky v okrajové části města v ulici tovární.

Situace

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	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☐ silnice II.,III.ř.
Poloha v obci:			
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o rovinaté pozemky umístěné v zastavěné části města s příjezdem po zpevněné komunikaci

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|-----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| ANO | Nemovitá věc v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje) |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky pč. 230, 240/1

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Lužická 104, Dolní Rychnov, Rychnov u Jablonce nad Nisou, Dolní Dobrá Voda, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, 46802, Česká republika			
Lokalita:	Lužická 104, Dolní Rychnov, Rychnov u Jablonce nad Nisou, Dolní Dobrá Voda, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, 46802, Česká republika			
Popis:	Prodej zastavitelného pozemku v Rychnově u Jablonce nad Nisou. Exkluzivně nabízíme k prodeji zastavitelný pozemek o výměře 1.183 m ² , který se nachází v klidné části Rychnova u Jablonce n. Nis., v ulici Lužická. Dle platného ÚP je pozemek určen k výstavbě 1 rodinného domu. Pozemek je svažité, ale slunný (situovaný k jihu) a přiléhá k málo frekventované asfaltové komunikaci, u které jsou vedeny veškeré inženýrské sítě. Velmi dobrá dostupnost do Jablonce nad Nisou, Liberce i Turnova, veškerá občanská vybavenost v dosahu. Pro bližší informace neváhejte kontaktovat makléře.			
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]	K _C	[Kč/m ²]
1 159 340	1 183	980,00	1,00	980,00



Název:	Lužická 453, Dolní Rychnov, Rychnov u Jablonce nad Nisou, Dolní Dobrá Voda, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, 46802, Česká republika			
Lokalita:	Lužická 453, Dolní Rychnov, Rychnov u Jablonce nad Nisou, Dolní Dobrá Voda, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, 46802, Česká republika			
Popis:	Prodej stavebního pozemku v Rychnově u Jablonce nad Nisou. Nabízíme k prodeji pozemek určený k výstavbě rodinného domu o výměře 1183m ² na okraji města Rychnov u Jablonce nad Nisou v ulici Lužická. Parcela se nachází při vedlejší asfaltové, málo frekventované, komunikaci vedoucí městem. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Pozemek je			

svažitý, situovaný na jih. Výborná dostupnost do Jablonce nad Nisou, Liberce i Turnova. Ve městě jsou veškeré služby, obchody, školy, školka, zdravotní středisko atd. Příjemné a klidné bydlení. Financování zajistíme!

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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 159 340	1 183	980,00	1,00	980,00

Název: Rychnov u Jablonce nad Nisou, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, Česká republika

Lokalita: Rychnov u Jablonce nad Nisou, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, Česká republika

Popis: Pozemek k bydlení, 826 m², Rychnov u Jablonce nad Nisou. Vítejte v Rychnově u Jablonce nad Nisou, kde nabízíme nádherný pozemek o rozloze 826 m² určený k výstavbě rodinného domu. Pozemek je v souladu s územně plánovací informací určený k výstavbě rodinného domu a poskytuje ideální místo pro klidné bydlení. Nachází se v krásné přírodě, s výbornou dostupností do města Jablonec nad Nisou, které je vzdálené cca. 9 minut jízdy autem a nabízí veškeré potřebné služby jako obchody s potravinami, školy a školky. Pokud byste potřebovali více služeb, můžete se vydat do Liberce, který je vzdálen cca. 20 minut jízdy autem. Pokud Vás nabídka zaujala, neváhejte nás kontaktovat. Rádi Vám poskytneme další informace o pozemku a osobně Vás provedeme po místě.

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 -	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 599 000	826	3 146,49	0,80	2 517,19

Minimální jednotková porovnávací cena	980,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 492,40 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 517,19 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
---------------------	-------------------	-------------------------------------	---	--	---

ostatní plocha - ostatní komunikace	240/1	1 055	1 492,40	1 574 482
ostatní plocha - manipulační plocha	230	162	1 492,40	241 769
Celková výměra pozemků		1 217	Hodnota pozemků celkem	1 816 251

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	1 816 251 Kč
------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 816 251 Kč
slovy: Jeden milion osm set šestnáct tisíc dvě stě padesát jedna Kč	

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena

1 816 251 Kč

slovy: Jeden milion osm set šestnáct tisíc dvě stě padesát jedna Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

katastrální mapy

2

Mapa oblasti

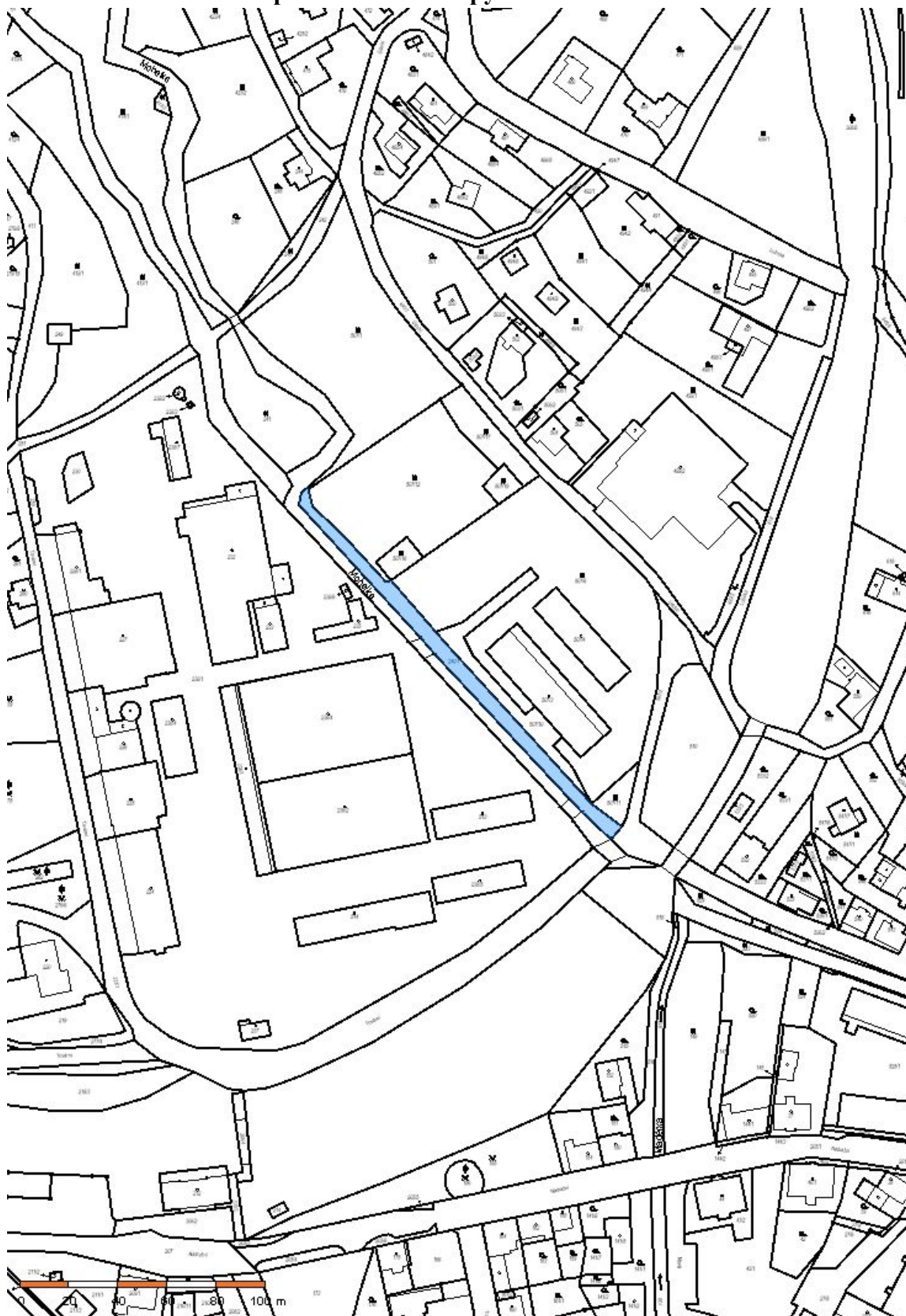
1

Kopie katastrální mapy ze dne 10.2.2025



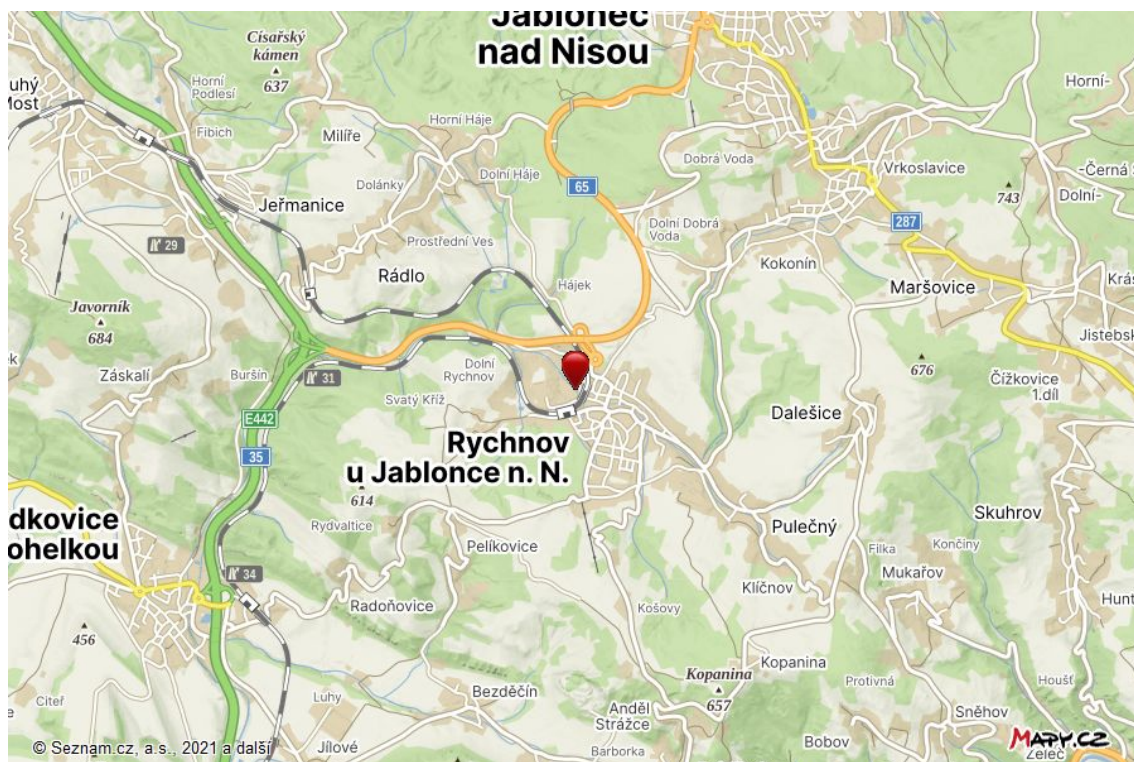
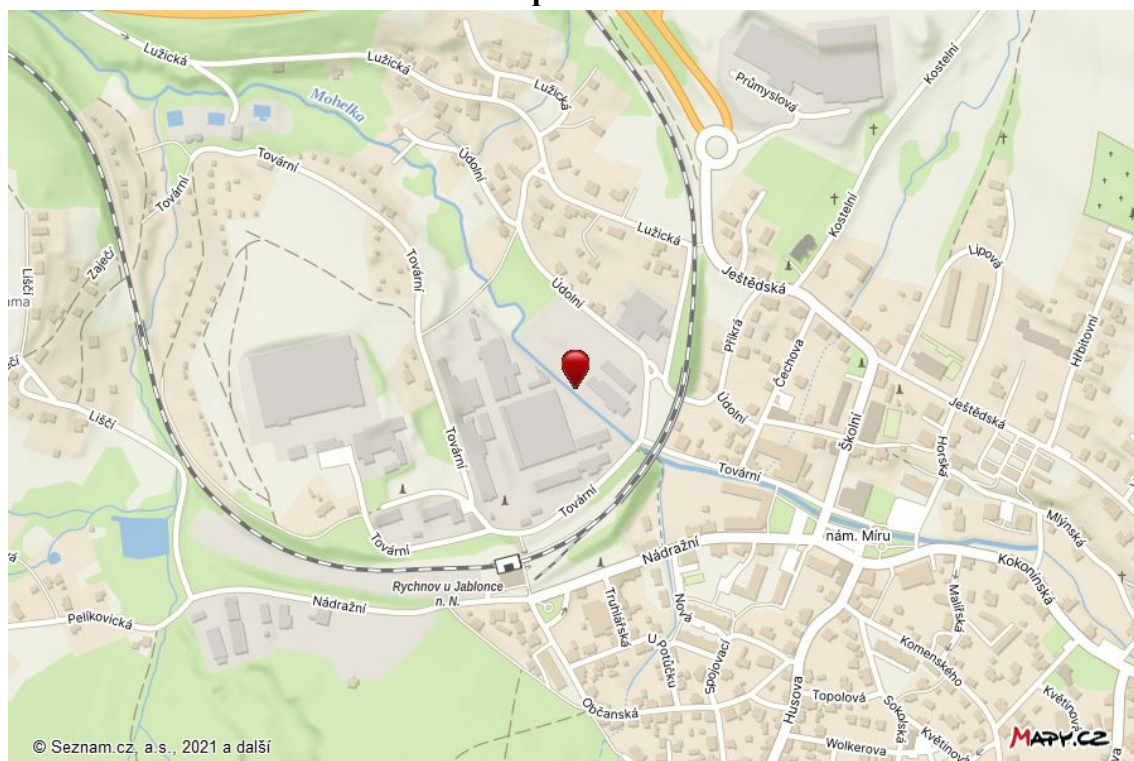
Pozemek p.č. 230 v k.ú. č. 744344

Kopie katastrální mapy ze dne 10.2.2025



Pozemek p.č. 240/1 v k.ú. č. 744344

Mapa oblasti



Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána 4000.

Znalečné účtuji dokladem č. 2025/05.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 25. února 1988 číslo jednací Spr488/87 pro základní obory projektování a stavebnictví - odvětví obytné a průmyslové a obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 012232/2025.

V Dokších 14.02.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Roman Vašek
Zahradní 584
273 64 Doksy

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.