

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 2341-107/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika - oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění části pozemku p.č. 339 v k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou

Znalec: Ing. Jan Vojta
U Vodárny 778, 473 01 Nový Bor
IČ: 13912224

Zadavatel: Severočeská vodárenská společnost a.s., IČ: 49099469, paní Jana Lachová
Přítkovská 1689, 41501 Teplice

Číslo jednací: Min. spravedlnosti 081897/2025

OBVYKLÁ CENA	12 400 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 19 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14.10.2025

Vyhotoveno: V Novém Boru 16.10.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení předpokládané obvyklé ceny části pozemku p.č. 339 v k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, která byla evidenčně přiřazena k p.č. 341/1

1.2. Účel znaleckého posudku

Příprava převodu vlastnických práv

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

Zadavatel nebyly znalci sděleny žádné další skutečnosti

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.10.2025 - bez asistence.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat byly vybírány s tím, že je nezbytné, aby obsahovaly informace nutné ke zpracování zadaného znaleckého posudku

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Místní šetření ze dne 14.10.2025

Fotodokumentace

Informace o pozemcích - LV 10001

Objednávka - SVS/LB /543/2025

Mapové a katastrální podklady - ČÚZK

Zákon 151/1997 Sb. ve znění dalších pozdějších předpisů

Databáze firmy Valuo o realizovaných prodejkách nemovitých věcí

Teorie oceňování nemovitých věcí - CERM 2016

Geometrický plán pro dělení pozemků 2192-57/2025 Tomáš Hanzl

Územní plán města

Povodňový report

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Jedná se o veřejně dostupná data, jejichž věrohodnost nebyla zpochybněna

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zadáním toho posudku je stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty)

Tyto pojmy definuje zákon o oceňování majetku 151/1997 v aktuálním znění zákona 284/2021 Sb. v § 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data nebyla tvořena . Veškerá data byla získána selektivním výběrem z uvedených podkladů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována v souladu s požadavky zákona a v souladu s obecnou teorií oceňování nemovitých věcí

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: Lužická, 468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Vlastnické a evidenční údaje

Město Rychnov u Jablonce nad Nisou, Náměstí Míru 720, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou, LV: 10001, podíl 1 / 1

Vlastnické právo není omezeno

Dokumentace a skutečnost

Územní plán zařazuje předmětné parcelu do kategorie GF 15.1. trvalý travní porost

Toto není v souladu s aktuálním stavem . Na oceňovaném pozemku se nachází téměř neprostupný , hustý náletový porost, včetně rozptýlených vzrostlých stromů.

Pozemek je zcela bez údržby a je dlouhodobě bez využití

Místopis

Rychnov u Jablonce nad Nisou je město v okrese Jablonec nad Nisou v Libereckém kraji. Nachází se na horním toku říčky Mohelky, asi čtyři kilometry jihozápadně od Jablonce nad Nisou. Včetně části Pelíkovice ve městě žije přibližně 2 900

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	☒ jiné
	☐ 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.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

330/3

ostatní plocha - komunikace - Město Rychnov u JBC

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je část pozemku p.č. 339 v k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou.

Evidenčně se jedná o ostatní plochu - neplodnou půdu. V územním plánu je zařazen jako trvalý travní porost.

S odvoláním na místní šetření se jedná o neudržovaný pruh pozemku mezi zastavěnou plochu areálu ČOV říčkou Mohelkou. Pozemek je silně zarostlý náletovými dřevinami, křovím a několika listnatými vzrostlými stromy. S ohledem na těsné sousedství vodního toku se jedná o zátopové území.

Jediný možný přístup na pozemek je z obecní cesty vedoucí k ČOV p.č. 330/3

Dle přiloženého GP rozdělením parcely p.č. 339 byla oddělena část o výměře 191m², která byla evidenčně přiřazena k p.č. 341/1(areál stávající ČOV)

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Ostatní rizika nebyla zjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Povodňové riziko II. tř.

Ostatní rizika nebyla zjištěna

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat byla provedena v souladu s požadavky zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb. ve znění jeho dalších novel

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Část pozemku p.č. 339 přiřazená k p..č 341/1

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Realizovaný prodej p.č. 310/10

Popis: Číslo vkladu: V-5126/2024-504

Datum podání: 1.10.2024

Listina: Smlouva kupní

Cenové údaje: 107 800 Kč

NEMOVITOST TYP ADRESA POPIS PLOCHA

parcela travní p.

Rychnov u Jablonce nad Nisou 310/10

č. 310/10 Rychnov u Jablonce nad Nisou

539 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 1,00

velikost pozemku - 1,00

poloha pozemku - v zastavěné části obce 0,80

dopravní dostupnost - 1,00

možnost zastavění poz. - 1,00

intenzita využití poz. - 1,00

vybavenost pozemku - 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - mimo nebezpečí zaplavení 0,85

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
107 800	539	200,00	0,68	136,00

Název: Realizovaný prodej p.č. 507/11

Popis: Číslo vkladu: V-416/2024-504

Datum podání: 29.1.2024

Listina: Smlouva kupní

Cenové údaje: 47 100 Kč

NEMOVITOST TYP ADRESA POPIS PLOCHA

parcela travní p.

Rychnov u Jablonce nad Nisou 507/11

č. 507/11 Rychnov u Jablonce nad Nisou

208 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - v zastavěné části obce	0,80
dopravní dostupnost - přístupný po asfaltové komunikaci	0,70
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - mimo nebezpečí zaplavení	0,85

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
47 100	208	226,44	0,48	108,69

Název: Realizovaný prodej skupiny pozemků p.č. 577,576,573/5**Popis:** Číslo vkladu: V-4457/2025-505

Datum podání: 2.6.2025

Listina: Smlouva kupní

Cenové údaje: 4 944 Kč

NEMOVITOST TYP ADRESA POPIS PLOCHA

parcela travní p.

Dlouhý Most 577

č. 577 Dlouhý Most

580 m2 info

parcela lesní poz

Dlouhý Most 576

č. 576 Dlouhý Most

152 m2

parcela jiná plocha

Dlouhý Most 573/5

č. 573/5 Dlouhý Most

92 m2

Skupina hospodářsky nevyužitelných parcel na okraji obdělávaného zemědělského pozemku

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 - mimo nebezpečí zaplavení	0,85

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
4 944	824	6,00	0,85	5,10

Název:	Realizovaný prodej p.č. 802/38			
Popis:	Číslo vkladu: V-10461/2024-505			
	Datum podání: 27.12.2024			
	Listina: Smlouva kupní			
	Cenové údaje: 20 040 Kč			
	NEMOVITOST	TYP	ADRESA	POPIS PLOCHA
	parcela	travní p.		
	Jeřmanice 802/38			
	č. 802/38 Jeřmanice			
	2004 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 - mimo nebezpečí zaplavení				0,85
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
20 040	2 004	10,00	0,85	8,50

Minimální jednotková porovnávací cena	5,10 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	64,57 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	136,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Předpokládaná obvyklá cena pozemku byla stanovena porovnáním .Jako porovnávací objekty byly vybrány realizované prodeje pozemků evidovaných jako trvalý travní porost. S ohledem na dostupnost relevantních dat bylo nutné využít informací o realizovaných prodejích ze širšího okolí města.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	339	191	65,00		12 415
Celková výměra pozemků		191	Hodnota pozemků celkem		12 415

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	12 415 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	12 400 Kč
slovy: Dvanáct tisíc čtyři sta Kč	

Silné stránky

Nezjištěny

Slabé stránky

Neudržovaný pozemek, záplavové území

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Předpokládaná cena předmětných pozemků byla stanovena porovnáním. Jako porovnávací objekty byly vybrány pozemky evidované jako trvalý travní porost, které však nejsou zemědělsky využívány a mají ve skutečnosti charakter ostatní plochy

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Město Rychnov u Jablonce nad Nisou, Náměstí Míru 720, 46802

12 400,- Kč

Rychnov u Jablonce nad Nisou, LV: 10001, podíl 1 / 1

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Cena určená jako obvyklá je konečná , tedy včetně případného DPH

5.2. Kontrola postupu

Kontrola postupu byla prováděna průběžně při zpracování a po celkovém dokončení ZP

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení předpokládané obvyklé ceny části pozemku p.č. 339 v k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, která byla evidenčně přiřazena k p.č. 341/1

Obvyklá cena	12 400 Kč
slovy: Dvanáct tisíc čtyři sta Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Žádné další skutečnosti, které by snižovaly správnost závěru, případně jeho přesnost nebyly shledány

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapa KN	1
Mapa oblasti	1
GP 2192-57/2025 Tomáš Hanzl	1
Informace o pozemcích	1
Výřez mapy územního plánu	1
Mapa GIS	1
Povodňový report	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum jiného ZP

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyly ke zpracování přizváni

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3.12.2003 pod č.j. Spr. 6603/2003 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2341-107/2025.

V Novém Boru 16.10.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Vojta
U Vodárny 778
473 01 Nový Bor

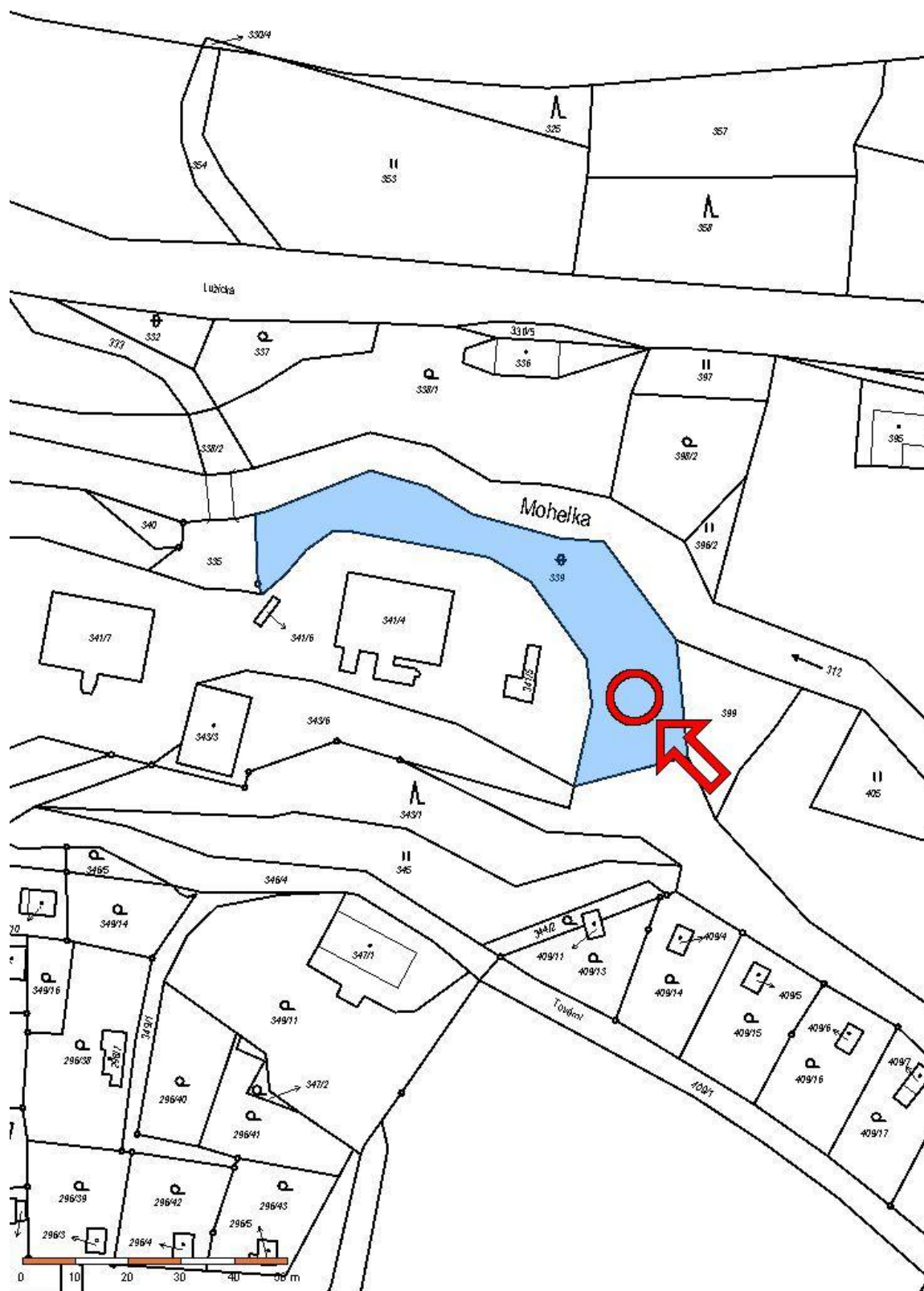
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2341-107/2025

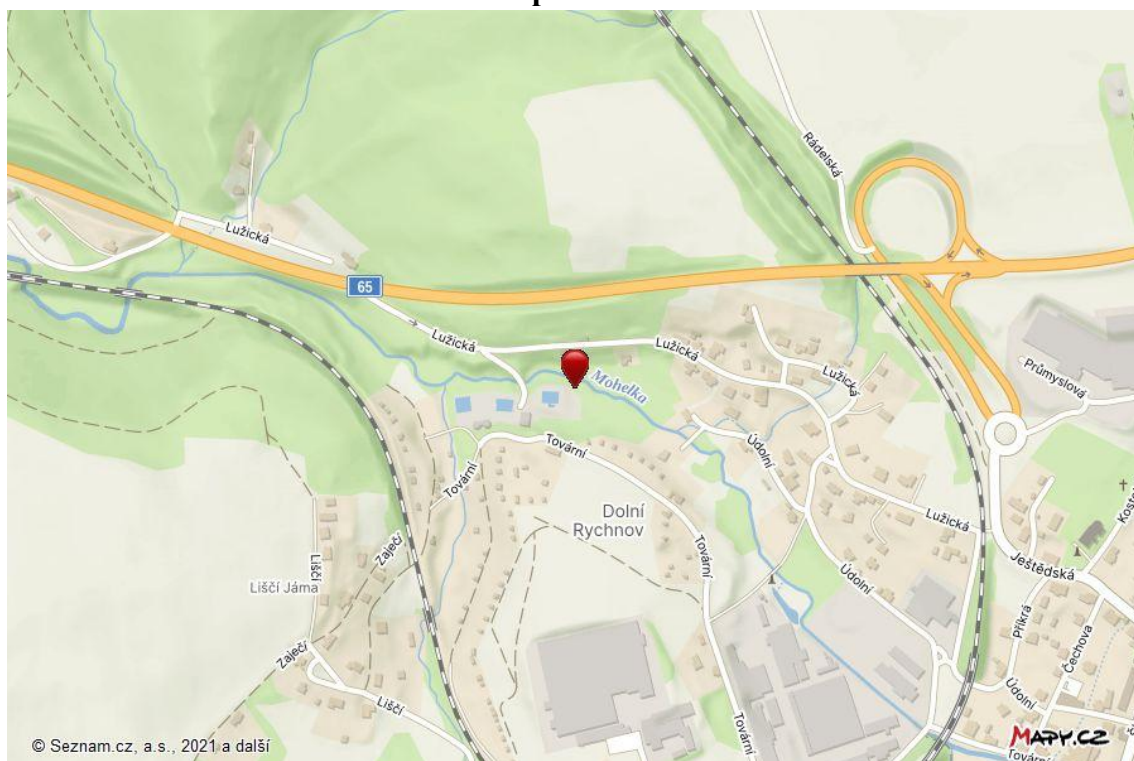
	počet stran A4 v příloze:
Mapa KN	1
Mapa oblasti	1
GP 2192-57/2025 Tomáš Hanzl	1
Informace o pozemcích	1
Výřez mapy územního plánu	1
Mapa GIS	1
Povodňový report	1

Kopie katastrální mapy ze dne 16.10.2025



Pozemek p.č. 339 v k.ú. č. 744344

Mapa oblasti



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití			Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
339	*1)	13,36	ostat. st. naplošná půda	339	11,46	ostat. pl. naplošná půda			2	339	10001	11,46		
341/1		38,61	ostat. pl. manipulační pl.	341/1	40,52	ostat. pl. manipulační pl.			2	339	10001	1,91	a	
											341/1	38,61	celá	
		51,97			51,98							40,52		

*1) Rozdíl +1 m2 (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č. 339
330/5

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	Kód kvality	Y	X	Poznámka
339-2	683324,37	983458,51	4			sl. plotu
339-27	683343,73	983430,62	4			sl. plotu
1	683319,20	983435,57	3			kolík, §91, odst. 6



GEOMETRICKÝ PLÁN pro změnu hranic pozemků	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stojanopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Tomáš Hanzl		Jméno, příjmení: Ing. Tomáš Hanzl	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2688		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2688	
	Dne: 5. září 2025 Číslo: 143/2025		Dne: 23.09.2025 Číslo: 159/2025	
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stojanopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: SEVK a.s., útvár projekce Sladovnická 1092 463 11 Liberec	Katastrální úřad souhlasí s očištváním parcel.		Ověření stojanopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 2192-57/2025	Ing. Andrea Klovřzová KÚ pro Liberecký kraj KP Jablonec nad Nisou PGP 1072/2025-504 2025.09.16 15:05:51 +02'00'			
Okres: Jablonec nad Nisou				
Obec: Rychnov u Jablonce nad Nisou				
Kat. území: Rychnov u Jablonce nad Nisou				
Mapový list: Turnov 3-1/41				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz. seznam souřadnic				

informace o pozemku p.č. 339

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	339
Obec:	Rychnov u Jablonce nad Nisou [563790]
Katastrální území:	Rychnov u Jablonce nad Nisou [744344]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1336
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



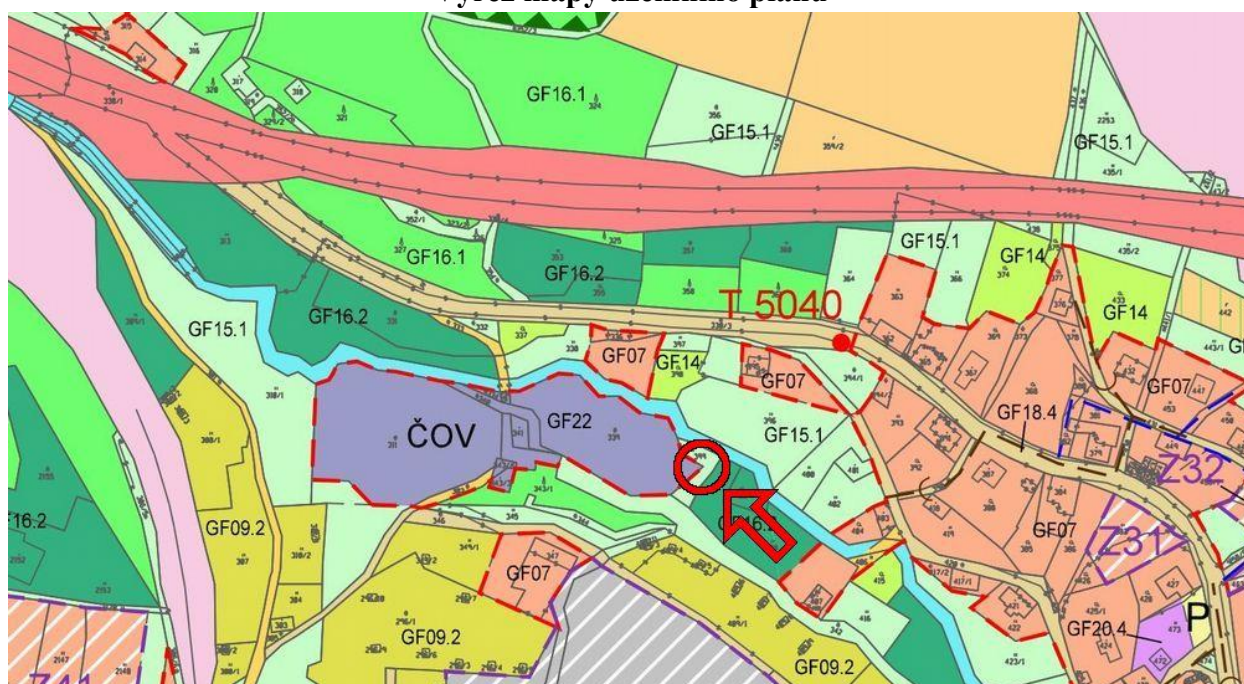
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

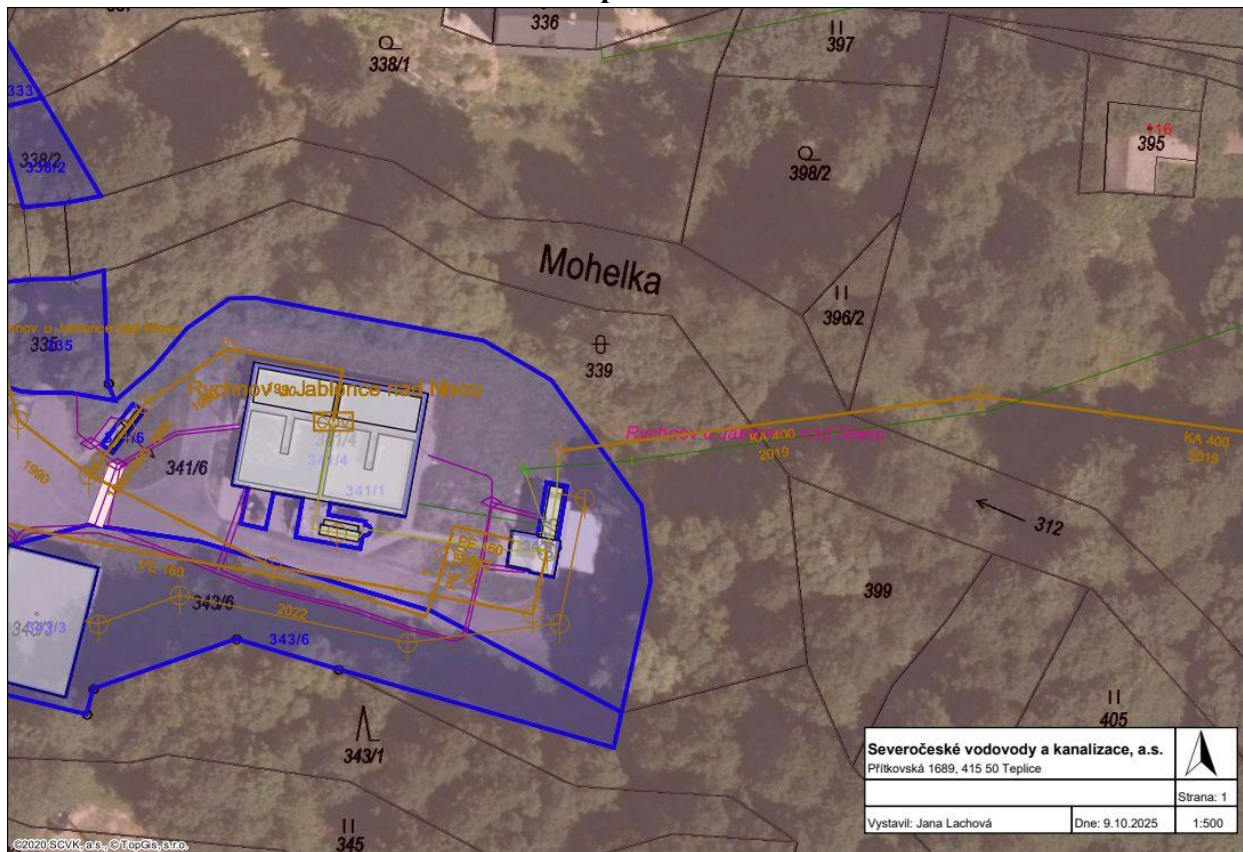
Podíl

Město Rychnov u Jablonce nad Nisou, nám. Míru 720, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Výřez mapy územního plánu



Mapa GIS

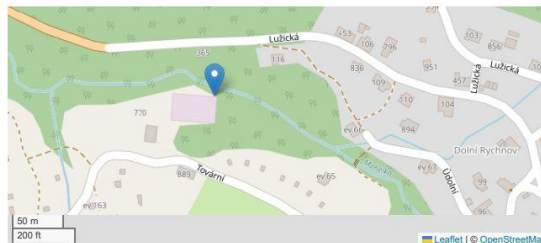


Povodňový report



Základní informace

Číslo reportu	2025015535
Čas vytvoření	16.10.2025 17:49:52
Typ nemovitosti	Pozemek
Adresa	Rychnov u Jablonce nad Nisou, Parcelní číslo 339



Riziko povodní

Data vytvořená pro potřeby pojistného trhu v ČR. Ty získáváme od společnosti Intermap Technologies. Ta jsou vytvořena pro potřeby pojistného trhu v ČR, který využívá mapy nebezpečí povodně pro určení pojistné tarifní zóny nemovitosti. Trh finančních služeb a realit (banky, stavební spořitelny, realitní společnosti, znalci a odhadci nemovitostí) používá mapy nebezpečí povodně jako doplňkovou informaci o pojistné situaci dané nemovitosti. Výstup obsahuje specifikaci zóny povodňového rizika, výřez z povodňové mapy, legendu k povodňové mapě a také náš komentář, například zda hrozí riziko přírážky za riziko povodní u pojištění nemovitosti.

2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Legenda k povodňové mapě

- 1 - zóna zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 2 - zóna zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 3 - zóna zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 4 - zóna zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

[50.688784300964, 15.140169125344](#)

983435, 683331

1249598504

Zaměřeno s přesností na definiční bod

©2023 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2023 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://www.nemoreport.cz/vop>