

ZNALECKÝ POSUDEK číslo 2.161 – 41/23

o ceně v čase a místě obvyklé souboru nemovitostí tvořených rybníkem Textilana s vodní plochou na parcelách p.č. 2065 a 2066 a přilehlými pozemky tvořícími březní část rybníka, parcely p.č. 2070, 2083 a 2098 situovaných v katastrálním území Nové Město pod Smrkem (706523), obci Nové Město pod Smrkem (564265), okres Liberec, kraj Liberecký a zapsaných na **L.V. 1206**

Vlastnické právo: Jirák Martin, Hrubá Horka 119
468 22 Železný Brod

Objednatel posudku: Město Nové Město pod Smrkem
správní odbor
Palackého 280
463 65 Nové Město pod Smrkem
(č.j. NMPS/2592/2023)

Účel posudku: zjištění ceny v čase a místě obvyklé
souboru nemovitostí pro potřeby objednatele

Posudek vypracoval: ing. Jan Kroupa
znalec z oboru ekonomiky
ceny a odhady se specializací nemovitosti
člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno

Posudek obsahuje: 22 stran vč. obalu

Počet vyhotovení: předává se ve dvou rovnocenných vyhotoveních

Ve Žďáře nad Sázavou 4.12. 2023

1.00.ÚVOD

1.01. Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny v čase a místě obvyklé souboru nemovitostí tvořených rybníkem Textilana s vodní plochou na parcelách p.č. 2065 a 2066 a přilehlými pozemky tvořícími březní část rybníka, parcely p.č. 2070, 2083 a 2098 situovaných v katastrálním území, obci Nové Město pod Smrkem, okrese Liberec, kraji Libereckém a zapsaných na **L.V. 1206**.

1.02. Vlastnické právo: Jirák Martin, Hrubá Horka 119
468 22 Železný Brod

1.03. Objednatel posudku: Město Nové Město pod Smrkem
správní odbor
Palackého 280
463 65 Nové Město pod Smrkem
(č.j. NMPS/2592/2023)

1.04. Účel posudku: zjištění ceny v čase a místě obvyklé
souboru nemovitostí pro potřeby objednatele

1.05. Podklady využité pro ocenění:

- objednávka znaleckého posudku vydaná správním odborem Města Nové Město pod Smrkem pod zn./č.j. NMPS/2592/2023; 9.11. 2023
- osobní prohlídka oceňovaných nemovitostí uskutečněná 9.11. 2023 za přítomnosti zástupce objednatele ing. Veroniky Pařískové včetně pořízení fotodokumentace
- výpis z K.N. L.V. 1206
- informace realitních kanceláří
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 337/2022 Sb. Účinnost od 01.01. 2023 dále jen „Vyhláška“

1.06. Ocenění se provádí ke dni 4.12. 2023.

2.00. NÁLEZ

Oceňovaný soubor nemovitostí tvořených rybníkem Textilana s vodní plochou na parcelách p.č. 2065 a 2066 a s přilehlými pozemky tvořícími březní část rybníka a to parcelami p.č. 2070, 2083 a 2098 se nalézají v rekreační a sportovní zóně města Nové Město pod Smrkem. Na severním břehu rybníka a to na pozemcích ve vlastnictví města je vybudovaná travnatá pláž s přilehlým dětským hřištěm a další objekty sloužící k rekreaci obyvatelům města. K dispozici je i parkoviště osobních vozidel a příjezdová živící zpevněná komunikace. K dispozici na hranicích pozemku je i elektropřípojka a vodopřípojka.

Rybník Textilana vybudovaný před léty účelově je tvořen vodní plochou (par.č. 2065 a 2066) s přítokem vody z lesního potoka a přepadem do spodní části. Další objekty tvoří vyzděné přepady do řeky Lomnice (viz. foto). Výpustný objekt je betonový, krytý provizorním celodřevěným přístřeškem krytým sedlovou střechou. Po oceňované hrázi vede turistická a vycházková trasa doplňující rekreační zónu. Břehy rybníka jsou porostlé vzrostlými stromy.

Martin Jiráček současný majitel nejen oceňovaných nemovitostí nabyl tyto od EKS Factoring, s.r.o. se sídlem Praha 4 – Krč, Na Staré vinici 418/20 kupní smlouvou ze dne 05.05. 2008 (V-624/2008-532).

Nové Město pod Smrkem se nalézá v severních Čechách ve Frýdlanském výběžku v nadmořské výšce 465 m.n.m. v Libereckém kraji. Ve městě trvale žije 3.663 obyvatel kteří mohou využívat kompletní technickou infrastrukturu v obci. Občanská vybavenost je mimo jiné tvořena mateřskou školou, kompletní základní školou, obchodní sítí a zdravotnickým zařízením a domem s pečovatelskou službou. Doprava zajišťována autobusovými spoji. Město leží na železniční trati Frýdlant-Jindřichovice pod Smrkem. Obcí prochází silnice II/291 do Polska a protéká jí řeka Lomnice. Další dvě části města tvoří Hajniště a Ludvíkov pod Smrkem.

3.00. POSUDEK

3.10. Cena v čase a místě obvyklá

Stanovení ceny obvyklé (§ 1a „Vyhlášky“)

Cena obvyklá je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují 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 ceny obvyklé je také ovlivněn i účelem, pro který se cena majetku zjišťuje.

Za cenu v čase a místě obvyklou považujeme při oceňování nemovitostí cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami po řádném marketingu.

Metody zjištění obvyklé ceny nemovitostí

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno v naší znalecké praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

3.10.1. metoda nákladového ohodnocení

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení nemovitostí v současných cenách a určení přiměřeného stáří ke skutečnému stavu (časová cena vystihující reálný technický stav v čase hodnocení). Věcná hodnota je tedy reprodukční cena nemovitostí snížena o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou).

3.10.2. metoda výnosová

Vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti. Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR. V tomto případě nelze z důvodu nedostatku relevantních informací tuto metodu využít.

3.10.3. metoda porovnávací srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo cen nabídnutých nemovitostí k prodeji. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Znalec přitom většinou vychází z aktuálních informací regionálních realitních kanceláří. Ověřené ceny jsou sniženy o příslušné provize z prodeje nemovitostí. Uvedené nemovitosti jsou na základě podobnosti porovnávány s oceňovanou a pomocí přepočítacích koeficientů jsou neutralizovány vzájemné rozdíly tak, že výsledné upravené ceny lze jednoduše průměrovat a získat tak srovnatelnou cenu oceňované nemovitosti. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověření informace o průběhu prodeje. Věřohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech. Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání obvyklých cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (ceny z realizovaných prodejů nebo jejich nabídek).

Při stanovení ceny v čase a místě obvyklé uvedených nemovitostí v tomto případě využívám výsledků získaných metodou porovnávací (srovnávací) a metodou nákladového ohodnocení.

3.10.1. Metoda nákladového ohodnocení

(s využitím administrativní ceny dle „Vyhlášky“)

3.10. Pozemky

3.10.1.1. Zemědělský pozemek (§ 6)

p.č. 2098

katastrální území: Nové Město pod Smrkem (706523)

obec: Nové Město pod Smrkem (564265)

okres: Liberec (3505)

kraj: Liberecký

list vlastnictví: 1206

vlastnické právo: Jirák Martin, Hrubá Horka 119, 468 22 Železný Brod

parcela p.č. 2098: trvalý travní porost (TTP); výměra 9.164 m²

Dle § 6; odst. 1a: nepředpokládá se její nezemědělské využití
(např. jako plocha pro koridor veřejné dopravní
nebo technické infrastruktury)

dle § 6; odst. 1b: nepředpokládá se, že by regulační plán předpokládal
jejich nezemědělské využití

Zemědělský pozemek **p.č. 2098** není minimálně 5 let obhospodařován.

BPEJ 87 201 – 5.640 m²

85 001 – 3.524 m²

Základní cena (příloha č. 4 „Vyhlášky“): 87 201 - **1,48 Kč/m²**

85 001 - **3,23 Kč/m²**

Úprava základní ceny (příloha č. 5 „Vyhlášky“)

pol.č. 1.8.1. Obce s počtem obyvatel 2-5 tis. – území obce **+ 40 %**

pol.č. 3.3. Jde-li o pozemek jehož zemědělské využití

je prokazatelně sníženo potřebou odvodnění - 20 %

Upravené základní ceny: 87 201 - 1,78 Kč/m² - 5.640 m²

85 001 - 3,88 Kč/m² - 3.524 m²

Ocenění p.č. 2098 celkem:

$(5.640 \text{ m}^2 \times 1,78 \text{ Kč/m}^2) + (3.524 \text{ m}^2 \times 3,88 \text{ Kč/m}^2) = \boxed{23.712,32 \text{ Kč}}$

3.10.1.2. Ostatní plocha, neplodná půda (§ 9; odst. 5)

p.č. 2070; 2083, obec Nové Město pod Smrkem

Průměrná základní cena zemědělských pozemků: **3,40 Kč/m²**

Úprava základní ceny dle přílohy č. 5; položka 1: **+ 40 %**

Stanovený koeficient: **0,25**

Výměra: 1.436 + 6.279 7.715 m²

Ocenění p.č. 2070, 2083 celkem:

$7.715 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 4,76 \text{ Kč/m}^2 = \boxed{9.180,85 \text{ Kč}}$

3.20. Porosty

3.20.1. Nelesní porost (§ 44)

Na pozemcích se nalézají v nezastavěném území porosty rostoucí na oceňovaných parcelách a plnící doprovodnou zeleň vodní plochy (rybníka) formou břehových porostů.

$$C_{SD} = V_{NP} \times P_{SD} \times C_{NP} \times SSB_{SD} \times K_{VP} \times K_{SV} \times K_Z$$

V_{NP} – výměra nelesního porostu

P_{SD} – podíl skupin dřevin v nelesním porostu

C_{NP} – cena nelesního porostu pro listnaté porosty (příloha č. 34, tab.č. 3) „Vyhlášky“

SSB_{SD} – součinitel srovnávací bonity dřevin (příloha č. 34, tab.č. 1) „Vyhlašky“

K_{VP} – koeficient vegetační pokryvnosti (příl.č. 39, tab.č. 7 „Vyhlašky“), č.pol. 1

K_{SV} – koeficient sadovnického významu (příl.č. 39, tab.č. 8 „Vyhlašky“), č.pol. 3

K_Z – koeficient typu zeleně (příl.č. 39, tab.č. 9 „Vyhlašky“)

č.pol. 8

Výměra nelesního porostu: $9.164 + 6.279 + 1.436 = 16.879 \text{ m}^2$

Skupiny dřevin nelesních porostů listnatých (odborný odhad)

dub - 25 % - součinitel srovnávací bonity dřevin **1,25**

olše - 10 % - „-“ **0,60**

bříza - 40 % - „-“ **0,25**

buk - 25 % - „-“ **1,20**

Cena nelesního porostu (věk 51 – 60) **26,84 Kč/m²**

Koeficient vegetační pokryvnosti (91 – 100) **1,0**

Koeficient sadovnického významu **3,0**

Druhově smíšený stromový porost se zřetelným

zastoupením 2-3 hlavních druhů a 2-10 vedlejších

a vtroušených druhů, věkově a výškově téměř vyrovnaný

s částečným podílem podrostů keřů a bylin

Koeficient typu zeleně **0,25**

břehová a doprovodná zeleň vodních nádrží

Ocenění nelesního porostu na nelesním pozemku:

(cena administrativní)

$$C_{\text{břiza}} = 16.879 \text{ m}^2 \times 0,4 \times 26,84 \text{ Kč/m}^2 \times 0,25 \times 1,0 \times 3,0 \times 0,25 = 33.977,43 \text{ Kč}$$

$$C_{\text{dub}} = 16.879 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 26,84 \text{ Kč/m}^2 \times 1,25 \times 1,0 \times 3,0 \times 0,25 = 106.179,46 \text{ Kč}$$

$$C_{\text{buk}} = 16.879 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 26,84 \text{ Kč/m}^2 \times 1,20 \times 1,0 \times 3,0 \times 0,25 = 101.932,28 \text{ Kč}$$

$$C_{\text{olše}} = 16.879 \text{ m}^2 \times 0,10 \times 26,84 \text{ Kč/m}^2 \times 0,60 \times 1,0 \times 3,0 \times 0,25 = 20.386,46 \text{ Kč}$$

Celkem cena nelesního porostu

262.475,63 Kč

cena za m² 15,55 Kč

Celkem stanovená administrativní cena (dle „Vyhlášky“)**3.10. Pozemky**

3.10.1.1. Zemědělský pozemek (§ 6) 23.712,32 Kč
(p.č. 2098)

3.10.1.2. Ostatní plocha, neplodná půda (§ 9; odst. 5) 9.180,85 Kč
(p.č. 2070, 2083)

3.20. Porosty

Nelesní porost (§ 44) 262.475,63 Kč

Celkem**295.368,80 Kč**cena za 1 m² 17,50 Kč/m²

Cena v čase a místě obvyklá pozemků p.č. 2070, 2083 a 2098

Využívám cenovou mapu pro stanovení tržní ceny půdy

Katastrální území: Nové Město pod Smrkem

Obec: Nové Město pod Smrkem

BPEJ: 87 201

85 001

Tržní cena zemědělské půdy stanovená dle cenové mapy pro půdu zemědělsky obhospodařovanou nalézající se v této lokalitě s bonitovanou půdně ekologickou jednotkou (BPEJ) určující kvalitu pozemku se pohybuje v rozmezí **24 - 33 Kč/m²**.

Tržní cena nelesního porostu na nelesním pozemku s přihlédnutím ke skladbě dřevin tvořících tento porost a jejich stáří se rovná dle lesnických zkušeností 7 – 8 násobku ceny zjištěné administrativní cenou.

Pozemek p.č. 2098 je vedený v druhu trvalý travní porost (TTP) o výměře **9.164 m²** není zemědělsky využíván, podmáčen, zhodnocen nelesním porostem. Nalézá se v bezprostřední vzdálenosti od rekreační zóny obce. Půdu oceňuji částkou **25,- Kč/m²** a porost nalézající se na tomto pozemku oceňuji částkou **115,- Kč/m²** celkem **140,- Kč/m²**.

Pozemky p.č. 2070 a p.č. 2083 jsou vedeny v druhu ostatní plocha, neplodná půda o výměře **7.715 m²**. Pozemky se nalézají v bezprostřední vzdálenosti od rekreační zóny obce a tvoří povrch hráze rybníka. Pozemky jsou porostlé nelesním porostem. Půdu oceňuji částkou **10,- Kč/m²** a porost nalézající se na tomto pozemku oceňuji částkou **115,- Kč/m²** celkem **125,- Kč/m²**.

A) Celkem stanovená cena v čase a místě obvyklá (tržní):
(pozemky + porosty)

parc. p.č. 2098	9.164 m ² x 140,- Kč/m ²	1.282.960,- Kč
parc. p.č. 2070	1.436 m ² x 125,- Kč/m ²	179.500,- Kč
parc. p.č. 2083	6.279 m ² x 125,- Kč/m ²	784.875,- Kč
celkem		2.247.335,- Kč

3.10.1.3. Pozemek vodní plochy (§ 8)p.č. 2065, 2066 **L.V. 1206**katastrální území: Nové Město pod Smrkem (706523)obec: Nové Město pod Smrkem (564265)okres: Libereckraj: Libereckýpočet obyvatel: 3.663výměra: **16.318 + 4.431 = 20.749 m²**

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

ZC_v	základní cena stavebních pozemků uvedených v tabulce č.1; příloha č.2 „Vyhlášky“	Kč/m²	obec: Nové Město pod Smrkem okres: Liberec	3.578,-
O ₁	velikost obce dle počtu obyvatel	II	(3.663) 2.001 – 5.000	0,80
O ₂	hospodářsko-správní význam obce	IV	ostatní obce	0,60
O ₃	poloha obce	VI	v ostatních případech	0,80
O ₄	technická infrastruktura v obci	I	elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O ₅	dopravní obslužnost obce	II	železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
O ₆	občanská vybavenost v obci	III	základní vybavenost	0,95

$$ZC = 3.578,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,80 \times 0,60 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = \mathbf{1.239,99 \text{ Kč/m}^2}$$

zaokrouhleno dle § 3, odst. 2 „Vyhlášky“ na celé koruny

1.240,- Kč/m²

základní cena upravená: $1.240,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,08 = 99,20 \text{ Kč/m}^2$

(pozemek v zastavěném území)

Ocenění pozemků vodní plochy:

(administrativní cena)

$$20.749 \text{ m}^2 \times 99,20 \text{ Kč/m}^2 = \boxed{2.058.300,80 \text{ Kč}}$$

cena za m² 99,20 Kč

3.30. Stavby

3.30.1. Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo (§ 22)

$$CS_0 = CS \times K_{R1} \times K_{R2} \times K_i$$

$$\text{základní cena } SC = C_H + C_0 + C_S$$

Cena hráze: $C_H = S \times c = 2.800 \text{ m}^3 \times 650,- \text{ Kč/m}^3 = 1.820.000,- \text{ Kč}$

(zhloubeno)

$$S = 0,4 \times L \times V \times (\check{S} + 2 \times V) = 0,4 \times 200 \times 3,5 \times (3 + 2 \times 3,5) =$$

$$= 2.800 \text{ m}^3 \text{ (objem hráze)}$$

$$c = 300 + (100 \times 3,5) = 650,- \text{ Kč} > 500,- \text{ Kč}$$

Cena rybníčních objektů (C₀):

Požerák (kbel, mnich) 90.000,- Kč (3 m)

Bezpečnostní přeliv 80.000,- Kč

cena (C₀) 170.000,- Kč

cena (C_S) = 0,- Kč

koeficient amortizace K_{R1}:

$$K_{R1} = 1 - 0,02 \times A$$

stáří rybníka odborný odhad 50 roků

uvažují minimální hodnotu 0,20

Rybník starší než 25 let:

<u>hráz</u> – zpevněná štěrkovou vozovkou (turistická trasa, pochůzná část)	+ 0,02
-upravený vzdušný svah a odvodnění paty hráze (oplocení)	+ 0,03
<u>elektropřípojka</u> (k hranici pozemků)	+ 0,01
<u>hráz</u> – měkké dřeviny na hrázi (část viz. ocenění p.č. 2070, 2098 a 2083)	- 0,02
<u>Přeliv</u> – narušené konstrukce (jedná se o dva přelivy do řeky Lomnice viz. foto)	- 0,03

Koeficient K_{R1} po úpravě **0,21**

Koeficient vodohospodářského významu K_{R2} : **0,5**

Koeficient změny cen staveb K_i : **2,807**

$$CS_0 = CS \times K_{R1} \times K_{R2} \times K_i$$

$$= (1.820.000,- + 170.000,- + 0) \times 0,21 \times 0,5 \times 2,807 = \mathbf{586.522,65 \text{ Kč}}$$

Cena v čase a místě obvyklá pozemků p.č. 2065, 2066**Katastrální území:** Nové Město pod Smrkem**Obec:** Nové Město pod Smrkem**Okres:** Liberec

Tržní cena pozemku vodní plochy rybníku případně malé vodní nádrže včetně stavebních objektů se dle zjištění pohybují v cenové úrovni **190 – 240 Kč/m²**

Pozemek p.č. 2065 je vedený v druhu vodní plocha se způsobem využití vodní nádrž umělá. Tvoří součást rekreační vodní plochy města o výměře 16.318 m².

Pozemek oceňuji částkou **220,- Kč/m²**

Pozemek p.č. 2066 je vedený v druhu vodní plocha se způsobem využití vodní nádrž umělá. Tvoří součást rekreační vodní plochy města o výměře 4.431 m².

Pozemek oceňuji částkou **220,- Kč/m²**

B) Celkem stanovená cena v čase a místě obvyklá (tržní):
(pozemky + stavební objekty)

parc. p.č. 2065	16.318 m ² x 220,- Kč/m ²	3.589.960,- Kč
parc. p.č. 2066	4.431 m ² x 220,- Kč/m ²	974.820,- Kč
celkem		4.564.780,- Kč

Cena stanovená metodou nákladového ohodnocení

A) Parcely p.č. 2098, 2070, 2083
včetně porostů 2.247.335,- Kč

B) Parcely p.č. 2065 a p.č. 2066
včetně stavebních objektů 4.564.780,- Kč

Celkem cena stanovená metodou

nákladového ohodnocení

6.812.115,- Kč

3.10.3. Metoda porovnávací (srovnávací)

(určení ceny v čase a místě obvyklé nemovitostí)

Nabízené nemovitosti k prodeji

(podklady k uvedeným objektům a jejich detailní popis viz. příloha)

č.	Zdroj informace	Místo stavby	Plocha (m ²)	Dílčí cena (Kč/m ²)	Technické vybavení (popis)	Nabízená cena (Kč)
1.	R.K. Reality 11 Harmony Humpolec	Světlá nad Sázavou okr. Havlíčkův Brod	29.326	221,-	-rybník zkolaudovaný v roce 2022 s názvem „U Staré Pily“ -napájen ze žebráckého potoka -vodní plocha celkem necelých 19 tisíc m ² , využívána pro sport. Rybolov -stavba vybavena bezpečnostním přelivem. Hráz rybníka sypaná a zhuťněna, výpustné zařízení z pref. betonu -rybník v okrajové části města	6.490.000,-
2.	R.K. S reality.cz	Liberec okr. Liberec (Krásná Studénka)	19.506	707,-	-rybník „Kačák“ s přilehlými pozemky -vodní plocha o výměře 15.119 m ² + přilehlé pozemky s předpokládaným využitím jako sportovní plochy -rybník rekreační i případně chovný -na hraně rybníka přípojky vody a elektro -dopravní dostupnost tvoří asfaltová vozovka	13.790.000,-
3.	R.K. Draž. společnos t Morava Zlín	Lísek Vojtěchov okr. Žďár n/S.	87.949	90,-	-rybník na českomoravské vrchovině v CHKO Žďárské vrchy -rybník napájen z pramenů studánek v lese a Vojtěchovským potokem	

					-plocha rybníka činí 6.051 m² -dle rozhodnutí lze ostatní pozemky kolem rybníka stavebně využít k zařízením sloužícím turistice -rybník se nachází asi 6 km od Nového Města na Moravě	7.900.000,-
4.	R.K. Apollon Group Czech Republic Brno	Krásensko okr. Vyškov	12.045	400,-	-vodní plocha s okolními pozemky -listnatý porost -rybník se nalézá v oblasti Dražanské vrchoviny -samostatné, klidné místo na konci obce -bez plánované výstavby -k rybníku vede samostatná příjezdová cesta	4.820.000,-

Stanovený redukční koeficient „K“ ve vztahu k oceňované nemovitosti

(rybník Textilana Nové Město pod Smrkem)

č.	Poloha v obci K ₁	Přípojky elektro a vodo K ₂	Určení využití rybníku K ₃	Velikost obce K ₄	Přístup k rybníku K ₅	Plocha vodní plochy K ₆	Plocha nevodní plochy patřící k rybníku K ₇	Redukční koeficient „K“
1.	1,000	1,000	0,970	(6.335) 0,980	1,000	(19.000) 1,000	(10.326) 1,000	0,951
2.	1,000	1,000	1,000	(102.951) 0,800	1,000	(15.119) 1,010	(4.387) 1,030	0,832
3.	1,020	1,020	0,990	(391) 1,050	1,010	(6.051) 1,060	(81.898) 0,920	1,065
4.	1,010	1,020	1,000	(411) 1,050	1,010	(10.000) 1,030	(2.045) 1,040	1,170

rekreace + 3.663 1,000 20.749 16.872
rybolov

REKAPITULACE (3.10.3)**Cena zjištěná metodou porovnávací**

(zaokrouhleno na celé české koruny)

č.	Nabízené nemovitosti k prodeji	Nabídková cena (Kč)	Redukční koeficient „K“	Koeficient na zdroj informace (real. kanceláře)	Upravená cena (Kč)
1.	Prodej rybníku (vodní plochy) Světlá nad Sázavou okres Havlíčkův Brod	6.490.000,-	0,951	0,90	5.554.791,-
2.	Prodej rybníku (vodní plochy) Krásná Studánka u Liberce okres Liberec	13.790.000,-	0,832	0,90	10.325.952,-
3.	Prodej rybníku (vodní plochy) Lísek - Vojtěchov okres Žďár nad Sázavou	7.900.000,-	1,065	0,90	7.572.150,-
4.	Prodej rybníku (vodní plocha) Krásensko okres Vyškov	4.820.000,-	1,170	0,90	5.075.460,-

Průměrná cena vybraných

obdobných nemovitostí (Kč):

7.132.088,-

maximum (Kč):

10.325.952,-

minimum (Kč):

5.075.460,-

Cena v čase a místě obvyklá zjištěná porovnávací metodou:

$$7.132.088,- \text{ Kč} - (0,15 \times 5.250.492,- \text{ Kč}) = \boxed{6.344.514,- \text{ Kč}}$$

(celkem plocha pozemků 37.628 m²; zaokrouhleně 169,- Kč/m²)

Silné stránky oceňovaných nemovitostí:

- návaznost na stávající rekreační oblast a její bezprostřední blízkost města
- blízkost přípojů elektro a vody a zpevněných příjezdů k vodní ploše
- stávající turistické a procházkové využití ploch kolem rybníka
- zavedená rekreační zóna města

Slabé stránky oceňovaných nemovitostí:

- zjištěné silné zabahnění rybníka
- veškeré rybniční objekty v zanedbaném stavu
- hlavní přítok vody, lesní potok v majetku jiného vlastníka
- narušování hrází vzrostlou stromovou vegetací

ZÁVĚR

Cena v čase a místě obvyklá

Uvádím použité metody zjištění ceny v čase a místě obvyklé vodní plochy a souvisejících pozemků vč. porostů situovaných v katastrálním území, obci Nové Město pod Smrkem, okrese Liberec, kraji Libereckém a zapsaných na **L.V. 1206**

3.10.1. Nákladová metoda ocenění

6.812.115,- Kč

3.10.2. Metoda výnosová

nevyužívá se

3.10.3. Metoda porovnávací

6.344.514,- Kč

(srovnávací, statistická)

S přihlédnutím k výsledkům a zjištěným cenám jednotlivými metodami a vyhodnocením silných a slabých stránek oceňovaných nemovitostí stanovuji jejich **cenu v čase a místě obvyklou** na částku celkem:

6.700.000,- Kč

slovy: šest milionů sedmset tisíc korun českých

Platnost zjištěné ceny v čase a místě obvyklé:

31.12. 2024

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, Rooseveltova 16, ze dne 7.4.1993, číslo jednací Spr. 4516/91 v oboru ekonomika, odvětví ceny, odhady se specializací nemovitosti. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2.161-41/23 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo: 41/23.
Otisk kulaté pečeti a podpis znalce:



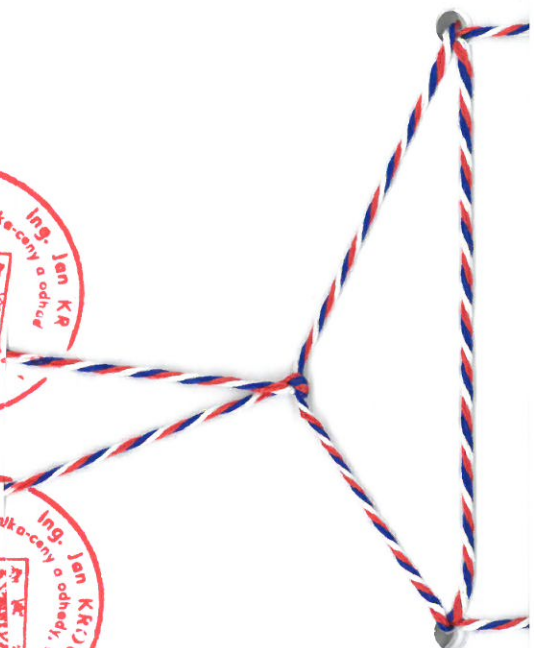
přílohy: -objednávka na vypracování znaleckého posudku

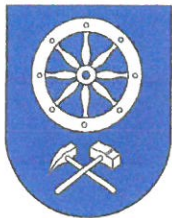
vystavená 09.11. 2023 pod č.j. NMPS/2592/2023

-informace realitních kanceláří o porovnatelných nemovitostech

-fotodokumentace

-výpis z K.N. L.V. 1206





Město Nové Město pod Smrkem
správní odbor
Palackého 280, 463 65 Nové Město pod Smrkem

Váš dopis zn./č.j. ze dne:

Naše zn./č.j.:

NMPS/2592/2023

Vyřizuje:

Telefon:

Mobil:

E-mail:

ID DS:

IČ:

DIČ:

Ing. Veronika Paříková

482 360 330

724 827 598

parikova@nmpps.cz

63tbyqn

00263036

CZ 00263036

Vážený pan

Ing. Jan Kroupa

Nová 234/5

591 02 ŽDÁR NAD SÁZAVOU

Datum:

09.11.2023

Objednávka znaleckého posudku

Vážený pane inženýre,

tímto objednávám zhotovení znaleckého posudku na určení ceny souboru nemovitých věcí, rybníku Textilana včetně všech součástí s přílehlými pozemky. Konkrétně se jedná o pozemky v k. ú. a obci Nové Město pod Smrkem, okres Liberec:

parcelu č. 2065,	vodní plocha,	o výměře	16 318	m ²
parcelu č. 2066,	vodní plocha,	o výměře	4 431	m ²
parcelu č. 2070,	ostatní plocha,	o výměře	1 436	m ²
parcelu č. 2083,	ostatní plocha,	o výměře	6 279	m ²
parcelu č. 2098,	trvalý travní porost,	o výměře	9 164	m ²

Parcely č. 2070, č. 2083 a č. 2098 potřebujeme ocenit jednotkovou cenou za m², s největší pravděpodobností se bude část parcel do budoucna oddělovat geometrickým plánem, neboť část zůstane stávajícímu vlastníku pro jeho podnikatelskou činnost.

Objednatelem je město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 463 65 Nové Město pod Smrkem, IČ 00263036, DIČ CZ00263036, platba bude provedena převodem.

Petr
Černica

Digitálně podepsal

Petr Černica

Datum: 2023.11.10

13:40:17 +01'00'

Petr Černica
starosta



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2023 06:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: NMPS/2592/2023 pro Město Nové Město pod Smrkem

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem

Kat.území: 706523 Nové Město pod Smrkem

List vlastnictví: 1206

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Jirák Martin, Hrubá Horka 119, 46822 Železný Brod	680824/0087	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2065	16318	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
2066	4431	vodní plocha	vodní nádrž umělá	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 05.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.05.2008.

V-624/2008-532

Pro: Jirák Martin, Hrubá Horka 119, 46822 Železný Brod

RČ/IČO: 680824/0087

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 Frýdlant, kód: 532.

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 31.10.2023 07:01:05

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

informace o pozemku

Parcelní číslo:	2066
Obec:	Nové Město pod Smrkem [564265]
Katastrální území:	Nové Město pod Smrkem [706523]
Číslo LV:	1206
Výměra [m ²]:	4431
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Obec: [Nové Město pod Smrkem](#)

Jirák Martin, Hrubá Horka 119, 46822 Železný Brod

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

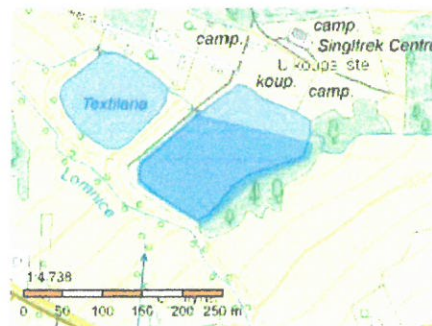
Pro více informací o nemovitosti navštivte [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.11.2023 10:00.

informace o pozemku

Parcelní číslo:	2065
Obec:	Nové Město pod Smrkem [564265]
Katastrální území:	Nové Město pod Smrkem [706523]
Číslo LV:	1206
Výměra [m ²]:	16318
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

[Zobrazit seznam vlastníků](#)

Jiráček Martin, Hrubá Horka 119, 46822 Železný Brod

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

[Zobrazit seznam všech jiných zápisů](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.11.2023 10:00.

Informace o parcelách KN - zkrácený výpis

Údaje katastru nemovitostí

Okres: 3505 Liberec

Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem

Kat. území: 706523 Nové Město pod Smrkem

Parcela	Díl	Výměra [m2]	KV	Druh pozemku	Způsob využití	Mapa	Řízení
2070	0	1436	2	ostat.pl.	neplodná půda	DKM	V-624/2008-532

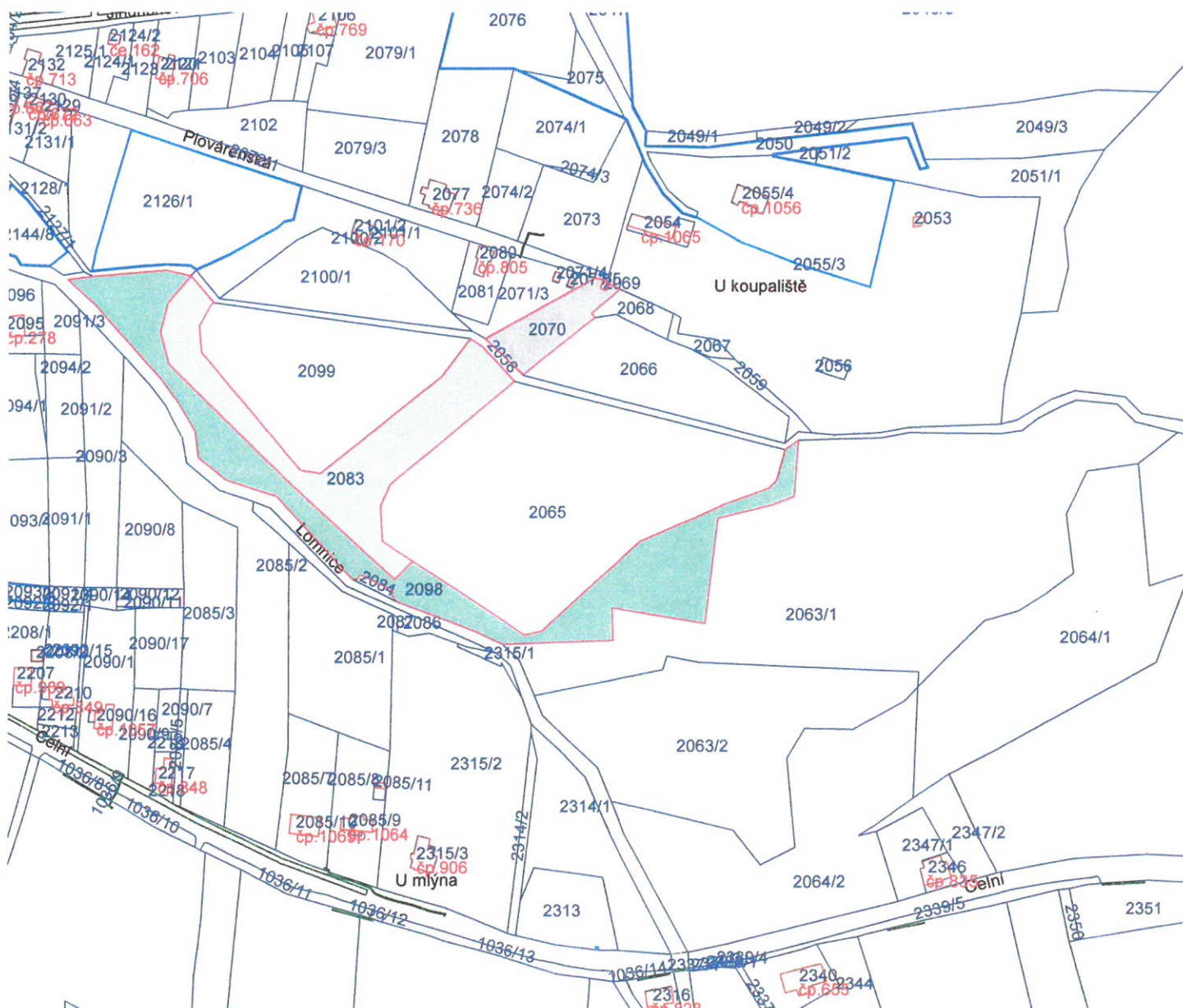
LV	Název	Identifikátor	Adresa	Char.	Spol. podíl	Typ práv. vztahu
1206	Jirák Martin					Vlastnické právo

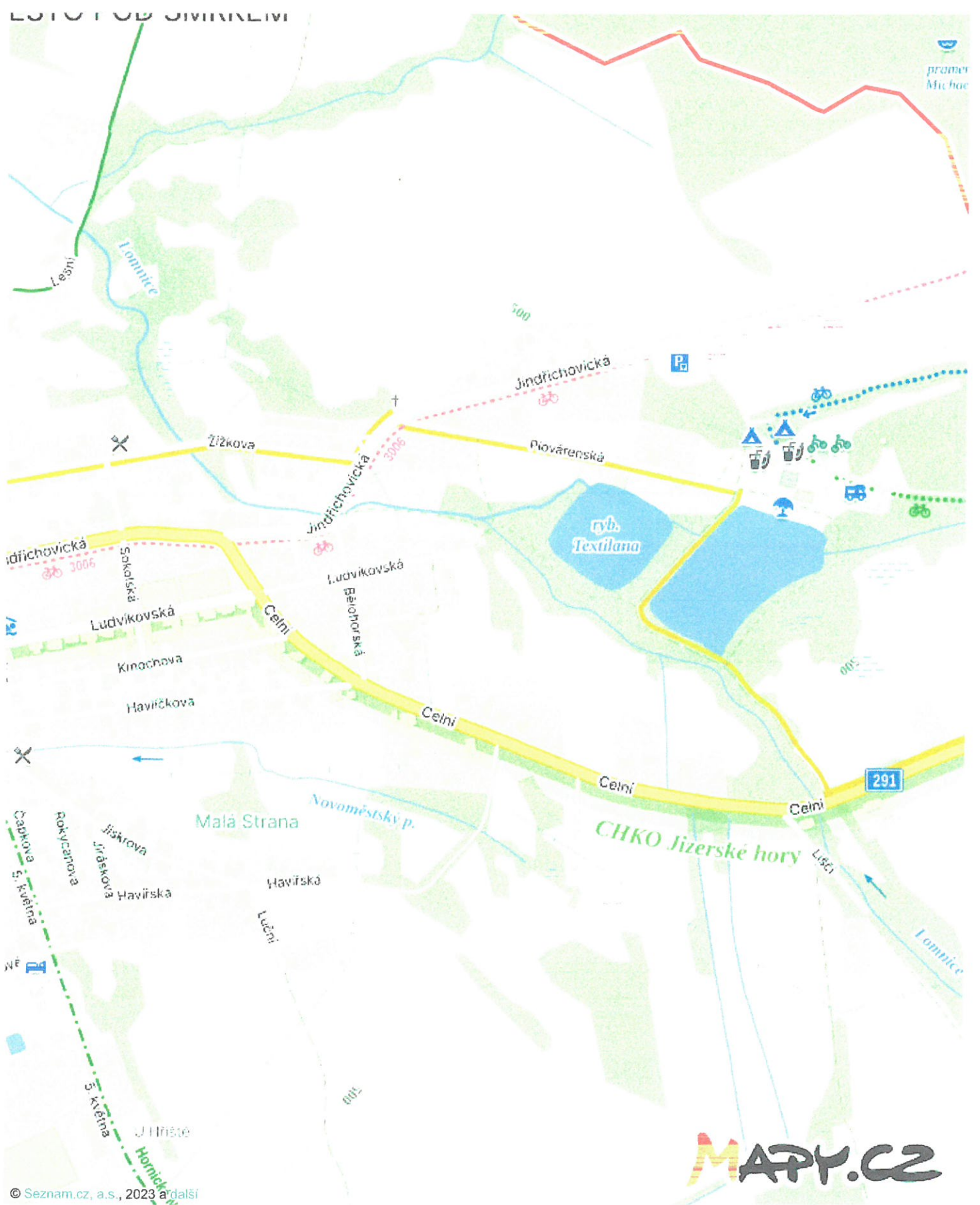
Parcela	Díl	Výměra [m2]	KV	Druh pozemku	Způsob využití	Mapa	Řízení
2083	0	6279	2	ostat.pl.	neplodná půda	DKM	V-624/2008-532

LV	Název	Identifikátor	Adresa	Char.	Spol. podíl	Typ práv. vztahu
1206	Jirák Martin					Vlastnické právo

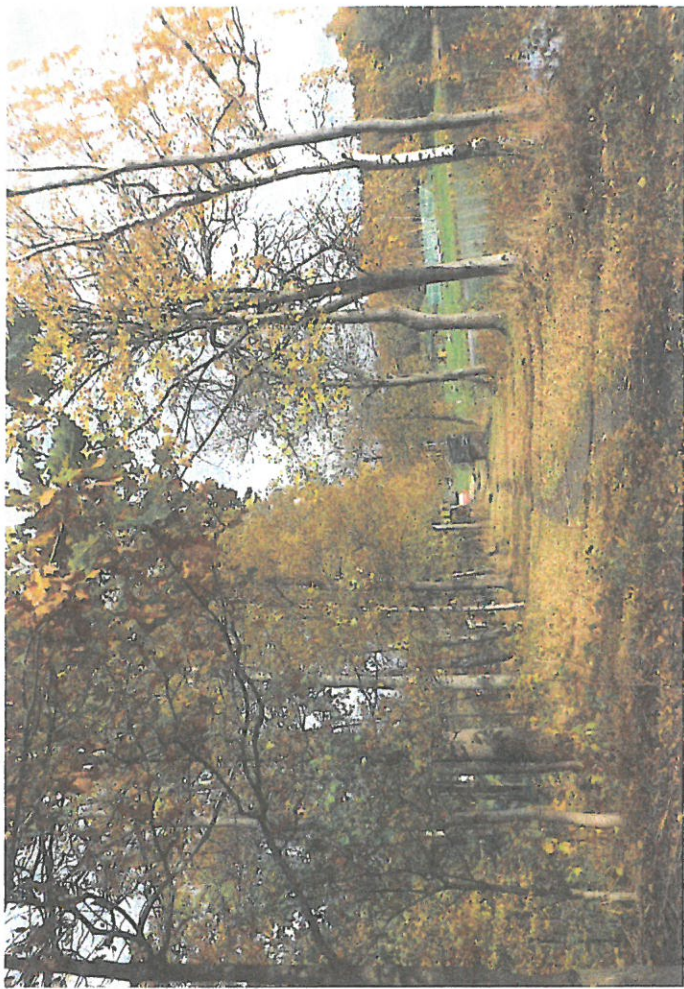
Parcela	Díl	Výměra [m2]	KV	Druh pozemku	Způsob využití	Mapa	Řízení
2098	0	9164	2	travní p.		DKM	Z-3808/2022-532

LV	Název	Identifikátor	Adresa	Char.	Spol. podíl	Typ práv. vztahu
1206	Jirák Martin					Vlastnické právo



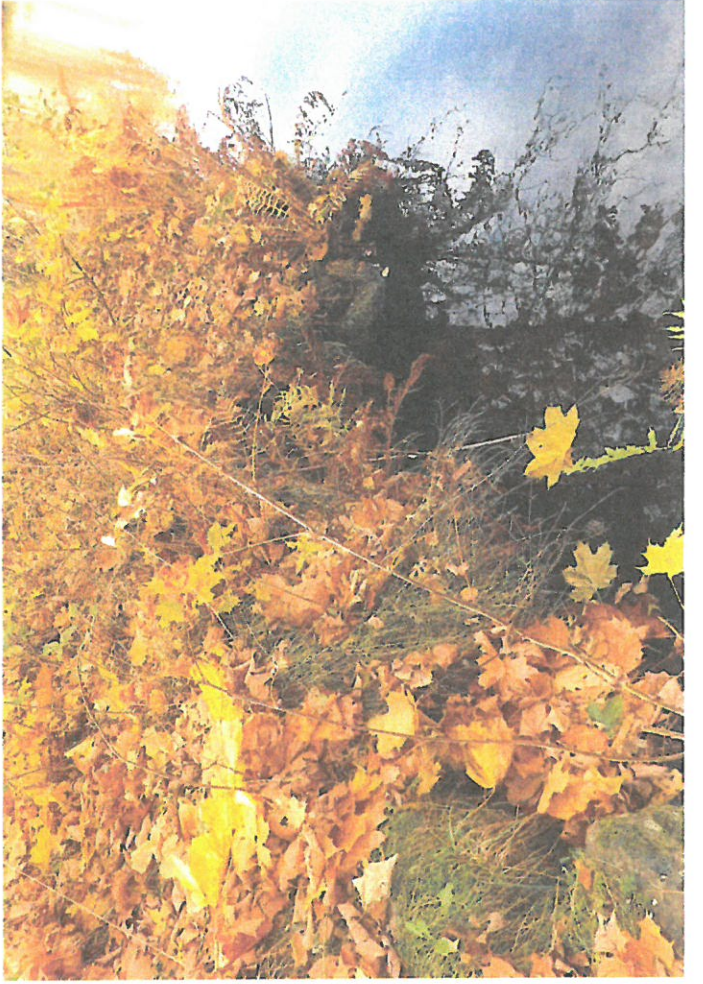














Prodej rybníku (vodní plochy) 29 326 m² Světlá nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod 6 490 000 Kč (221 Kč za m²)

Nabízím ke koupi vodní plochu s pozemky v obci Světlá nad Sázavou. Jedná se o stavbu rybníka "U Staré Pily" k.ú. Světlá nad Sázavou. Rybník byl zkolaudován v roce 2022. Je napájen z žebráckého potoka. Celková vodní plocha je necelých 19 tisíc metrů čtverečních. K dispozici je kompletní projektová dokumentace. Aktuálně vodní plocha využívána pro sportovní rybolov. Stavba je vybavena bezpečnostním přelivem. Hráz rybníka je sypaná a zhutněná. Zařízení výpusti je z prefabrikovaného betonu s plastovým výpustním potrubím. Boční bezpečnostní přeliv je z kameninové rovnániny, která je nasucho zajištěna betonovými prahy. Stavba byla navržena vybudována dle ČSN 75 2410 (malé vodní nádrže).

Rybník se nachází v okrajové části města Světlá nad Sázavou. Město je dobře dopravně obslužené, ať už automobilem či vlakem. Rybník je velmi kvalitně zarybněn.

Celková cena:	6 490 000 Kč za nemovitost	Aktualizace:	23.11.2023
Cena za m ² :	221 Kč	Plocha pozemku:	29326 m ²
ID zakázky:	25777	Topení:	Jiné

Občanská vybavenost 21 m

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Večerka: **COOP TIP** (34 m)
Veterinář: **ANIVET, s.r.o.** (556 m)



2

Prodej rybníku (vodní plochy) 19 506 m²

Liberec, okres Liberec

13 790 000 Kč (707 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji rybník Kačák s přílehlými pozemky v Krásné Studánce u Liberce. Jedná se o vodní plochu o výměře 15119 m², ke které náleží přílehlé pozemky o výměře 4387 m² vedené jako trvalý travní porost a situované na jih. Pozemky jsou v platném územním plánu Liberce vedeny jako sportovní plocha s možnou výstavbou 10% zastavěné plochy. Vodní plocha se dá využít jako stanoviště hausbotů či jako chovný rybník. Možné využití celku např. jako sportoviště s ubytováním a zázemím. Na hraně pozemku se nalézá přípojka vody a elektřiny. Odpady musí být řešeny ČOV. Dopravní obslužnost po asfaltové komunikaci. V okolí pozemků jsou tenisové kurty a drobná zástavba rodinných domků. Spojení do centra Liberce zajišťuje pravidelná linka MHD se zastávkou nedaleko pozemků.

Celková cena: 13 790 000 Kč za nemovitost
Cena za m²: 707 Kč
ID zakázky: 002282
Aktualizace: 25.10.2023
Plocha pozemku: 19506 m²

Voda: Dálkový vodovod
Elektřina: 230V, 400V
Doprava: Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace: Asfaltová

Občanská vybavenost

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potravin

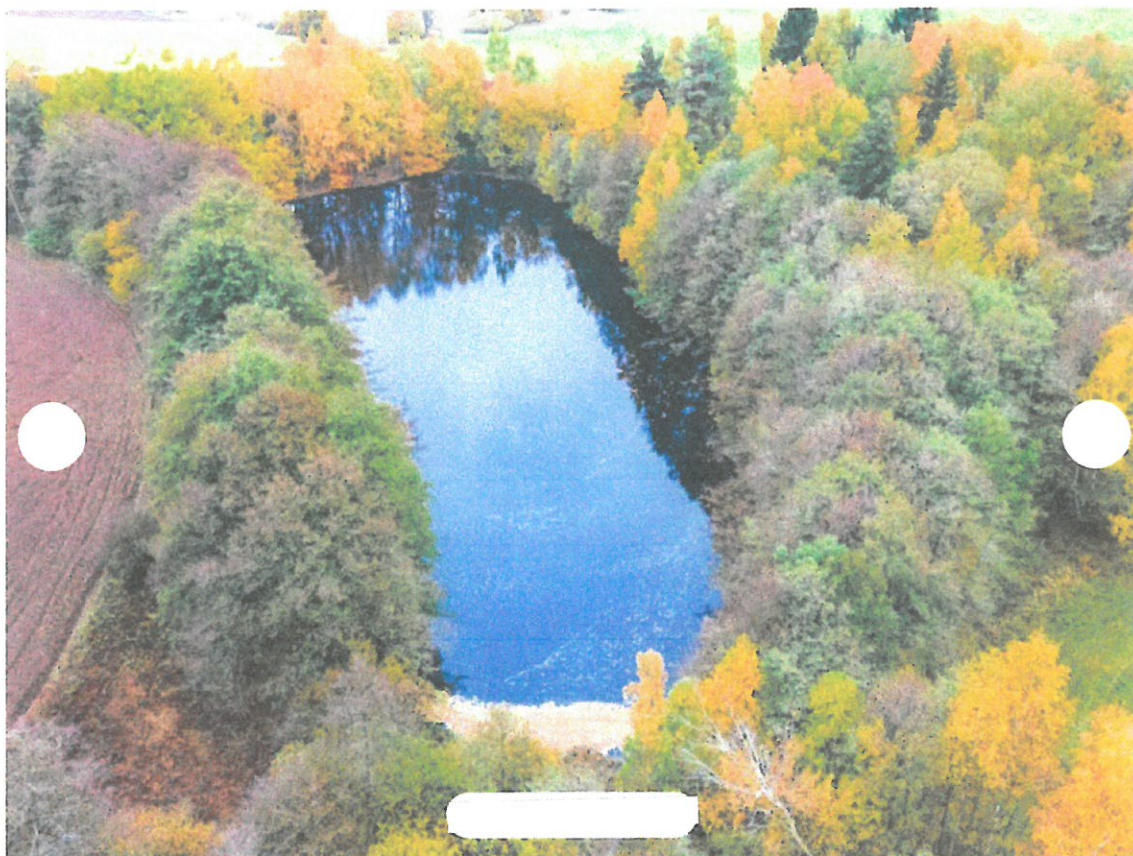
Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Hospoda: **Liberecký Výčep** (47 m)

Večerka: **Bam Boo potraviny** (104 m)



Prodej rybníku (vodní plochy) 87 949 m²

Lísek - Vojtěchov, okres Žďár nad Sázavou

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

7 900 000 Kč (90 Kč za m²)

Nabízené nemovitosti se nachází v chráněné krajinné oblasti – CHKO Žďárské vrchy u Vojtěchova poblíž Lísku. Jedná se celkem o 87.949 m² luk, polí, remízků, biokoridorů a rybníku, napájeného několika prameny. Některé z pramenů tvoří studánky v lese, napájející Vojtěchovský potok, který do rybníka přetéká. V prameništi jsou také zdroje pitné vody.

Plocha rybníka je 6.051 m², orné půdy 12.888 m², trvalých travních porostů 68.550 m² a ostatní plochy (hráz) 460 m². Vše se nachází v nadmořské výšce 648-668 m n.m.

Rybník se aktuálně nevyužívá k chovu ryb.

Dle územního plánu a regulí CHKO lze na tomto území postavit objekty, které slouží zemědělství, lesnictví, myslivosti nebo vodnímu hospodářství (stavby, hráze, ostrovy, litorální pásma, přemostění vodních toků) a podmíněné drobné stavby a zařízení sloužící turistice.

Obec Lísek se nachází na trase Bystřice nad Pernštejnem - Nové Město na Moravě asi 6 km východně od Nového Města. Oceňované pozemky leží asi 700 m SZ od Vojtěchova mezi obcí a rekreačním areálem Trimurti Sacha Retreat Center.

Celková cena: 7 900 000 Kč za nemovitost (k jednání)

Cena za m²: 90 Kč

Poznámka k ceně: Vyvolávací cena aukce!

Aktualizace: 20.11.2023

ID: 4191483212

Plocha pozemku: 87949 m²

Občanská vybavenost 



Prodej rybníku (vodní plochy) 12 045 m²

Krásensko, okres Vyškov

4 820 000 Kč (400 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji rybník – vodní plochu s okolními pozemky o celkové ploše 12 045 m², který se nachází u obce Krásensko v oblasti Dražanské vrchoviny, v těsné blízkosti chráněné krajinné oblasti Moravský kras. Rybník se nachází na osamoceném klidném místě na konci obce, kde není v okolí plánována žádná výstavba. Posunutím přítoku je možné rybník ještě rozšířit, to vše na vlastních pozemcích. Až k rybníku vede samostatná příjezdová cesta.

Pro případnou rekonstrukci rybníka, jako kupř. revitalizaci, odbahnění, výstavbu souvisejících technických objektů, vyřezání náletových dřevin, výsadbu nových dřevin, je možné využít dotační program s možností dotace až do výše 100 % nákladů.

V případě zájmu je možno přikoupit také navazující pozemek o celkové výměře 30 255 m².

Celková cena: 4 820 000 Kč za
nemovitost
Cena za m²: 400 Kč
ID zakázky: 00054

Aktualizace:
Plocha pozemku: 12045 m²

Občanská vybavenost