



Znalecký posudek číslo: 5180/2025
073765/2025

Předmět ocenění : Pozemek číslo 458/4 dle geometrického plánu o výměře 1 1519 m²
v k.ú. Hajniště pod Smrkem, okres Liberec

Objednatel : Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280
463 65 Nové Město pod Smrkem

Vlastník : Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280
463 65 Nové Město pod Smrkem

Cena zjištěná celkem : 405 110 Kč (bez DPH)

Cena obvyklá celkem : 403 170 Kč (bez DPH)

Datum ke kterému se provádí ocenění : 14.8.2025

Posudek má 4 strany textu a 10 stran příloh

OBSAH OCENĚNÍ

1. **Situace**
 - 1.1. Prohlídka předmětu ocenění
 - 1.2. Podklady pro vypracování posudku
 - 1.3. Účel ocenění
2. **Nález**
3. **Ocenění**
4. **Závěr**
5. **Cena obvyklá**

1. SITUACE

1.1. Prohlídka předmětu ocenění:

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 14.8.2025

1.2. Podklady pro vypracování posudku:

1. Objednávka znaleckého posudku ze 14.7.2025
2. Výpis z listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Hajniště pod Smrkem ze 4.7.2025
3. Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., 340/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb.
4. Vyhláška ministerstva financí č.441/2013 Sb. k provedení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č.443/2016 Sb., 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., 488/2020 Sb, 424/2021 Sb., 337/2022 Sb., 434/2023 Sb. a 370/2024 Sb.
5. Snímek pozemkové mapy.
6. Geometrický plán s výkazem výměr číslo 390-461/2025 z 2.9.2025
7. Lesní hospodářský plán se stavem k 1.1.2022
8. Údaje o prodeích pozemků z katastru nemovitostí
9. Výsledek místního šetření ze dne 14.srpna 2025

1.3. Účel ocenění:

Účelem ocenění je stanovit cenu obvyklou nemovitosti k datu šetření.

2. NÁLEZ

Při místním šetření a z dokumentace bylo zjištěno, že dle geometrického plánu byla z pozemku 458/1 oddělena část 458/4 o výměře 11519 m², druh pozemku lesní pozemek. Na části pozemku je vodní plocha oceňovaná dle §8 odst.4.

Taxační údaje o porostu byly aktualizovány k datu šetření.

Při místním šetření byl posouzen stav, poloha a ostatní okolnosti ovlivňující cenu obvyklou pozemku.

V územním plánu je pozemek veden jako plocha lesní.

3. OCENĚNÍ

Výpočet ceny základní pozemku dle §3 :

ZCv	O ₁	O ₂	O ₃	O ₄	O ₅	O ₆	ZC
4695	0,80	0,60	0,60	1,00	0,95	0,98	1259

Výpočet ceny pozemku a trvalého porostu je proveden programem Znalec 5.0. a je uveden v příloze posudku.

4. ZÁVĚR

Na základě podkladů a výsledku místního šetření oceňuji nemovitost cenou zjištěnou takto :

Cena pozemku :	108 024 Kč
Cena trvalého porostu :	297 090 Kč
Cena zjištěná celkem :	405 110 Kč

Slovy : čtyřistapěttisícjednostodesetkorunčeských

Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako soudní znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.10.1992 č.j. Spr.1992/92 pro základní obory lesní hospodářství a ekonomika, odvětví ceny a odhady pozemků, lesa a škod na lese a na životním prostředí v lesích.

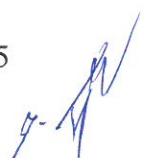
Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 073765/2025 evidence znaleckých posudků.

Znalecký posudek je vypracován ve třech vyhotoveních.

Jako znalec, který vyhotovil tento znalecký posudek, jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a vyhotovil jsem jej tak, aby obsahoval všechny zákonem požadované náležitosti.

Žďár nad Sázavou 27.9.2025

Soudní znalec :



5. Cena obvyklá

Pozemek číslo 458/4 o výměře 1 1519 m² vznikl oddělením z pozemku 458/1, který je veden na listu vlastnictví 10001 pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Frýdlant, obec Nové Město pod Smrkem, katastrální území Hajniště pod Smrkem.

Cena dle metody porovnávací

Katastrální území	Protokol	číslo pozemku	výměra	prodejní cena	Průměrná cena
Okrouhlička	V-164/2020-601	862/11	405	14520	36
Horka nad Sázavou	V-5875/2022-205	276, 277	8776	265910	30
Šluknov	V-3309/2023-531	2829/10	27	1 090	40

Na základě realizovaných prodejů a skutečného stavu pozemku je obvyklá cena 35 Kč/m².

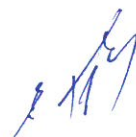
Cena obvyklá celkem : 1 1519 m² x 35 Kč/m² = 403 170 Kč
Slovy : čtyřistatřítisícjedenstosedmsetkorunčeských

Obvyklá cena je platná do 31.12.2025

Toto ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, které vydal v roce 1994 Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy (IVSC), zvláště pak se standardem IVS č. 1 Oceňování na základě tržní hodnoty.

Žďár nad Sázavou 27.9.2025

Odhadce :



Ing. František TEJKAL
oceňování majetku pro věci movité
a věci nemovité
591 02 Žďár nad Sázavou, Nová 18
IČO: 10116141

OCENĚNÍ POZEMKU

Posudek číslo: 5180

Příloha číslo:

Vlastník/objednatel:

706507

Obec: 350503903

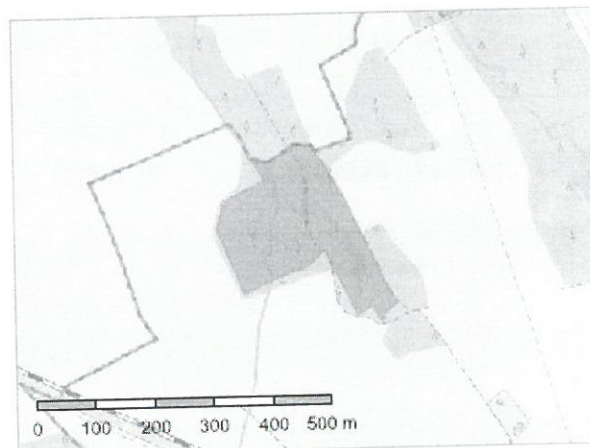
Katastr.území: HAJNIŠTĚ POD SMRKEM

IČ:

Druh pozemku	Číslo parcely	Oddělení Etáž Porost Skupina	Výměra m2	SLT/BPEJ/ZCSP		Základní cena Kč	Koeficienty		Cenová přírážka-srážky						Cena pozemku Kč
				Cen.kód	Sazba Kč/m2		Koef.	CPS1	CPS2	CPS3	CELK				
											Kód1	%	Kód3	%	
Lesní pozemek	458 / 4	43-H -8	2330	30	4.47	10415									10 415
Vodní plocha	458 / 4		800	MAN	1259.00	1007200	0.060								60 432
Lesní pozemek	458 / 4	43-H -8	1864	30	4.47	8332									8 332
Lesní pozemek	458 / 4	43-H -8	1677	30	4.47	7496									7 496
Lesní pozemek	458 / 4	43-H -8	1398	30	4.47	6249									6 249
Lesní pozemek	458 / 4	43-H -8	932	30	4.47	4166									4 166
Lesní pozemek	458 / 4	43-H -8	652	30	4.47	2914									2 914
Lesní pozemek	458 / 4	43-H -8	280	30	4.47	1251									1 252
Lesní pozemek	458 / 4	43-H -8	186	30	4.47	831									831
Lesní pozemek	458 / 4	43-H -12a	1050	3I	4.24	4452									4 452
Lesní pozemek	458 / 4	43-H -12a	140	3I	4.24	593									594
Lesní pozemek	458 / 4	43-H -12a	140	3I	4.24	593									594
Lesní pozemek	458 / 4	43-H -12a	70	3I	4.24	296									297
						1 1519									108 024
Kú: HAJNIŠTĚ POD SMRKEM						1 1519									108 024
CELKEM:						1 1519									108 024

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [458/1](#)
Obec: [Nové Město pod Smrkem \[564265\]](#)
Katastrální území: [Hajniště pod Smrkem \[706507\]](#)
Číslo LV: [10001](#)
Výměra [m²]: 45893
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: lesní pozemek



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 46365 Nové Město pod Smrkem

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Historické zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 04.07.2025 16:04.

Informace o parcelách KN - zkrácený výpis

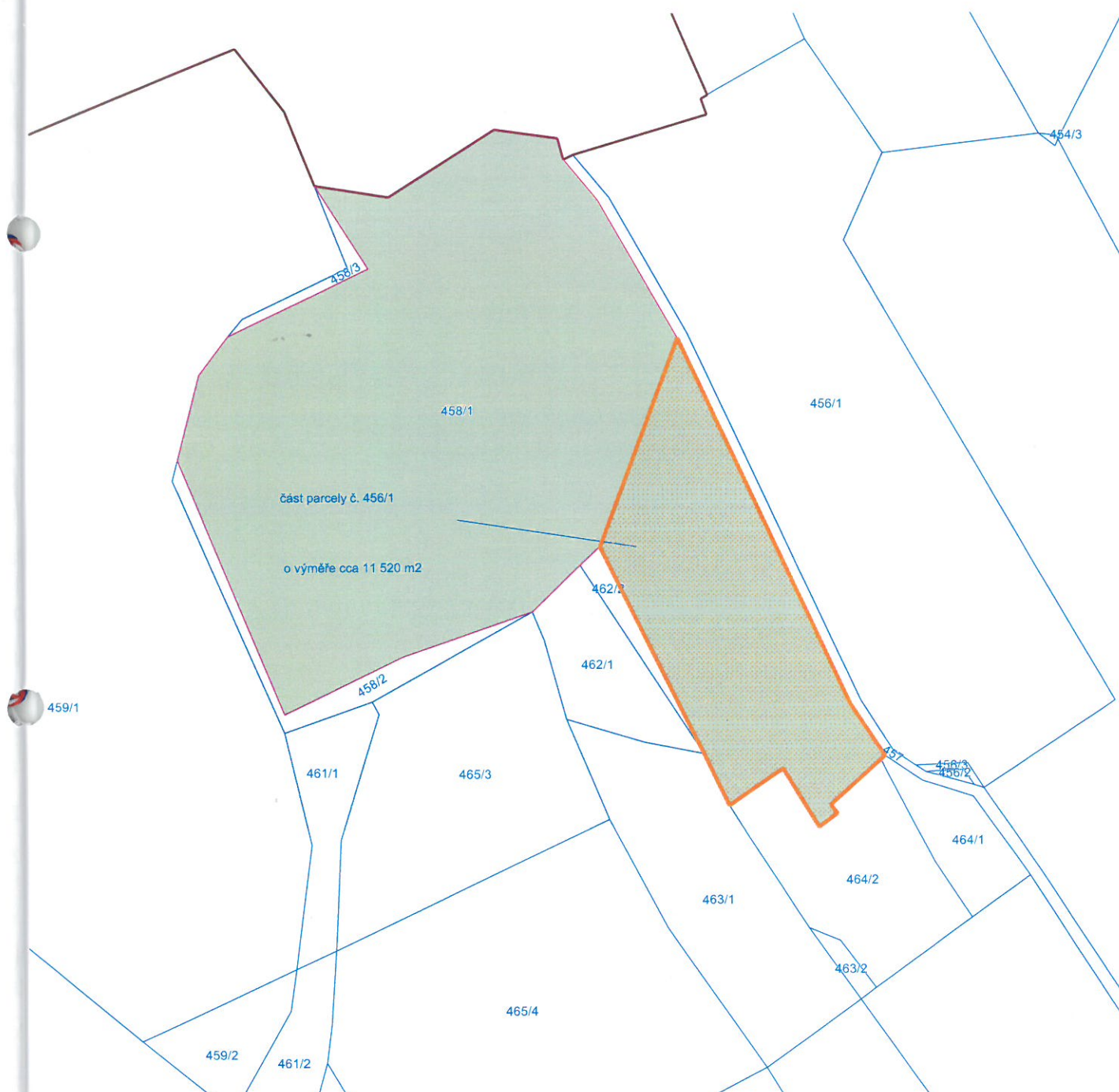
Údaje katastru nemovitostí

Okres: 3505 Liberec

Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem

Kat. území: 706507 Hajniště pod Smrkem

Parcela	Díl	Výměra [m2]	KV	Druh pozemku	Způsob využití	Mapa	Řízení
458/1	0	45893	2	lesní poz		DKM	Z-3500040/1999-532
LV	Název	Identifikátor	Adresa	Char.	Spol. podíl	Typ práv.	vztahu
10001	Město Nové Město pod Smrkem	263036	Palackého 280, 463 65 Nové Město pod Smrkem			Vlastnické právo	



Informace o parcelách KN - zkrácený výpis

Údaje katastru nemovitostí

Okres: 3505 Liberec

Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem

Kat. území: 706507 Hajniště pod Smrkem

Parcela	Díl	Výměra [m2]	KV	Druh pozemku	Způsob využití	Mapa	Řízení
458/1	0	45893	2	lesní poz		DKM	Z-3500040/1999-532
LV	Název	Identifikátor	Adresa	Char.	Spol. podíl	Typ práv.	vztahu
10001	Město Nové Město pod Smrkem	263036	Palackého 280, 463 65 Nové Město pod Smrkem			Vlastnické právo	



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²					Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
	ha	m ²			ha	m ²								ha	m ²	
458/1	4	58	93	lesní poz	458/1	3	43	74	lesní poz	2						
				458/4	1	15	19	lesní poz	2	458/1	10001	1	15	19		
	4	58	93			4	58	93								

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
47-372	676546.67	956699.31	4	
47-381	676580.21	956790.14	4	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Ivan Macháček		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů: 973		Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 2.9.2025 Číslo: 174/2025		Dne: Číslo:	
Vyhovitel: Houdek spol. s r.o. Ještědská 103/8 460 07, Liberec Číslo plánu: 390-461/2025 Okres: Liberec Obec: Nové Město pod Smrkem Kat. území: Hájniště pod Smrkem Mapový list: Frýdlant 0-8/14 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: znaky z plastu	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
	Katastrální úřad souhlasí s odsouhlasením parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
	Ing. Bc. Jana Skalická KU pro Liberecký kraj KP Frýdlant PGP-328/2025-532 2025.09.05 11:34:06 +02'00'			





12b

43

101

8

501

12a

8

6a

5a/3a

H

15/5b

Oddělení:	43	Plocha:	9,93	Majitel:	4/46001	LO:	20	Lužická pahorkatina	LHC:	410405	Platnost:	1.1.2022-31.12.2031	Strana:	3
Dilec:	H	Plocha:	9,93	Kategorie/překryv:	10	Zvl.St.:	17	Pásmo hygienické ochrany III.stupně	Pásmo ohrož:	C	LS(LZ):	Nové Město p. Smrkem	Revír:	*zz2*

Por.skupina:	6b	Plocha por.skup.:	0,93	Les.typ	301	LVS:	3	CHS:	47	ZAKM:	8	ORP:	5102 - Frýdlant	Kód KÚ:	706507	Název KÚ:	Hajniště pod Smrkem
Popis por.skup:	různověké, vzrůstové značně diferencované. Další LT: 3V2.																
Č. listu vlastnictví:	10001																

C. listu vlastnictví: 10001										Model,těž. %:										Obmýví / Obn.doba: 120/40			% mel. a zpevn.dřevin:						
Hosp. soubor	Věk	Zakme-nění	Dřevina	Zastou-pení	Výř.ka	cm	Výška m	Obj. stř. kmene (SOT)	m3 b.k.	Bonitě abs.	Bon.rel. 3/2008b	Fenot. třída	Poškození		Imise	Zásoba v m3 b.k.			Těžba výchovná			Těžba obnovní			Prořezávky		Zalesnění		
													Druh	%		Na 1 ha	Souše	Celkem	Náslěh.	Plocha ha	Objem m3	Plocha ha	Objem m3	Náslěh.	Plocha ha	Druh	Zast v %	Plocha ha	
476	55	8	KL	25	25	24	0,53	32	1						0	63													
			DB	20	20	20	0,24	26	2						0	37													
			SM	18	25	24	0,50	32	1						0	65													
			OL	15	22	22	0,34	26	2			C			0	26													
			JV	10	25	24	0,53	32	1						0	25													
			LP	7	20	20	0,28	28	2						0	14													
			DBC	3	31	24	0,73	30	1						0	8													
			BR	2	22	22	0,28	26	1			C			0	3													
Por.sk.celkem:				100											241	224	0 1	0,93											Hajniště pod Smrkem

Por.skupina:	8	Plocha por.skup.:	1,55	Les.typ	313	LVS:	3	CHS:	43	ZAKM:	8	ORP:	5102 - Frýdlant	Kód KÚ:	706507	Název KÚ:	Hajniště pod Smrkem
Popis por.skup:	+ KL, LP, OS, výstavky DB, KS, BO, MD; různověké; diferencovaný vzrůst; vrcholové zlomy SM. Další LT: 301.																
Č. listu vlastnictví:	10001																

Č. listu vlastnictví: 10001										Model těž. %:		Obměny / Obn.doba:		% mel. a zpevn.dřevin:					
435	75	8	DB	65	28	24	0,59	26	2	C	0	165	257						
			BK	10	20	20	0,28	22	5	C	0	19	30						
			BR	10	30	24	0,55	26	1	C	0	22	35						
			OL	10	23	21	0,36	22	4	C	0	17	25						
			SM	5	25	20	0,40	22	5	C	0	14	21						
Por.sk.celkem:															237	368	0 1 1,55		

Por.skupina:	9	Plocha por.skup.:	1,54	Les.typ	301	LVS:	3	CHS:	47	ZAKM:	7	ORP:	5102 - Frýdlant	Kód KÚ:	706507	Název KÚ:	Hajniště pod Smrkem
Popis por.skup:	+ JS, KL, DB, KR; výstavky SM, BO; mokřina na bývalém hliništi; potupná obnova při dodržení zákonných ustanovení. Další LT: 313.																
Č. listu vlastnictví:	10001																

Č. listu Vlastnictví: 10001										Model,těž.%		100%		Olmýti / Oln.doba:		70/20		% mel. a zpevn.dřevin:		35%	
477		83	7	OL	95	30	25	0,72	26	2	C	0	171	264							
				BR	5	27	24	0,45	24	1	C	0	10	15							
Por.slk.celkem:					100								181	279							
																				Těžba:	

Oddělení: 43	Plocha: 9,93	Majitel: 4/46001	LO: 20	Lužická pahorkatina	LHC: 410405	Platnost: 1.1.2022-31.12.2031	Strana: 4			
Dílec: H	Plocha: 9,93	Kategorie/překryv: 10	Zvl.St.: 17	Pásmo hygienické ochrany III.stupně	LS(LZ): C	Revír: Nové Město p. Smrkem	*zzz*			
Por.skupina: 12a	Plocha por.skup.: 0,37	Les.typ: 313	LVS: 3	CHS: 43	ZAKM: 7	ORP: 5102 - Frýdlant	Kód KÚ: 706507			
Popis por.skup:	+ BO, BR, BK; mladší podrost. Další LT: 301. 3 části.									
Č. listu vlastnictví: 10001										
Hosp. soubor	Věk	Zákmenní	Dřevina	Zástoupení	%	Výš. tloušťka	cm			
431 112 7	SM	26	1,11	26	4	C	0 265			
	DB	10	33	24	0,83	24	4	C	0 23	9
	BO	10	38	24	1,09	24	4	C	0 26	10
	BR	5	34	24	0,68	24	1	C	0 10	3
Por.sk.celkem:	324 120									
Por.skupina: 12b	Plocha por.skup.: 2,72	Les.typ: 313	LVS: 3	CHS: 43	ZAKM: 8	ORP: 5102 - Frýdlant	Kód KÚ: 706507			
Popis por.skup:	+ BK, JV, KL, LP, OL, TR, JR; růstově diferencované; výstavky BK, DB; pomístně BK zmlazení; v S části etáž BR a DB oca 90 let.. Další LT: 301. 3 části.									
Č. listu vlastnictví: 10001										
435 113 8	DB	50	40	25	1,29	24	4	C	0 145	395
	SM	39	35	28	1,09	28	3	C	0 175	478
	BO	5	37	26	1,12	26	3	C	0 16	45
	BR	5	32	26	0,68	26	1	C	0 13	35
	OS	1	41	30	1,43	30	1	C	0 3	10
Por.sk.celkem:	352 963									
Model těž %:	29%		Obmýti / Obn.doba:		130/40		% mel. a zpevn.dřevín:		35%	

