

# ZNALECKÝ POSUDEK

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

číslo položky: 071790/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny pozemku,

sestav. z část<sup>(\*)</sup> parc.č. 892/1 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 392 m<sup>2</sup>  
část<sup>(\*)</sup> parc.č. 1012/2 – trvalý travní porost 1 941 m<sup>2</sup>  
část<sup>(\*)</sup> parc.č. 1014/1 – trvalý travní porost 2 782 m<sup>2</sup>  
(pozemek o výměře celkem 5 115 m<sup>2</sup>)

tj. pozemkových parcel parc.č. 892/1, parc.č. 1012/2 a parc.č. 1014/1 zapsaných na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, pro k.ú. Pelíkovice, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, jako podkladu pro potřeby jednání o ceně za účelem převodu vlastnického práva oceňovaného pozemku.

## Znalkyně:

Ing. Jana Rašková  
V Áleji 1928/40  
466 01 Jablonec nad Nisou  
IČO: 613 09 753  
telefon: 777 303 707  
e-mail: jana.raskova@jablonec.org  
číslo posudku v evidenci znalce: 923-9/2025

## Zadavatel:

Pavel Kondras, nar. 13.4.1981  
Řetízková 3203/6  
466 01 Jablonec nad Nisou

**Obvyklá cena pozemku**

**414 315 Kč**

slovy: Čtyřistačtrnácttisícitřistapátnáct Kč

Počet stran: 10 + 5 příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.6.2025

Vyhotoveno: V Jablonci nad Nisou 5.9.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny pozemku,

|           |                                                                 |          |                      |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|----------|----------------------|
| sestav. z | část <sup>(*)</sup> parc.č. 892/1 – ostatní plocha, jiná plocha | o výměře | 392 m <sup>2</sup>   |
|           | část <sup>(*)</sup> parc.č. 1012/2 – trvalý travní porost       |          | 1 941 m <sup>2</sup> |
|           | část <sup>(*)</sup> parc.č. 1014/1 – trvalý travní porost       |          | 2 782 m <sup>2</sup> |

tj. pozemkových parcel parc.č.892/1, parc.č.1012/2 a parc.č.1014/1 zapsaných na LV č.10001 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální prac. Jablonec nad Nisou, pro k.ú. Pelíkovice, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou.

<sup>(\*)</sup> Předmětem ocenění jsou dle požadavku objednatele pouze části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>), v KN dosud řádně neevidované. Výměry oceňovaných částí parc.č. 892/1, parc.č. 1012/2 a parc.č. 1014/1 jsou převzaty z podkladů a informací poskytnutých objednatelem znaleckého posudku. Grafické znázornění rozsahu oceňovaných částí parcel viz.grafická příloha na konci znaleckého posudku.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní hodnoty pozemku (viz.výše) jako podkladu pro jednání o ceně za účelem převodu vlastnického práva.

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

Žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku nebyly zadavatelem znalkyni sdělené.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 12.6.2025.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Standardní postup při výběru podkladů a informací potřebných k ocenění.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN-LV č. 10001 (parc.č. 892/1, parc.č. 1012/2 a parc.č. 1014/1) pro k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou
- kopie katastrální mapy
- fotodokumentace oceňovaného pozemku, sestáv. části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>), k.ú. Pelíkovice
- situační plánec
- informace k funkčnímu využití oceňovaného pozemku, sestáv. části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>), k.ú. Pelíkovice, dle územního plánu města Rychnov u Jablonce nad Nisou
- skutečnosti zjištěné na místě samém při prohlídce oceňovaného pozemku provedené dne 12.6.2025
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat ohledně skutečného stavu nem. věci byla oceňovaná nemovitá věc; data o oceňované nemovité věci zjišťovala znalkyně osobně při místním šetření.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Zjištěná cena

Cena zjištěná (administrativní, úřední) je cena podle cenového předpisu, zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcích vyhlášek Ministerstva financí ČR.

### Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popř. obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Postup určení obvyklé ceny zahrnuje výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

### Tržní hodnota

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.

Tržní hodnotou se 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.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů (metod) oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokl. vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

### Věcná hodnota

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují její okamžité užívání. Věcná hodnota je výsledkem nákladového přístupu ocenění.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření (skutečný stav, konfigurace terénu, příjezd a přístup....), z údajů uvedených v katastru nemovitostí a z dokumentace uvedené v odst. 2.2. „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis“.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získání informací pro potřeby vypracování znaleckého posudku bylo provedeno standardním způsobem.

Pro potřeby vyhotovení znaleckého posudku (stanovení obvyklé ceny pozemku, sestáv. z části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>)) byly získány informace o realizovaných prodejích / převodech nemovitých věcí (pozemků) a jejich cenách (z databáze Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou).

U porovnávaných pozemků (str. 6-8 znaleckého posudku) byly ceny upraveny koeficienty (redukce pramene ceny, velikost a konfigurace pozemku, poloha pozemku, dopravní dostupnost .....), vyjadřujícími předpokládaný cenový vztah mezi oceňovaným pozemkem (sestav. z části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>), k.ú. Pelíkovice) a porovnávanými pozemky (v lokalitě vzdál. do cca 3,5 km od oceňovaného pozemku).

Výsledkem uvedeného porovnání je stanovení jednotkové ceny Kč/m<sup>2</sup> oceňovaného pozemku (sestáv. z části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>), k.ú. Pelíkovice). Vynásobením této jednotkové ceny Kč/m<sup>2</sup> pozemku výměrou oceňovaného pozemku byla stanovena obvyklá cena oceňovaného pozemku (sestáv. z části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>)) v k.ú. Pelíkovice, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Pozemek, sestáv. z<br>část <sup>(*)</sup> parc.č. 892/1 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 392 m <sup>2</sup><br>část <sup>(*)</sup> parc.č. 1012/2 – trvalý travní porost 1 941 m <sup>2</sup><br>část <sup>(*)</sup> parc.č. 1014/1 – trvalý travní porost 2 782 m <sup>2</sup> |
| Adresa předmětu ocenění: |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kraj:                    | Liberecký                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Okres:                   | Jablonec nad Nisou                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Obec:                    | Rychnov u Jablonce nad Nisou                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Katastrální území:       | Pelíkovice                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku

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

vlastnictví: výhradní

Dle výpisu z KN-LV č. 10001 pro k.ú. Pelíkovice Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec n.Nis.

### Dokumentace a skutečnost

- výpis z KN-LV č. 10001 (parc.č. 892/1, parc.č. 1012/2 a parc.č. 1014/1) pro k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou
- kopie katastrální mapy
- fotodokumentace oceňovaného pozemku, sestáv. části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>), k.ú. Pelíkovice
- situační plánec
- informace k funkčnímu využití oceňovaného pozemku, sestáv. části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>), k.ú. Pelíkovice, dle územního plánu města Rychnov u Jablonce nad Nisou

Pro potřeby ocenění se vychází ze skutečného stavu zjištěného při prohlídce oceňovaného pozemku provedené dne 12.6.2025 na místě samém.

### Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek, šest. z části<sup>(\*)</sup> parc.č. 1012/2 o výměře 1 941 m<sup>2</sup>, části<sup>(\*)</sup> parc.č. 1014/1 o výměře cca 2782 m<sup>2</sup> a části<sup>(\*)</sup> parc.č. 892/1 o výměře 392 m<sup>2</sup>, je situovaný v jihozápadní okrajové části obce Rychnov u Jablonce nad Nisou, k.ú. Pelíkovice (GPS souř. Loc.: 50°40'05.55"N, 15°07'45.95"E).

Příjezd a přístup na oceňovaný pozemek, sestávající z části<sup>(\*)</sup> parc.č. 1012/2, parc.č. 1014/1 a části<sup>(\*)</sup> parc.č. 892/1, je po právní stránce bezproblémový z veřejné komunikace parc.č. 1514/1, parc.č. 1514/3 (ostatní plocha, silnice; vl. právo Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec, Krajská správa silnic Libereckého kraje, příspěvková organizace, České mládeže 632/32, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec; LV č. 342 pro k.ú. Pelíkovice) a parc.č. 1501/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace; vl. právo Město Rychnov u Jablonce nad Nisou, nám. Míru 720, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou; LV č. 10001 pro k.ú. Pelíkovice).

Dle Územního plánu města Rychnov u Jablonce nad Nisou se oceňovaný pozemek, sestávající z části<sup>(\*)</sup> parc.č. 1012/2 o výměře 1 941 m<sup>2</sup>, části<sup>(\*)</sup> parc.č. 1014/1 o výměře cca 2 782 m<sup>2</sup> a části<sup>(\*)</sup> parc.č. 892/1 o výměře 392 m<sup>2</sup> v k.ú. Pelíkovice (viz. grafické znázornění pozemku /části parcel v příl. na konci znaleckého posudku), nachází v nezastavěné a nezastavitelné stabilizované ploše kategorie „**plochy zemědělské – trvale travní porosty (GF 15.1)**“ (viz. grafické znázornění v příl. na konci znaleckého posudku).

### 3.4. Obsah znaleckého posudku

#### Stanovení obvyklé ceny nemovitosti srovnávací metodou

Ocenění pozemku

|           |                                    |                               |          |                      |
|-----------|------------------------------------|-------------------------------|----------|----------------------|
| sestav. z | část <sup>(*)</sup> parc.č. 892/1  | – ostatní plocha, jiná plocha | o výměře | 392 m <sup>2</sup>   |
|           | část <sup>(*)</sup> parc.č. 1012/2 | – trvalý travní porost        |          | 1 941 m <sup>2</sup> |
|           | část <sup>(*)</sup> parc.č. 1014/1 | – trvalý travní porost        |          | 2 782 m <sup>2</sup> |

k.ú. Pelíkovice, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou.

<sup>(\*)</sup> Předmětem ocenění jsou dle požadavku objednatele pouze části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>), v KN dosud řádně neevidované. Výměry oceňovaných částí parc.č. 892/1, parc.č. 1012/2 a parc.č. 1014/1 jsou převzaty z podkladů a informací poskytnutých objednatelem znal. posudku. Grafické znázornění rozsahu oceňovaných částí parcel viz. grafická příloha na konci znaleckého posudku.

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchod. 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné os. vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, konzultací s realitními kanceláři a spolupracujícími odhadci v regionu .....

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním souč. situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

#### Ocenění pozemku

**Pozemek, sestáv. z částí<sup>(\*)</sup> parc.č. 1012/2, parc.č. 1014/1 a části parc.č. 892/1**

**k.ú. Pelíkovice**

Oceňovaný pozemek, sest. z částí<sup>(\*)</sup> parc.č. 1012/2 o výměře 1 941 m<sup>2</sup>, částí<sup>(\*)</sup> parc.č. 1014/1 o výměře cca 2 782 m<sup>2</sup> a částí<sup>(\*)</sup> parc.č. 892/1 o výměře 392 m<sup>2</sup> (tj. pozemek o výměře celkem 5 115 m<sup>2</sup>), je nepravidelného členitého tvaru, svažité, převrácený k západu - jihozápadu, silně zarostlý plevelnými nárosty listnatých a jehličnatých dřevin vzniklými spontánně (náletem nebo opadem semen, z kořenových, pařezových výmladků, aj.), bez hospodářského významu (jedná se o nákladovou položku - příp. likvidace porostů bude vyšší než užitek (výnos) z těchto porostů), v části parc.č. 1012/2 značně podmaččený.

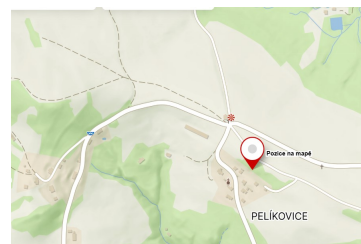
Příjezd a přístup na oceňovaný pozemek, sestávající z částí<sup>(\*)</sup> parc.č. 1012/2, parc.č. 1014/1 a částí<sup>(\*)</sup> parc.č. 892/1, je po právní stránce bezproblémový z veřejné komunikace parc.č. 1514/1, parc.č. 1514/3 (ostatní plocha, silnice; vl. právo Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec, Krajská správa silnic Libereckého kraje, příspěvková organizace, České mládeže 632/32, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec; LV č. 342 pro k.ú. Pelíkovice) a parc.č. 1501/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace; vl. právo Město Rychnov u Jablonce nad Nisou, nám. Míru 720, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou; LV č. 10001 pro k.ú. Pelíkovice).

Dle Územního plánu města Rychnov u Jablonce nad Nisou se oceňovaný pozemek, sestávající z částí parcel parc.č. 1012/2 o výměře 1 941 m<sup>2</sup>, částí parc.č. 1014/1 o výměře cca 2 782 m<sup>2</sup> a částí parc.č. 892/1 o výměře 392 m<sup>2</sup> v k.ú. Pelíkovice (viz. grafické znázornění pozemku / částí parcel v příl. na konci znaleckého posudku), nachází v nezastavěné a nezastavitelné stabilizované ploše kategorie „**plochy zemědělské – trvale travní porosty (GF 15.1)**“ (viz. grafické znázornění v příl. na konci znaleckého posudku).

Oceňované části parc.č. 1012/2 o výměře 1 941 m<sup>2</sup>, části parc.č. 1014/1 o výměře cca 2 782 m<sup>2</sup> a části parc.č. 892/1 o výměře 392 m<sup>2</sup>, k.ú. Pelíkovice, jsou posuzovány společně jako jeden pozemek o celkové výměře cca 5 115 m<sup>2</sup>, neboť na sebe navazují, vzájemně přiléhají a budou funkčně užívány jako jeden logický celek. Při stanovení obvyklé ceny bylo přihlédnuto ke konfiguraci terénu (svažitosti pozemku / parcel), ke zhoršeným parametrům pozemku (část parc.č. 1012/2 je z velké části podmaččená; všechny oceňované plochy jsou výrazně zarostlé plevelnými a náletovými porosty) a k aktuální situaci na trhu s obdobnými zemědělskými pozemky v okolí.

Analýzou trhu byly v lokalitě vzdál. do cca 3,5 km od oceňovaného pozemku, sestáv. z části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>), k.ú. Pelíkovice, zjištěny následující realizované prodeje pozemků obdobných parametrů s oceňovaným pozemkem:

#### Pozemek parc.č. 1123/1, k.ú. Pelíkovice, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou



Pozemek parc.č. 1123/1 – trvalý travní porost o výměře 1 475 m<sup>2</sup>, k.ú. Pelíkovice (GPS souř.: 50°40'27.07"N, 15°07'45.24"E), dle Územního plánu situovaný ve stabilizované smíšené ploše nezastavěného území kategorie „vysoký nálet na nelesní půdě (GF 16.2)“. Pozemek parc.č. 1123/1 je nepravidelného protáhlého tvaru, přístupný z veřejné komunikace.

Vzdál. oceňovaného pozemku (sestáv. z části parc.č. 1012/2, části parc.č. 1014/1 a parc.č. 892/1, k.ú. Pelíkovice, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, GPS souř.: 50°40'05.55"N, 15°07'45.95"E) od porovnávaného pozemku (parc.č. 1123/1, k.ú. Pelíkovice, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, GPS souř.: 50°40'27.07"N, 15°07'45.24"E) cca 1,4 km.

Cena za pozemek: 210 000,- Kč tj. (zaokr.) **142,- Kč/m<sup>2</sup>**

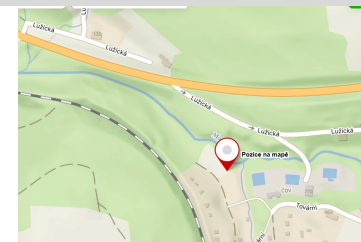
Zdroj informace: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální prac. Jablonec nad Nisou  
realizovaný prodej - řízení č.j. V-4793/2024-504; právní účinky zápisu ke dni 16.9.2024

Hodnocení (redukce ceny pomocí koeficientů):

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Redukce pramene ceny                  | realizovaný prodej č.j. V-4793/2024-504; právní účinky zápisu ke dni 16.9.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | koeficient 1,00 |
| Velikost a konfigurace pozemku        | porovnávaný pozemek o výměře 1 475 m <sup>2</sup> , nepravidelného protáhlého tvaru, rovinný; oceňovaný pozemek (sestáv. z části parc.č. 1012/2 o výměře 1 941 m <sup>2</sup> , části parc.č. 1014/1 o výměře cca 2 782 m <sup>2</sup> a části parc.č. 892/1 o výměře 392 m <sup>2</sup> ) o výměře celkem 5 115 m <sup>2</sup> , nepravidelného členitého tvaru, svažitý (Z-JZ svah), z velké části silně zarostlý plevelnými nárosty listnatých a jehličnatých dřevin (nákladová položka) | koeficient 0,70 |
| Poloha pozemku                        | vzdál. porovnávaného a oceňovaného pozemku cca 1,4 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | koeficient 1,00 |
| Dopravní dostupnost                   | srovnatelná (porovnávaný i oceňovaný pozemek jsou přístupné z veřejné komunikace)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | koeficient 1,00 |
| Možnost a intenzita zastavění pozemku | porovnávaný pozemek dle ÚP ve stabilizované smíšené ploše nezastavěného území kategorie „vysoký nálet na nelesní půdě (GF 16.2)“; oceňovaný pozemek dle ÚP v nezastavěné a nezastavitelné stabilizované ploše kategorie „plochy zemědělské – trvale travní porosty (GF 15.1)“                                                                                                                                                                                                               | koeficient 1,00 |

|                                            |                       |                                      |
|--------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Realizovaná kupní cena:                    | 210 000,- Kč (zaokr.) | 142,- Kč/m <sup>2</sup> pozemku      |
| Velikost pozemku (celkem):                 | 1 475 m <sup>2</sup>  |                                      |
| Redukce ceny (celkový redukční koeficient) | 0,70                  |                                      |
| Redukovaná / upravená cena                 | <b>147 000,- Kč</b>   | <b>99,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku</b> |

#### Pozemek parc.č. 310/10, k.ú. Rychnov u Jablonce n.Nisou, obec Rychnov u Jablonce n.Nisou



Pozemek parc.č. 310/10 -trvalý travní porost o výměře 539 m<sup>2</sup>, k.ú. Rychnov u Jablonce n.Nis. (GPS souř.: 50°41'19.32"N, 15°08'15.43"E), dle Územního plánu situovaný ve stabilizované nezastavěné a nezastavitelné ploše „plochy zemědělské – trvale travní porosty (GF 15.1)“. Pozemek parc.č. 310/10 je přibližně lichoběžníkového tvaru, přístupný z veřejné komuni-

kace. Pozemek parc.č. 310/10 se nachází naproti (přes veř. komunikaci) lokality zahr. kolonie. Část SV hranice pozemku přiléhá k vodnímu toku řeky Mohelka (malá část pozemku při SV hranici se nachází ve stanoveném záplavovém území řeky Mohelky ve vymezené aktivní zóně záplavy Q5, Q20 a Q100).

Vzdál. oceňovaného pozemku (sestav. z část. parc.č. 1012/2, části parc.č. 1014/1 a parc.č. 892/1, k.ú. Pelíkovice, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, GPS souř.: 50°40'05.55"N, 15°07'45.95"E) od porovnávaného pozemku (parc.č. 310/10, k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, GPS souř.: 50°41'19.32"N, 15°08'15.43"E) cca 3,4 km.

Cena za pozemek: 107 800,- Kč tj. **200,- Kč/m<sup>2</sup>**

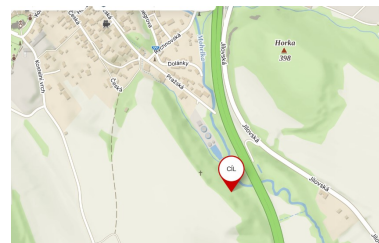
Zdroj informace: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální prac. Jablonec nad Nisou  
realizovaný prodej - řízení č.j. V-5126/2024-504; právní účinky zápisu ke dni 1.10.2024

Hodnocení (redukce ceny pomocí koeficientů):

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Redukce pramene ceny                  | realizovaný prodej č.j. V-5126/2024-504; právní účinky zápisu ke dni 1.10.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | koeficient 1,00 |
| Velikost a konfigurace pozemku        | porovnávaný pozemek o výměře 539 m <sup>2</sup> , přibližně lichoběžníkového tvaru, přístupný z veřejné komunikace, v malé části (při SV hranici) ve stanoveném záplavovém území řeky Mohelky ve vymezené aktivní zóně záplavy Q5, Q20 a Q100); oceňovaný pozemek (sestav. z částí parc.č. 1012/2 o výměře 1 941 m <sup>2</sup> , části parc.č. 1014/1 o výměře cca 2 782 m <sup>2</sup> a části parc.č. 892/1 o výměře 392 m <sup>2</sup> ) o výměře celkem 5 115 m <sup>2</sup> , nepravidelného členitého tvaru, svažité (Z-JZ svah), z velké části silně zarostlý plevelnými nárosty listnatých a jehličnatých dřevin (nákladová položka) | koeficient 0,50 |
| Poloha pozemku                        | vzdál. porovnávaného a oceňovaného pozemku cca 3,4 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | koeficient 0,97 |
| Dopravní dostupnost                   | srovnatelná (porovnávaný i oceňovaný pozemek jsou přístupné z veřejné komunikace)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | koeficient 1,00 |
| Možnost a intenzita zastavění pozemku | srovnatelná (porovnávaný i oceňovaný pozemek dle ÚP ve stabilizované nezastavěné a nezastavitelné ploše kategorie „plochy zemědělské – trvale travní porosty (GF 15.1)“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | koeficient 1,00 |

|                                            |                    |                                 |
|--------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| Realizovaná kupní cena:                    | 107 800,- Kč       | 200,- Kč/m <sup>2</sup> pozemku |
| Velikost pozemku (celkem):                 | 539 m <sup>2</sup> |                                 |
| Redukce ceny (celkový redukční koeficient) | 0,49               |                                 |
| Redukovaná / upravená cena                 | 52 822,- Kč        | 98,- Kč/m <sup>2</sup> pozemku  |

#### Pozemek parc.č. 1870, k.ú. Hodkovice nad Mohelkou, obec Hodkovice nad Mohelkou



Pozemek parc.č. 1870 – trvalý travní porost o výměře 534 m<sup>2</sup>, k.ú. Hodkovice nad Mohelkou (GPS souř.: 50°39'35.89"N, 15°05'48.09"E), dle Územního plánu situovaný ve stabilizované ploše kategorie „plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)“. Pozemek je lichoběžníkového tvaru, téměř rovinný, v celé ploše zarostlý listnatými porosty. V blízkosti podél SV hranice pozemku protéká řeka Mohelka (pozemek parc.č. 1870 se nenachází ve stanoveném záplavovém území řeky Mohelky ve vymezené aktivní zóně záplavy).

Vzdál. oceňovaného pozemku (sestav. z část. parc.č. 1012/2, části parc.č. 1014/1 a parc.č. 892/1, k.ú. Pelíkovice, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, GPS souř.: 50°40'05.55"N, 15°07'45.95"E) od porovnávaného pozemku (parc.č. 1870, k.ú. Hodkovice nad Mohelkou, obec Hodkovice nad Mohelkou, GPS souř.: 50°39'35.89"N, 15°05'48.09"E) cca 3,5 km.

Cena za pozemek: 33 331,- Kč tj. **62,- Kč/m<sup>2</sup>**

Zdroj informace: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální prac. Jablonec nad Nisou  
realizovaný prodej - řízení č.j. V-6548/2024-505; právní účinky zápisu ke dni 20.8.2024

Hodnocení (redukce ceny pomocí koeficientů):

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Redukce pramene ceny           | realizovaný prodej č.j. V-6548/2024-505; právní účinky zápisu ke dni 20.8.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | koeficient 1,00 |
| Velikost a konfigurace pozemku | porovnávaný pozemek o výměře 534 m <sup>2</sup> , lichoběžníkového tvaru, téměř rovinný; oceňovaný pozemek (sestav. z částí parc.č. 1012/2 o výměře 1 941 m <sup>2</sup> , části parc.č. 1014/1 o výměře cca 2 782 m <sup>2</sup> a části parc.č. 892/1 o výměře 392 m <sup>2</sup> ) o výměře celkem 5 115 m <sup>2</sup> , nepravidelného členitého tvaru, svažité (Z-JZ svah), z velké části silně zarostlý plevelnými nárosty listnatých a jehličnatých dřevin (nákladová položka) | koeficient 0,60 |
| Poloha pozemku                 | vzdál. porovnávaného a oceňovaného pozemku cca 3,5 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | koeficient 1,04 |
| Dopravní dostupnost            | porovnávaný pozemek přístupný pouze přes pozemky jiných vlastníků (bez přístupu z veřejné komunikace); oceňovaný pozemek přístupný z veřejné komunikace                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | koeficient 1,20 |

Možnost a intenzita  
zastavění pozemku

porovnávaný pozemek dle ÚP ve stabilizované ploše kategorie „plochy smíšené  
nezastavěného území všeobecné (MU)“; oceňovaný pozemek dle ÚP  
v nezastavěné a nezastavitelné stabilizované ploše kategorie „plochy zemědělské  
– trvale travní porosty (GF 15.1)“

koeficient 1,00

|                                            |                    |                                |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Realizovaná kupní cena:                    | 33 331,- Kč        | 62,- Kč/m <sup>2</sup> pozemku |
| Velikost pozemku (celkem):                 | 534 m <sup>2</sup> |                                |
| Redukce ceny (celkový redukční koeficient) | 0,75               |                                |
| Redukovaná / upravená cena                 | 24 998,- Kč        | 47,- Kč/m <sup>2</sup> pozemku |

U porovnávaných pozemků (vzorky č. 1 - č.3 níže) byly jejich realizované ceny upraveny koeficienty (redukce pramene ceny, velikost a konfigurace pozemku, poloha pozemku, dopravní dostupnost, možnost a intenzita zastavění pozemku) vyjadřujícími předpokládaný cenový vztah mezi oceňovaným a porovnávanými pozemky (jeví-li se v daném kritériu oceňovaný pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaný pozemek cenově horší, je koef. menší než 1; za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelného pozemku).

Výsledkem výše uvedeného cenového porovnání je stanovení **obvyklé ceny Kč/m<sup>2</sup> oceňovaného pozemku**, sestáv. z části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>); výpočet viz. str. 9 znaleckého posudku.

### Rekapitulace obvyklých cen porovnatelných pozemků

v lokalitě vzdál. do cca 3,5 km od oceňovaného pozemku, sestáv. z části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>), k.ú. Pelíkovice:

| č. | porovnávaný pozemek<br>parc.č., k.ú.,<br>plocha dle ÚP                                                                                                                                                                                                                               | nabídková cena<br>porovnávaného<br>pozemku (Kč)<br><br>(realitní inzerce)    | výměra<br>porovnávaného<br>pozemku<br><br>(m <sup>2</sup> ) | redukovaná / upravená<br>(nabídková)<br>cena pozemku<br><br>(Kč/m <sup>2</sup> ) | Popis<br>pozemku |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. | parc.č. 1123/1, k.ú. Pelíkovice,<br>obec Rychnov u Jablonce nad Nisou<br>nezastavitelná stabilizovaná plocha<br>„vysoký nálet na nelesní půdě (GF 16.2)“<br>                                      | 210 000,-Kč<br><br>realizovaný prodej<br>V-4793/2024-504<br>ke dni 16.9.2024 | 1 475 m <sup>2</sup>                                        | 99,-Kč/m <sup>2</sup>                                                            | str. 6           |
| 2. | parc.č. 310/10,<br>k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou,<br>obec Rychnov u Jablonce nad Nisou<br>nezastavitelná stabilizovaná plocha<br>„plochy zemědělské – trvale travní porosty<br>(GF 15.1)“<br> | 107 800,-Kč<br><br>realizovaný prodej<br>V-5126/2024-504<br>ke dni 1.10.2024 | 539 m <sup>2</sup>                                          | 98,-Kč/m <sup>2</sup>                                                            | str. 6-7         |
| 3. | parc.č. 1870,<br>k.ú. Hodkovice nad Mohelkou,<br>obec Hodkovice nad Mohelkou<br>nezastavitelná stabilizovaná plocha<br>„plochy smíšené nezastavěného území<br>všeobecné (MU)“<br>                 | 33 331,-Kč<br><br>realizovaný prodej<br>V-6548/2024-505<br>ke dni 20.8.2024  | 534 m <sup>2</sup>                                          | 47,-Kč/m <sup>2</sup>                                                            | str. 7-8         |

|                                                                                                                                                               |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Minimální (jednotková) obvyklá cena Kč/m <sup>2</sup> pozemku                                                                                                 | 47,- Kč/m <sup>2</sup>          |
| Průměrná (jednotková) obvyklá cena Kč/m <sup>2</sup> pozemku<br>stanovená aritmetickým průměrem (součet jedn. cen všech porovnávaných pozemků / počet vzorků) | (zaokr.) 81,- Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální (jednotková) obvyklá cena Kč/m <sup>2</sup> pozemku                                                                                                 | 99,- Kč/m <sup>2</sup>          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Stanovená obvyklá cena Kč/m<sup>2</sup> pozemku</b><br>Na základě vyhodnocení výše uvedených informací z realizovaných prodejů pozemků obdobných parametrů v lokalitě vzdálenosti do cca 3,5 km od oceňovaného pozemku, sestáv. z části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m <sup>2</sup> ), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m <sup>2</sup> ) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m <sup>2</sup> ), k.ú. Pelíkovice, s ohledem ke skutečnostem ve znaleckém posudku popsanych výše, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, velikosti, tvaru a s ohledem k předpokládanému dalšímu způsobu jejího využití, na základě odborného posouzení je stanovena obvyklá cena pozemku ve výši | <b>81,- Kč/m<sup>2</sup></b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Stanovení obvyklé ceny pozemku,</b><br>sestav. z části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m <sup>2</sup> ), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m <sup>2</sup> ) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m <sup>2</sup> ), k.ú. Pelíkovice, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou |                              |
| část parc.č. 892/1 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 392 m <sup>2</sup><br>část parc.č. 1012/2 – trvalý travní porost 1 941 m <sup>2</sup><br>část parc.č. 1014/1 – trvalý travní porost 2 782 m <sup>2</sup><br>tj. pozemek o výměře celkem             | <b>5 115 m<sup>2</sup></b>   |
| Stanovená obvyklá cena Kč/m <sup>2</sup> plochy pozemku                                                                                                                                                                                                       | <b>81,- Kč/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Stanovená obvyklá cena pozemku</b> (sestav. z části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m <sup>2</sup> ), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m <sup>2</sup> ) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m <sup>2</sup> )), k.ú. Pelíkovice                                      | <b>414 315,- Kč</b>          |

### 4.3. Výsledky analýzy dat

Obvyklá cena oceňovaného pozemku, sestáv. z části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>), k.ú. Pelíkovice je stanovena na zákl. vyhodnocení realizovaných prodejů pozemků obdobných parametrů s oceňovaným pozemkem (vyhodnocení kupních cen zjištěných ze zavkládovaných kupních smluv na KÚ v Jablonci n.Nis.) v současné době a srovnatelné lokalitě.

Dle zjištění se souč. obvyklá cena porovnatelných pozemků s oceňovaným pozemkem, sestáv. z části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>), k.ú. Pelíkovice, v lokalitě vzdál. do cca 3,5 km od oceňovaného pozemku, pohybuje v intervalu (zaokr) od 47,- Kč/m<sup>2</sup> do 99,- Kč/m<sup>2</sup> (v závislosti na jejich velikosti, tvaru a konfiguraci terénu, přístupu, předpokl. možnému dalšímu využití..., apod.).

Současná obvyklá cena pozemku, sestáv. z části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>), k.ú. Pelíkovice, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, je stanovena v souladu s výše uvedenými závěry a se zohledněním všech skutečností popsanych výše ve znaleckém posudku.

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| <b>Obvyklá cena pozemku</b>                  | <b>414 315 Kč</b> |
| slovy: Čtyřistačtrnácttisícitřistapátnáct Kč |                   |

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení obvyklé ceny pozemku, sestáv. z části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>) a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>), k.ú. Pelíkovice, byl použit porovnávací způsob, při kterém byly hodnoceny vzorky porovnatelných pozemků (dle ÚP situovaných ve stabilizovaných nezastavěných a nezastavitelných plochách kategorie „vysoký nálet na nelesní půdě (GF 16.2), plochy zemědělské – trvale travní porosty (GF 15.1) a plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)“ v lokalitě vzdál. do cca 3,5 km od oceňovaného pozemku) obchodovaných v období 8/2024 - 10/2024, a to z hlediska jejich velikosti, možnosti využití, tech. parametrů, atraktivitě polohy, přístupu, apod..... ve vztahu s oceňovaným pozemkem. Rozdíly hodnocených parametrů byly v porovnávací metodě upraveny pomocí korekčních koeficientů. (viz. tab. na str. 6-8 znal. posudku).

## 5.2. Kontrola postupu

Znalecký posudek je plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Stanovení obvyklé ceny pozemku, sestáv. z**

|                                                  |          |                                                                          |
|--------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------|
| část parc.č. 892/1 – ostatní plocha, jiná plocha | o výměře | 392 m <sup>2</sup>                                                       |
| část parc.č. 1012/2 – trvalý travní porost       |          | 1 941 m <sup>2</sup>                                                     |
| část parc.č. 1014/1 – trvalý travní porost       |          | 2 782 m <sup>2</sup> (tj. pozemek o výměře celkem 5 115 m <sup>2</sup> ) |

zapsaných na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, pro k.ú. Pelíkovice, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou,  
**jako podkladu pro jednání o ceně za účelem převodu vlastnického práva:**

**obvyklá cena pozemku** (sestav. z části parc.č. 892/1 (o výměře 392 m<sup>2</sup>), parc.č. 1012/2 (o výměře 1 941 m<sup>2</sup>)  
a parc.č. 1014/1 (o výměře 2 782 m<sup>2</sup>)) činí ..... **414 315,- Kč**

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých obvyklých cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot.

### Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný konzultant k vypracování znaleckého posudku nebyl zpracovatelem přibrán.

## ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n.L. ze dne 7.12.2001, č.j. Spr. 6877/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 923-9/2025 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 923.

Ing. Jana Rašková  
V Áleji 1928/40  
466 01 Jablonec nad Nisou  
IČO: 613 09 753  
telefon: 777 303 707  
e-mail: jana.raskova@jablonec.org

V Jablonci nad Nisou, 5.9.2025