

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 065351/2025**

**Zadavatel znaleckého posudku:** Mgr. Josef Knypl,  
insolvenční správce dlužníka Josefa Novotného,  
Čihákova 386/12, 290 01 Poděbrady

**Číslo jednací:** KSLB 57 INS 10357/2025

**Účel znaleckého posudku:** Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

**Obor, odvětví, specializace:** Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,  
specializace nemovitosti

**Předmět ocenění:** Pozemky parcelní č. 1521/6, 1521/7, 1522/5,  
1540/1, k.ú. Proseč nad Nisou, obec Jablonec nad  
Nisou, okres Jablonec nad Nisou

**Sběr podkladů pro ocenění  
provedeno na místě předmětu  
ocenění dne:** 31.08.2025

**Zpracováno ke dni:** 31.08.2025

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru  
ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti,  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334, Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 08.09.2025

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemků parcelní č. 1521/6, 1521/7, 1522/5, 1540/1 zapsaných na listu vlastnictví č. 656, pro katastrální území Proseč nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení sp. zn.: KSLB 57 INS 10357/2025.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky parc. č. 1521/6, 1521/7, 1522/5, 1540/1  
Adresa předmětu ocenění: Proseč nad Nisou, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou  
Kraj: Liberecký kraj  
Okres: Jablonec nad Nisou  
Obec: Jablonec nad Nisou  
Katastrální území: Proseč nad Nisou  
Počet obyvatel: 46 226  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 774,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 31.08.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti, Mgr. Zdeňka Křenková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Josef Novotný.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Novotný Josef, Na Kopečku 10, Proseč nad Nisou, 46804 Jablonec nad Nisou.

Nemovitosti:

Pozemky parcelní č. 1521/6, 1521/7, 1522/5, 1540/1 zapsané na listu vlastnictví č. 656, pro katastrální území Proseč nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou a okres Jablonec nad Nisou.

### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### 5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku:

Předmětem ocenění jsou pozemky parcelní č.

- 1521/6 o výměře 4 m<sup>2</sup> zapsaný v katastru nemovitostí jako zahrada, způsob ochrany: zemědělský půdní fond,
- 1521/7 o výměře 188 m<sup>2</sup> zapsaný v katastru nemovitostí jako zahrada, způsob ochrany: zemědělský půdní fond,
- 1522/5 o výměře 304 v zapsaný v katastru nemovitostí jako orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond,

- 1540/1 o výměře 3081 m<sup>2</sup> zapsaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

Celková výměra pozemků činí 3577 m<sup>2</sup>.

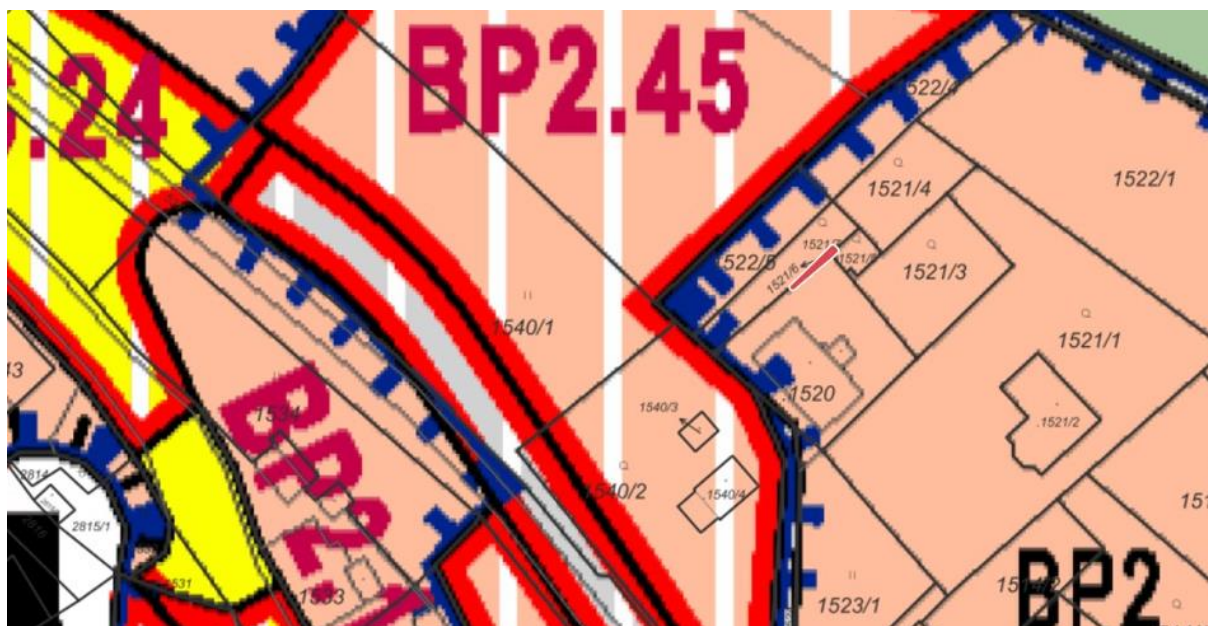
Pozemky tvoří jeden funkční celek.

Pozemky parcelní č. 1521/6, 1521/7 a 1522/5 jsou oplocené a v minulosti byly vlastníkem využívány jako zahrada. Na pozemku parcelní č. 1522/5 se nachází drobné stavby na hranici životnosti – zahradní altán a venkovní bazén. Na pozemku je dále vrтанá studna, která měla sloužit jako zdroj pitné vody pro majitele bytové jednotky 10/1 v přilehlém domě Na Kopečku 10, Proseč nad Nisou. Ke zprovoznění studny prozatím nedošlo. Pozemky nejsou dlouhodobě udržovány. Pozemky jsou oploceny pletivem do ocelových sloupků. Pozemky parcelní č. 1521/7 a 1521/6 těsně přiléhají k domu Na Kopečku 10, Proseč nad Nisou, který omezuje výhled. Sklon pozemků je svažité.

Pozemek parcelní č. 1540/1 není oplocen, vlastníkem není využíván. Jedná se o dlouhodobě neudržovaný pozemek ve svahu. Na pozemku se nachází náletové dřeviny. Přes pozemek prochází vedení vysokého napětí.

Využití podle územně plánovací dokumentace obce:

Územní plán obce Jablonec nad Nisou stanoví, že plocha pozemků je regulována z převážné části jako plochy bydlení – příměstské (BP2). Pozemek parcelní č. 1540/1 je částečně regulován jako plocha veřejných prostranství - komunikace.



# LEGENDA

## SCHVALOVANÉ JEVY

STABILIZOVANÉ PLOCHY / STAV	PLOCHY ZMĚN / MĚNĚ	PLOCHY ZMĚN / PŘESTAVBA	ÚZEMNÍ REZERVA
	BU1, BU2, BU3	BU1	
	VM		
			ÚS1
			ÚS1, ÚS2
	US 1, US 26	US 1	
	RP 1	RP 1	

14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			

36			
37			
38			
39			
40			

	DR1		
	DR2		


Zastavěné území vymezené k datu 14.9.2023

Hranice ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy zastavitelné

Plochy nezastavitelné

Územní rezerva - plocha

Územní rezerva - koridor

Plochy, ve kterých je rozhodováno o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Koridory, ve kterých je rozhodováno o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Plochy, ve kterých je rozhodováno o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

**PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ**

Plochy bydlení - městské

Plochy bydlení - příměstské

Plochy smíšené obytné - centrální

Plochy smíšené městské

Plochy smíšené městské - kapacitní

Plochy rekreace - zahrádkové osady

Plochy občanského vybavení

Plochy občanského vybavení - sport a rekreace

Plochy občanského vybavení - hřbitovy

Plochy veřejných prostranství - komunikace

Plochy dopravní infrastruktury - silniční

Plochy dopravní infrastruktury - drážní

Plochy technické infrastruktury

Plochy výroby a skladování

**PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ**

Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy zemědělské

Plochy lesní

Plochy přírodní

Plochy smíšené krajinné

Plochy veřejných prostranství - zeleň

**DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Koridor dopravní infrastruktury (nepřůhledný)

Koridor dopravní infrastruktury (průhledný)

Smlouka I. třídy - mostní úsek

Smlouka I. třídy - tunelový úsek

**OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY**

ÚSES - biocentrum regionální

ÚSES - biocentrum místní

ÚSES - biokoridor nadregionální

ÚSES - biokoridor regionální

ÚSES - biokoridor místní

BP PLOCHY BYDLENÍ – PŘÍMĚSTSKÉ	
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>bydlení příměstské</li> </ul>
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>bydlení – rodinné domy</li> <li>základní vybavenost území (viz Tab. F.2.1)</li> </ul>
podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>domy smíšené funkce</li> <li>bydlení – bytové domy</li> <li>rodinná rekreace a chalupy</li> <li>specifické bydlení - zejména domy s pečovatelskou službou</li> <li>ubytování</li> <li>zahrádky, zahrádkové osady</li> <li>občanské vybavení - základní</li> <li>občanské vybavení - sport a rekreace - základní</li> <li>drobné podnikání</li> <li>vrátnice, sociální, hygienická a technologická zařízení</li> <li>skleníky, kotce, hospodářské přístřešky pro drobnou pěstitelskou a chovatelskou činnost</li> <li>dopravní vybavení - zejména parkovací objekty OA</li> <li>nerušící výroba a nerušící výrobní služby</li> <li>pěstitelská a chovatelská činnost nad rámec samozásobitelské produkce</li> <li>zahradnictví, skleníkové areály</li> <li>rodinné farmy</li> <li>nakládání s odpady <ul style="list-style-type: none"> <li>pouze sběr a výkup odpadů</li> </ul> </li> <li>stabilizované plochy a zařízení rybářských sádek</li> <li>liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>pokud souvisejí nebo jsou slučitelné s bydlením a nevyloučí využívání plochy pro stanovený účel - hlavní využití</li> <li>pokud bude prokázána přiměřenost dopadů záměru ve vztahu k hlavnímu využití vymezené plochy z hlediska: <ul style="list-style-type: none"> <li>významu v širším území</li> <li>narušení hodnoty území, kvality prostředí resp. pohody bydlení a krajinného rázu</li> <li>zátěže území - kapacity plochy a nároků na dopravní a technickou infrastrukturu</li> <li>vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</li> </ul> </li> </ul>
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> <li>návrhy nové zástavby i stavební zásahy na stabilizovaných plochách dle stanovených podmínek pro využití ploch BP budou odvozovány z charakteru prostředí a charakteru zástavby lokality (příměstské části)</li> <li>budou upřednostňovány izolované formy rozvolněné obytné zástavby (včetně dvojdomů) – stavby hlavního využití na sousedních pozemcích na sebe nebudou stavebně navazovat <ul style="list-style-type: none"> <li>případně uplatnění skupinových forem výstavby lze povolovat, bude-li zpracovanou ÚS nebo pořízeným RP prokázáno vyloučení narušení hodnoty území, kvality prostředí a krajinného rázu a vyloučení nepřiměřené zátěže plochy kapacitou a nároky na dopravní a technickou infrastrukturu</li> </ul> </li> <li>stavby podmíněně přípustné budou objemovými a kapacitními parametry odpovídat velikosti, významu a poloze dané plochy v širším území a výrazem budou respektovat určující charakter okolních staveb hlavního využití</li> <li>BP1 - IZP: max. 20%, IOZ: min. 60 %, výšková hladina zástavby: max. 1 NP + 1 zakončující podlaží velikost stavebního pozemku: min. 1 100 m<sup>2</sup></li> <li>BP2 - IZP: max. 20%, IOZ: min. 60 %, výšková hladina zástavby: max. 2 NP + 1 zakončující podlaží velikost stavebního pozemku: min. 1 000 m<sup>2</sup></li> <li>BP3 - IZP: max. 30%, IOZ: min. 50 %, výšková hladina zástavby: max. 3 NP + 1 zakončující podlaží velikost stavebního pozemku: min. 900 m<sup>2</sup></li> <li>BP3/2 - IZP: max. 30%, IOZ: min. 50 %, výšková hladina zástavby: max. 3 NP + 1 zakončující podlaží, min. 2 NP, velikost stavebního pozemku: min. 900 m<sup>2</sup></li> <li>BPX - stanovuje se pro lokality, podmíněně v ÚP pořízením RP o celkové výměře nad 15 ha: Zadání RP stanoví podíl zastoupení výše stanovených parametrů zástavby BP2 a BP3/2.</li> <li>stanovená minimální velikost stavebního pozemku pro dvojdomy stavebně navazující na hranici pozemku: min. 70% výše uvedených velikostí stavebního pozemku pro jednu sekci dvojdomu</li> <li>stanovená minimální velikost stavebního pozemku nemusí být uplatněna v odůvodněných případech: <ul style="list-style-type: none"> <li>pokud se jedná o jediný pozemek, který tvoří vymezenou plochu (proluka mezi existujícími objekty)</li> <li>pokud se jedná o jediný pozemek, který je zbytkovou plochou mezi existující zástavbou a volnou krajinou</li> </ul> </li> <li>odstavení vozidel řešit pro plnou kapacitu normového počtu stání na vlastním pozemku stavby; v odůvodněných případech na plochách stabilizovaných smluvně zajistit na dostupných plochách, jejichž podmínky pro využití a uspořádání to umožňují</li> <li>další podmínky v kapitole: F.3 Obecné podmínky uspořádání území</li> </ul>
nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>zejména činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které nesouvisí nebo jsou v rozporu se stanovenými podmínkami (hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití) a mohly by narušit využití a prostorové uspořádání plochy, kapacitou neodpovídají účelu a charakteru plochy, mají negativní vliv na hodnotu území přiměřenou účelu a charakteru plochy, nesplňují podmínky stanovené obecně závaznými předpisy, neodpovídají místním podmínkám</li> </ul>

VK PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE	
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>veřejně přístupné plochy a komunikace k zajištění dostupnosti ploch jiného způsobu využití</b></li> </ul>
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>náměstí, návsi, ulice s místními komunikacemi, odpočívací kouty</b> - komunikace sběrné, obslužné, účelové, se smíšeným provozem, nemotoristické – cyklistické a pěší a další plochy slučitelné s účelem veřejných prostranství, jejichž samostatné vymezení je nezbytné ke stabilizaci prostorové struktury zástavby města v souladu s jejich významem a účelem</li> <li>▪ <b>liniové podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury</b></li> <li>▪ <b>základní vybavenost území</b> (viz Tab. F.2.1)</li> </ul>
podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>dopravní vybavení</b> – zejména veřejná parkoviště a podzemní parkovací objekty OA, zastávky, přestupní místa a terminály VOD (MHD a dálkové dopravy), tramvajové trati a otočky <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ v rámci přestupních míst VOD (terminálů MHD a dálkové dopravy) lze umísťovat provozní objekty a zařízení</li> </ul> </li> <li>▪ <b>vybavenost městského parteru</b> - pódia, tržnice, stánky, předzahrádky restaurací, veřejná WC, čekámy zastávek VOD, přístřešky pro obsluhu a údržbu, dětská hřiště, městský mobiliář, informační systémy</li> <li>▪ <b>nadzemní liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů</b></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pokud souvisejí nebo jsou slučitelné s funkcí plochy a nevyloučí její využívání pro stanovený účel – hlavní využití</li> <li>▪ pokud nebude narušena plynulost provozu a bezpečný pohyb osob nebo takové důsledky nebudou vyvolány druhotně</li> <li>▪ pokud bude prokázána přiměřenost dopadů záměru ve vztahu k hlavnímu využití vymezené plochy z hlediska: <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ významu v širším území</li> <li>▫ narušení hodnoty území, kvality prostředí resp. pohody bydlení a krajinného rázu</li> <li>▫ zátěže území - kapacity plochy a nároků na dopravní a technickou infrastrukturu</li> <li>▫ vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</li> </ul> </li> </ul>
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zajistit segregaci motorové a pěší dopravy v úsecích průchodu vedení silniční sítě a městských sběrných komunikací</li> <li>▪ respektovat požadavky dopravní přístupnosti ploch jiného způsobu využití v legislativně stanovených minimálních profílech i ve smyslu bezbariérových řešení pro užívání veřejných prostranství</li> <li>▪ respektovat stávající uliční aleje i prostor pro umístění nových uličních alejí - ozelenění dřevinami musí být vždy komponováno se znalostí vedení dopravní a technické infrastruktury</li> <li>▪ další podmínky v kapitole: F.3 Obecné podmínky uspořádání území</li> </ul>
nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zejména činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které nesouvisí nebo jsou v rozporu se stanovenými podmínkami (hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití) a mohly by narušit využití a prostorové uspořádání plochy, kapacitou neodpovídají účelu a charakteru plochy, mají negativní vliv na hodnotu území přiměřenou účelu a charakteru plochy, nespĺňují podmínky stanovené obecně závaznými předpisy, neodpovídají místním podmínkám</li> </ul>

### Širší vztahy:

Přístup na pozemky je z pozemku parcelní č. 537/6 – ostatní plocha, silnice, jehož vlastníkem je Statutární město Jablonec nad Nisou, Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou. Aktuálně není na pozemky možný vjezd motorovými vozidly.

Pozemky leží v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu. V obci je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V obci je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravý ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou v širším okolí objektu. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

## **6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví**

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	1521/6, 1521/7, 1522/5, 1540/1
	Celková výměra	3577 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	zahrada, orná půda, trvalý travní porost
	Územní plán	převážně plochy bydlení – příměstské, částečně plocha veřejných prostranství - komunikace
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k pozemku	přístup ze zpevněné obecní cesty
	Stavby na pozemku	zahradní altán, bazén

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; v obci je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v obci je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v obci je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkovací možnosti v širším okolí objektu
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 31.08.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

## D. POSUDEK

### Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,760}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,878}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,760}$$

## 1. Pozemky

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,760}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - vedení VN	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_o} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

**Celkový index I** =  $I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,760 = 0,737$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	2 774,-	0,737	0,300	613,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1521/6	4	613,33	2 453,32
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1521/7	188	613,33	115 306,04
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1522/5	304	613,33	186 452,32
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	1540/1	3 081	613,33	1 889 669,73
Stavební pozemky - celkem			3 577		<b>2 193 881,41</b>

## 1.2. Altán zahradní

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 23. Altán zahradní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 9,00 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	3 250,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>12 895,03</b>
<b>Plná cena:</b> 9,00 m <sup>2</sup> * 12 895,03 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>116 055,27 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 15 / 40 = 37,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 37,5 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Altán zahradní - cena zjištěná**

*	0,625
=	<b>72 534,54 Kč</b>
*	0,760
=	<b>55 126,25 Kč</b>
=	<b>55 126,25 Kč</b>

### 1.3. Bazén venkovní

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 18,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 825,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>7 241,05</b>
<b>Plná cena:</b> 18,00 m <sup>3</sup> * 7 241,05 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>130 338,90 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 15 / 40 = 37,5 %  
Koeficient opotřebení: (1 - 37,5 % / 100)

#### Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp	*	0,625
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>81 461,81 Kč</b>
	*	0,760
	=	<b>61 910,98 Kč</b>

**Bazén venkovní - cena zjištěná** = **61 910,98 Kč**

### 1.4. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou,  
ocel. sloupky do bet. patek  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 58,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	290,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 011,55</b>
<b>Plná cena:</b> 58,00 m <sup>2</sup> * 1 011,55 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>58 669,90 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 15 / 30 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>29 334,95 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,760
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>22 294,56 Kč</b>

**Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek = 22 294,56 Kč**  
**- cena zjištěná**

### 1.5. Vrtaná studna

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19  
Typ studny: vrtaná  
Hloubka studny: 25,00 m  
Profil studny: 200 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
hloubka: 25,00 m * 2 380,- Kč/m	+	59 500,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>	=	<b>59 500,- Kč</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
<b>Upravená cena studny</b>	=	<b>227 831,45 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 40 = 25,0 \%$   
Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>170 873,59 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,760
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>129 863,93 Kč</b>

**Vrtaná studna - cena zjištěná = 129 863,93 Kč**

### 1.6. Porosty

#### Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	0,00
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	0,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	0,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	0,00
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
<b>Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:</b>	=	<b>0,00</b>

## Nelesní porosty: § 44

DB - dub letní (DB - dub letní) na pozemku p.č.: 1540/1

stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $150 \text{ m}^2 * 16,23 \text{ Kč/m}^2$	=	2 434,50
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	0,50
DB - dub letní celkem: [ Kč ]	=	855,88

JVX - javory ostatní (JVX - javory ostatní) na pozemku p.č.: 1540/1

stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $150 \text{ m}^2 * 16,23 \text{ Kč/m}^2$	=	2 434,50
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	0,50
JVX - javory ostatní celkem: [ Kč ]	=	821,64

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 1540/1

stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $300 \text{ m}^2 * 16,23 \text{ Kč/m}^2$	=	4 869,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	40,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [ Kč ]	=	2 099,76

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [ Kč ]

= 3 777,28

## Porosty

= 3 777,28 Kč

## Pozemky - rekapitulace

### 1.1. Pozemky:

2 193 881,41 Kč

### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Altán zahradní

55 126,25 Kč

1.3. Bazén venkovní

61 910,98 Kč

1.4. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet.

22 294,56 Kč

patek

1.5. Vrtaná studna

129 863,93 Kč

1.6. Porosty

3 777,28 Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem

+ 272 973,- Kč

## Pozemky - cena zjištěná celkem

= 2 466 854,41 Kč

## Rekapitulace cen dle oceňovacího předpisu

1. Pozemky	2 466 854,41 Kč
1.1. Oceňované pozemky	2 193 881,41 Kč
1.2. Altán zahradní	55 126,25 Kč
1.3. Bazén venkovní	61 910,98 Kč
1.4. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek	22 294,56 Kč
1.5. Vrtaná studna	129 863,93 Kč
1.6. Porosty	3 777,28 Kč
	<hr/>
	= 2 466 854,41 Kč

**Cena zjištěná - celkem: 2 466 854,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 2 466 850,- Kč**

## Ocenění porovnávací metodou

### Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směřena. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Na Kopečku, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou							
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - přístupová komunikace	K6 - charakter pozemku	K7 - tvar pozemku
Oceňovaný objekt	Na Kopečku č.p. 10, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	3577 m <sup>2</sup>	plochy bydlení – příměstské, plocha veřejných prostranství - komunikace	elektrina v blízkosti pozemku, vrt na vodu	zpevněná obecní cesta	pozemky ve svahu, neudržované s náletovými dřevinami, drobné stavby na hranici životnosti	atypický tvar
1	Horní, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	1093 m <sup>2</sup>	plochy bydlení - příměstské	elektrina, kanalizace, vrt na vodu	zpevněná obecní cesta	pozemky ve svahu, neudržované s náletovými dřevinami, bez staveb	atypický tvar
2	Plynární, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	1056 m <sup>2</sup>	plochy bydlení - městské	vodovod, kanalizace, elektrina a plynovod u hranice pozemku	zpevněná obecní cesta	pozemek ve svahu, bez porostů, bez staveb	atypický tvar
3	Tanvaldská, Liberec, okres Liberec	1281 m <sup>2</sup>	plochy bydlení - všeobecné	elektrina u hranice pozemku	zpevněná obecní cesta	pozemky ve svahu, bez porostů, bez staveb	atypický tvar
4	Milířská, Jeřmanice, okres Liberec	2273 m <sup>2</sup>	plochy bydlení - individuální venkovské	elektrina, vodovod, kanalizace	zpevněná obecní cesta	mírně svažité pozemek, bez porostů, bez staveb	pravidelný tvar

## Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 přístupová komunikace	K6 charakter pozemku	K7 tvar pozemku	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 740,16 Kč	1	2 740,16 Kč	1	1.12	1.05	1.05	1	1.02	1	1.259496	2 175,60 Kč
2	1 657,20 Kč	1	1 657,20 Kč	1.02	1.12	1.05	1.06	1	1.03	1.01	1.32273229536	1 252,86 Kč
3	1 861,83 Kč	1	1 861,83 Kč	1.03	1.11	1.05	0.98	1	1.07	1.01	1.27139567499	1 464,40 Kč
4	2 639,68 Kč	1	2 639,68 Kč	0.99	1.06	1.05	1.05	1	1.11	1.11	1.42549472835	1 851,76 Kč
Celkem průměr											1 686,16 Kč	
Minimum											1 252,86 Kč	
Maximum											2 175,60 Kč	
Směrodatná odchylka - s											409,84 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 276,32 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 095,99 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).												

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti a možnostech napojení na inženýrské sítě. K5 diferencuje rozdíly v přístupu k pozemku. K6 diferencuje rozdíly v charakteru pozemku. K7 diferencuje tvaru pozemku ve vztahu k využitelnosti.

### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$1\,686,16 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 3\,577 \text{ m}^2$$

$$= 6\,031\,394,32 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**6 031 000,00 Kč**

## **E. REKAPITULACE**

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	<b>2 466 850,00 Kč</b>
Výsledek dle porovnávací metody:	<b>6 031 000,00 Kč</b>

### **O d ů v o d n ě n í :**

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny pozemků parcelní č. 1521/6, 1521/7, 1522/5, 1540/1 zapsaných na listu vlastnictví č. 656, pro katastrální území Proseč nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši**

**6 000 000,00 Kč**

Slovy: Šestmilionů Kč

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti, Mgr.  
Zdeňka Křenková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 08.09.2025



Mgr. Zdeňka Křenková

Martin Málek

František Kořínek

## Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 065351/2025.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,  
Katastrální mapa,  
Situační mapa,  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1521/6 <sup>cf</sup>
Obec:	Jablonec nad Nisou [563510] <sup>cf</sup>
Katastrální území:	Proseč nad Nisou [733211]
Číslo LV:	656
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Novotný Josef, Na Kopečku 10, Proseč nad Nisou, 46804 Jablonec nad Nisou	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
83421 <sup>cf</sup>	4

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novotný Josef
Zahájení exekuce - Novotný Josef
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

➤ 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 Jablonec nad Nisou](#)<sup>cf</sup>

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1521/7</a>
Obec:	<a href="#">Jablonec nad Nisou [563510]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Proseč nad Nisou [733211]</a>
Číslo LV:	<a href="#">656</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	188
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Novotný Josef, Na Kopečku 10, Proseč nad Nisou, 46804 Jablonec nad Nisou	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">84067</a> 2	
<a href="#">83421</a> 186	

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novotný Josef
Zahájení exekuce - Novotný Josef
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

📌 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 Jablonec nad Nisou](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1522/5</a>
Obec:	<a href="#">Jablonec nad Nisou [563510]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Proseč nad Nisou [733211]</a>
Číslo LV:	<a href="#">656</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	304
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Novotný Josef, Na Kopečku 10, Proseč nad Nisou, 46804 Jablonec nad Nisou	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">84067</a>	4
<a href="#">83421</a>	300

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novotný Josef
Zahájení exekuce - Novotný Josef
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

### 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 Jablonec nad Nisou](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1540/1</a>
Obec:	<a href="#">Jablonec nad Nisou (563510)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Proseč nad Nisou (733211)</a>
Číslo LV:	<a href="#">656</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3081
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost

[Ukázka mapy se zobrazenou nemovitostí](#)

### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Novotný Josef, Na Kopečku 10, Proseč nad Nisou, 46804 Jablonec nad Nisou	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ


BPEJ	Výměra
<a href="#">84067</a>	3081

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novotný Josef
Zahájení exekuce - Novotný Josef
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

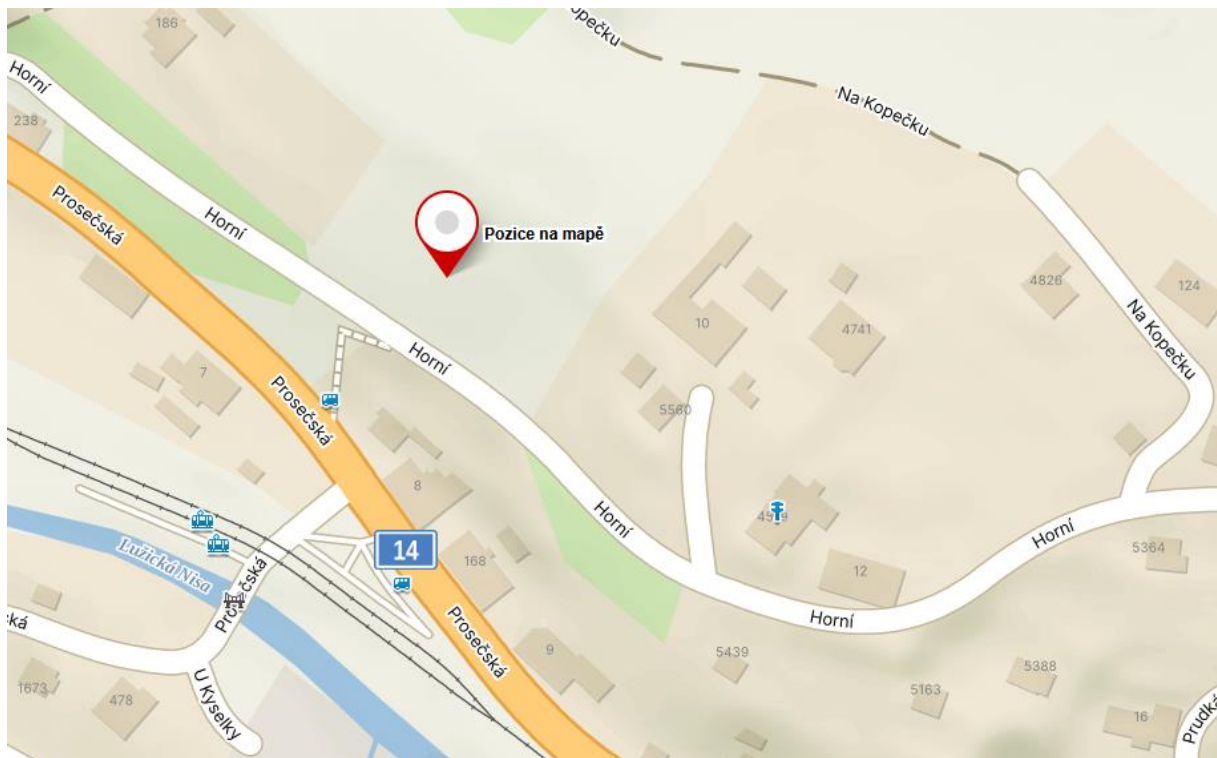
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

# Katastrální mapa



## Situační mapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění



# Srovnávané nemovitosti

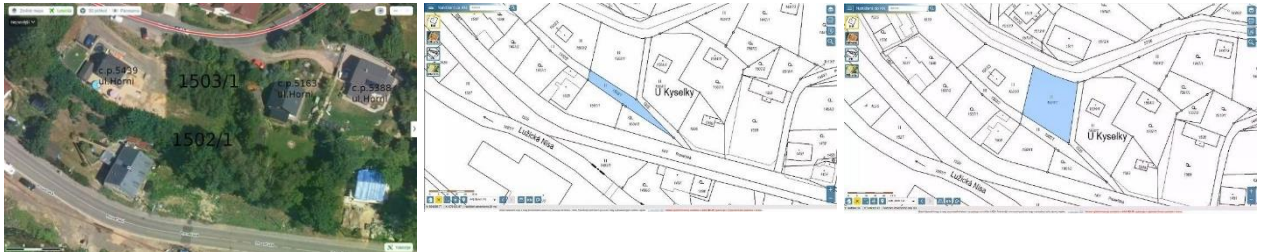
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

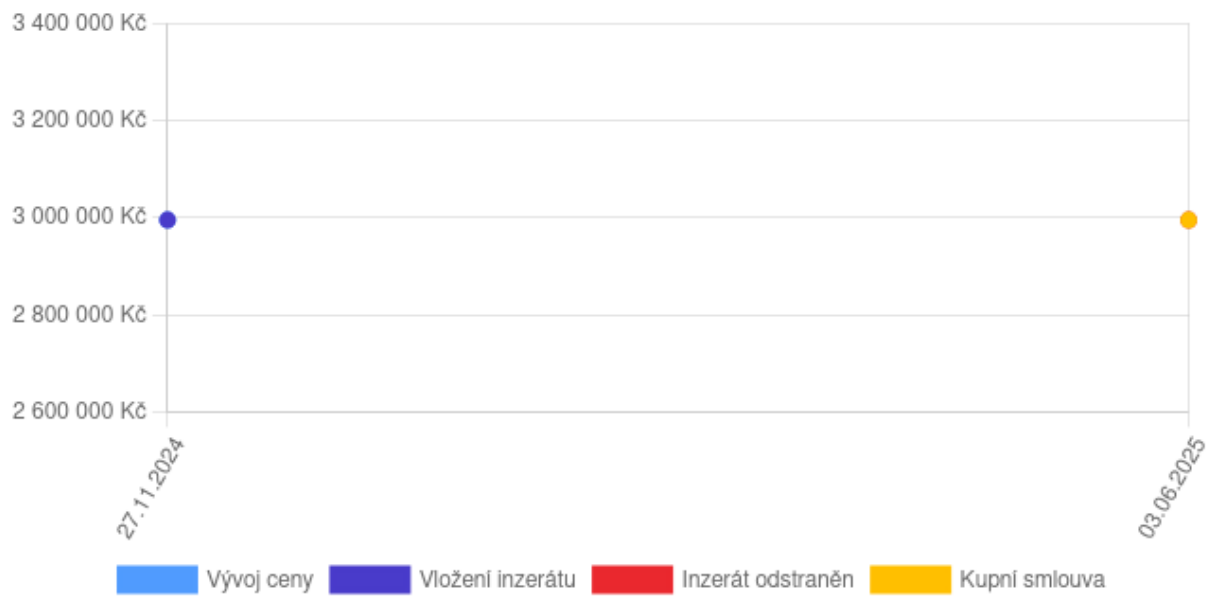
<b>Lokalita</b>	Horní, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	<b>Cena dle KS</b>	2 995 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	03.06.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-2796/2025-504
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	1 093 m <sup>2</sup>

Prodej stavebního pozemku 1 093 m<sup>2</sup>, ulice Horní, Jablonec nad Nisou - Proseč nad Nisou pro rodinný dum či dvoj dum. Mapy.cz: 50.7345014N, 15.1081425E Google maps: P4M5+R72 Jablonec nad Nisou K okamžitému prodeji Vám nabízíme netradiční pozemek na půli cesty mezi Libercem a Jabloncem nad Nisou. Mezi rodinnými domy Horní ulice c.p.5439 a c.p.5163, PSC 46804 Proseč nad Nisou. Jestli hledáte výzvu v rámci realizace stavby na pozemku ve svahu, tak věříme, že Vás zaujme stavební pozemek, který bychom Vám rádi nabídli k prodeji, přímo na dohled Vratislavické Kyselky. Pozemek se nachází v katastrálním území Proseč nad Nisou a spadá tedy pod obec Jablonec nad Nisou. Díky tramvajové zastávce 100 metrů od hranice pozemku je výborně dostupný jak z Liberce, tak i z Jablonce. Obě města jsou vzdálena do 15 minut MHD a 8 minut automobilem. V okolí pak oceníte především blízkost přírody. Stavební pozemek je obdélníkový, orientovan jihuozapadne, slunný po celý den, mírně svazité. Skládá se ze 2 samostat. pozemků 1503/1 a 1502/1 k.u. 733211 Proseč nad Nisou. Celková plocha 1.093 m<sup>2</sup>. Elektřina na pozemku-rozvadec je již včetně el.merů. Pripojovací bod do obecní kanalizace je přímo na pozemku. Voda vlastní vrt na pozemku. Příjezd zapsaná služebnost. Plyn v této lokalitě není k dispozici. Dle platného územního plánu je pozemek určen k výstavbě bydlení venkovského typu, s jedním obytným podlažím a obytným podkrovím o celkovém čtvercovém či obdélníkovém půdorysu. Možný dům i o 2 byt.jednotkách. 2dum. Prodejní cena je včetně kompletního právního servisu. Veškeré další informace k pozemku sdělím telefonicky či osobně při prohlídce.

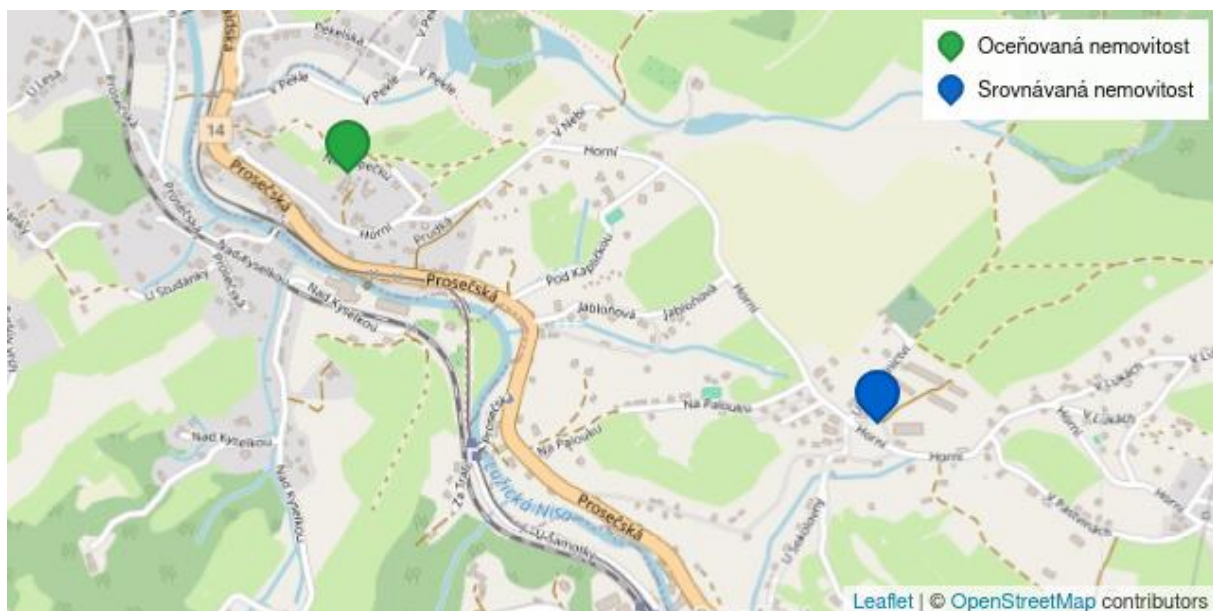
### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

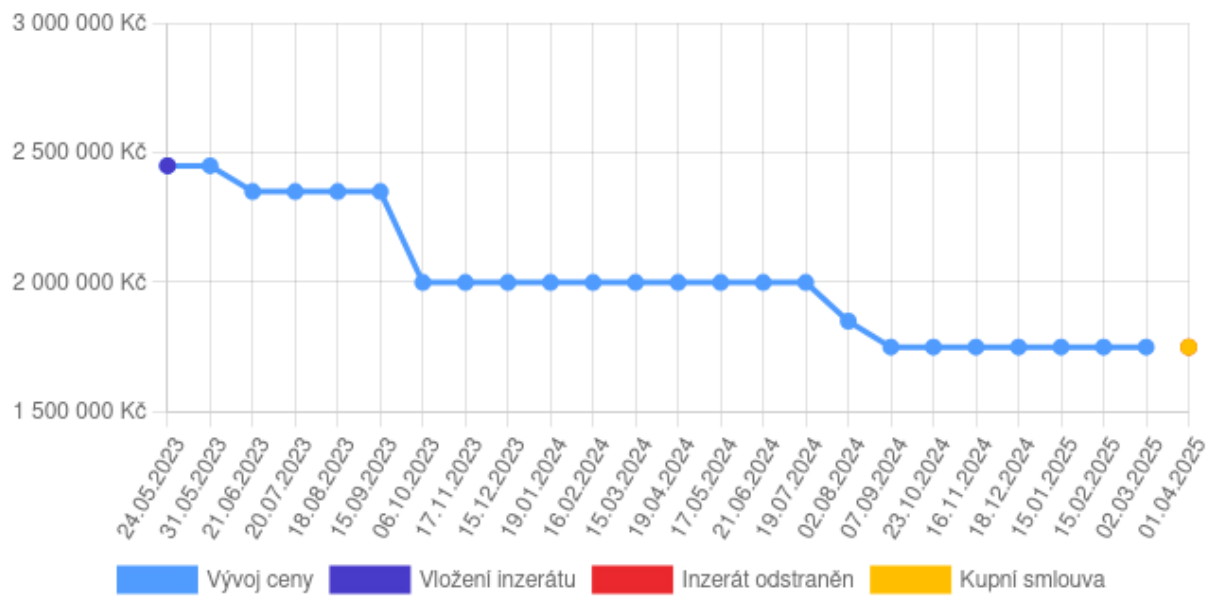
<b>Lokalita</b>	Plynární, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	<b>Cena dle KS</b>	1 750 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	01.04.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-1691/2025-504
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	1 056 m <sup>2</sup>
<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Silnice, Vlák		

REZERVOVÁNO. Hledáte pozemek pro stavbu rodinného domu nedaleko centra Jablonce nad Nisou? Řešíte způsob, jak minimalizovat stavební náklady na novostavbu? Variantou může být koupě pozemku ve svahu a stavba jednopodlažního domu založeného na pilotech. Územní plán zde toto řešení umožňuje, rádi pomůžeme konzultovat konkrétní záměr s příslušnými orgány. Pro prostorově náročnější zájemce máme dokonce vypracovanou studii novostavby 5+kk s pultovou střechou, která je rovněž předmětem prodeje. Rádi pomůžeme zajistit kontakt na projektanta a dodavatele stavby. S ohledem na polohu nedaleko centra města je výhodou prostorná parcela i okolní stromy, které poskytují soukromí. Regulativy ÚP: zastavět lze max 35 %, zeleň min. 45 %, výšková hladina max. 2 + 1 zakončující podlaží. Min velikost stavebního pozemku 800m<sup>2</sup>. Je možné připojení na vodovodní řád, kanalizaci. Plynovod v komunikaci před pozemkem, podzemní vedení elektřiny u hranice pozemku. Máte-li zájem o moderní bydlení přímo v Jablonci nad Nisou, jedná se o velmi zajímavou možnost - volných pozemků přímo ve městě je velmi omezené množství. Budu se těšit na Vaše dotazy.

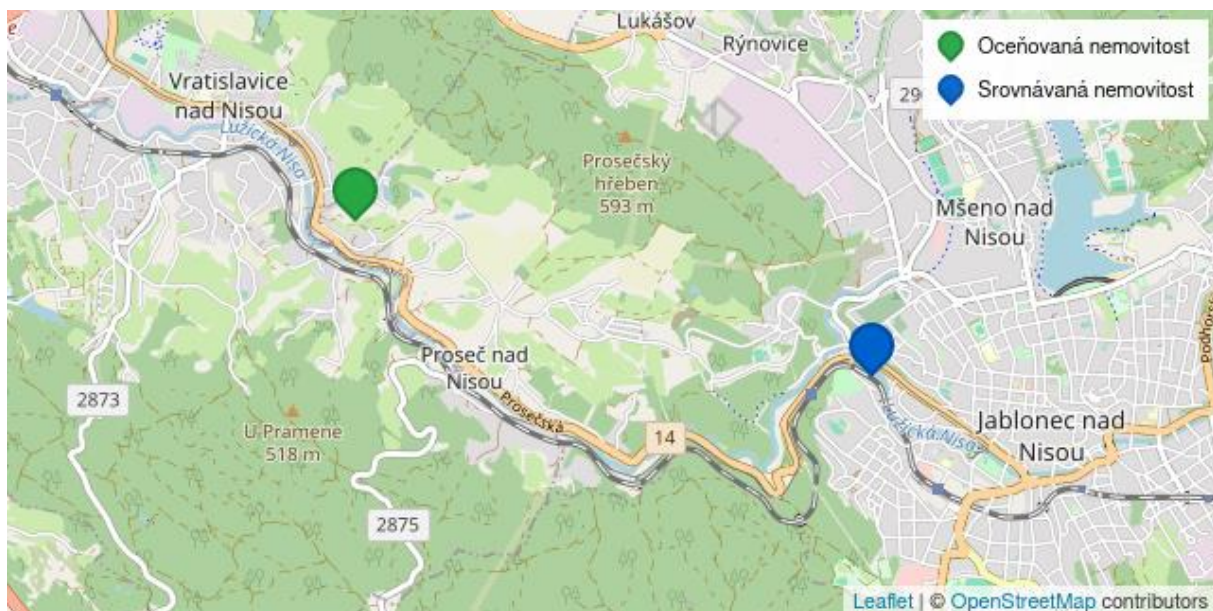
### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



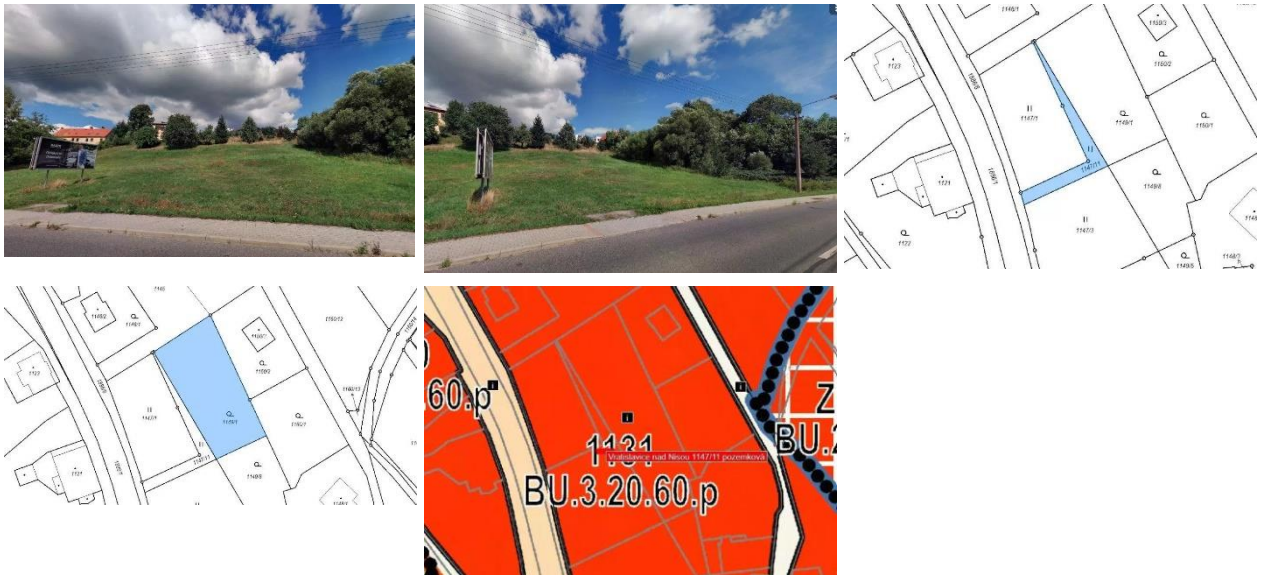
# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

## 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

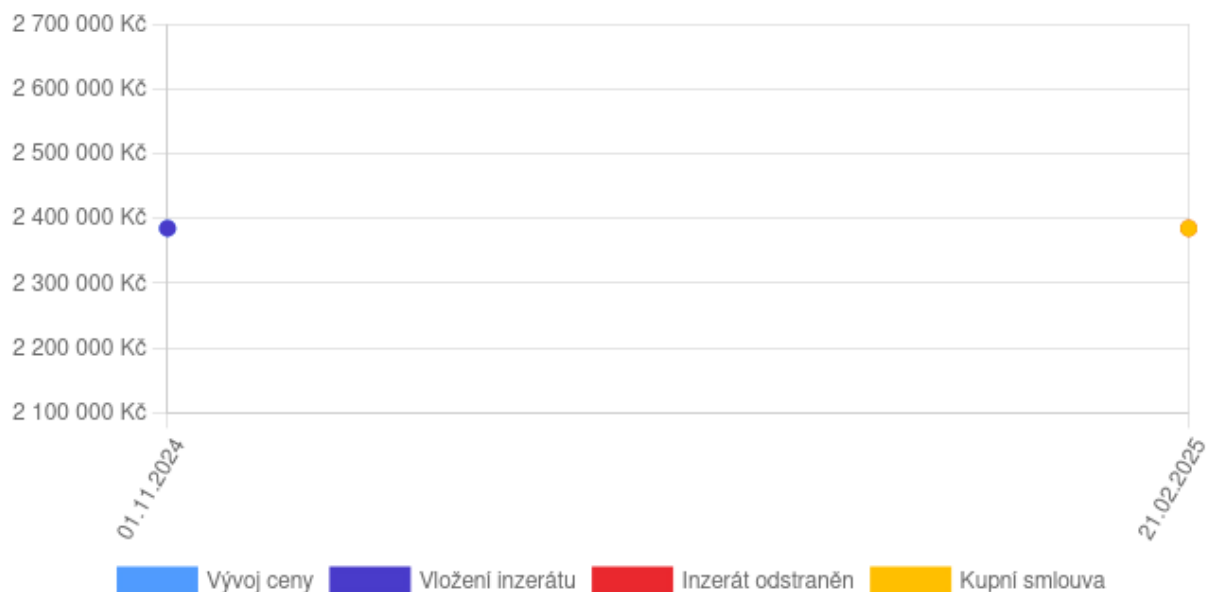
<b>Lokalita</b>	Tanvaldská, Liberec, okres Liberec	<b>Cena dle KS</b>	2 385 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	21.02.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-1442/2025-505
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	1 281 m <sup>2</sup>

Prodej pozemků parcelní č. 1147/11 a 1149/1 v k.ú. Vratislavice nad Nisou, ulice Tanvaldská. Pozemky jsou dle územního plánu města Liberec vedeny jako plochy bydlení.

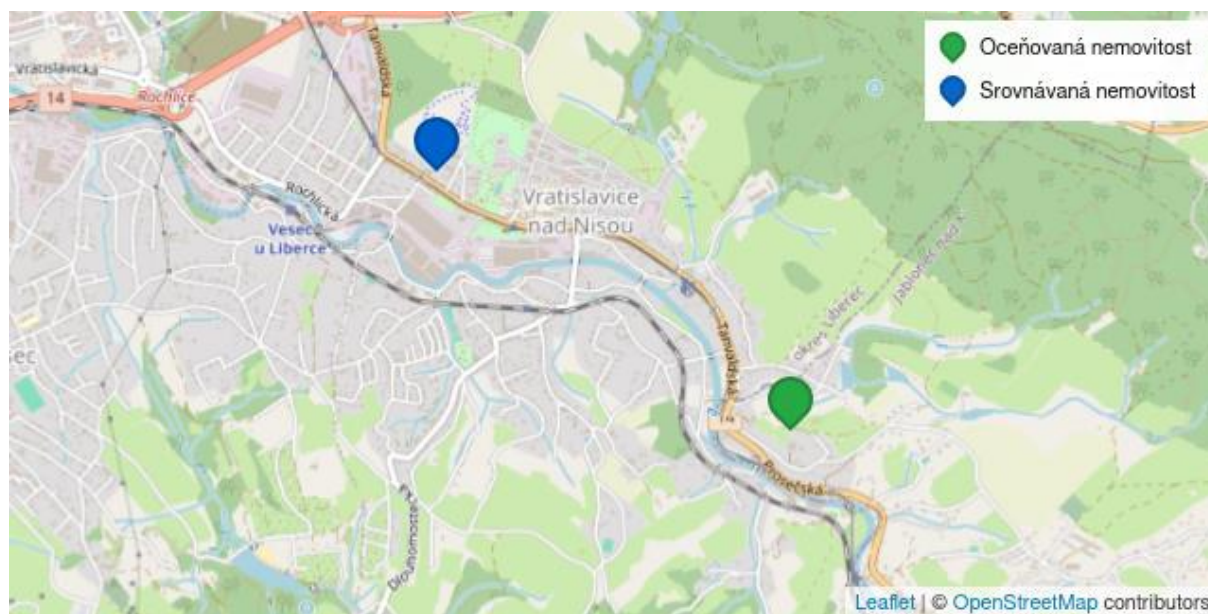
## 2. Fotodokumentace



## 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

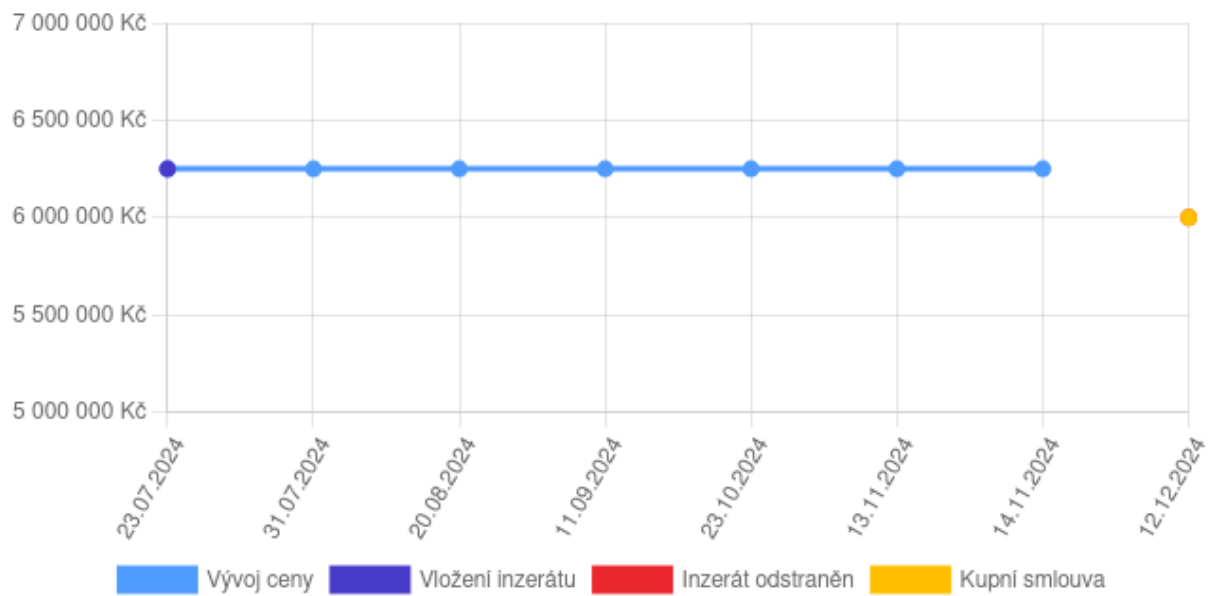
<b>Lokalita</b>	Milířská, Jeřmanice, okres Liberec	<b>Cena dle KS</b>	6 000 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	12.12.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-9962/2024-505
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Přípojky</b>	Ano	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek
<b>Plocha pozemku</b>	2 273 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Svažitost pozemku</b>	Mírně svažité

K prodeji nabízíme velmi pěkný stavební pozemek v Jeřmanicích u Liberce o celkové výměře 2.273 m<sup>2</sup>. Jedná se o mírně svažité, jižně orientovaný pozemek s výhledem na Ještěd a Javorník. Na hranici pozemku je elektřina, vodovod i kanalizace, k pozemku je přístup po nové asfaltové komunikaci. Jedná se o rohový pozemek, který je výhodně přístupný ze dvou stran. Velmi dobrá dopravní dostupnost do Liberce (cca 5 minut), výhodná poloha nedaleko rychlostní komunikace Liberec - Praha. Bližší informace v RK.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení

