

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2086-120/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví - oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1719/4 v k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou

Znalec: Ing. Jan Vojta
U Vodárny 778
473 01 Nový Bor
e-mail: vojta.borstav@seznam.cz
IČ: 13912224

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

Číslo jednací: Min. spravedlnosti 61757/2023

Počet stran: 14 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.10.2023

Vyhotoveno: V Novém Boru 25.10.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení administrativní ceny nemovité věci -pozemek p.č. 1719/4 v k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou

1.2. Účel znaleckého posudku

Příprava převodu vlastnických práv

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Žádné další upřesňující skutečnosti nebyly znalci sděleny

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 24.10.2023 - bez asistence.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data byla vybírána v souladu s potřebou řádně identifikovat předmět ocenění

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Místní šetření ze dne 24.10.2023

Mapa KN - zdroj ČÚZK

Fotodokumentace

Objednávka - SVS /LB/491/2023

Vyhláška MF - 337/2022 Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá data byla získána z veřejných zdrojů a jejich věrohodnost nebyla zpochybněna

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní cena je cena zjištěná podle cenového předpisu . Pro toto ocenění dle prováděcí vyhlášky MF 337/2022 Sb.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Obvyklý postup výběru dat nutných ze zpracování posudku.

Data nebyla tvořena

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V souladu se zákonnými postupy dle Zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb. a jeho novely č. 237/2020

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 1719/4
Adresa předmětu ocenění: Zálesí
468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou
LV: 10001
Kraj: Liberecký
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Rychnov u Jablonce nad Nisou
Katastrální území: Rychnov u Jablonce nad Nisou
Počet obyvatel: 2 756
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 682,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - železniční zastávka je v nedalekých Obrnicích - cca 500m z Patokryjí	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{751,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

Město Rychnov u Jablonce nad Nisou, IČ: 0262552, Husova 490, 468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou, LV: 10001, podíl 1 / 1
Bez omezení vlastnického práva

Dokumentace a skutečnost

Znalec neměl k dispozici žádnou detailní technickou dokumentaci

Podle § 509 NOZ 89/2012 nejsou podzemní sítě a jejich příslušenství součástí pozemku

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek p.č 1719/4 , který je evidován jako zastavěná plocha a nádvoří . Je užíván dle evidence. Na pozemku se nachází vodohospodářské zařízení - vodárenský vrt a podzemní akumulční vodojem. Na stropě vodojemu je postavena lehká montovaná - plechová stavba jako ochrana technologického zařízení .

Stavba vodojemu , vrt a další příslušenství není předmětem ocenění . Toto je ve vlastnictví SVS a.s. Jedná se tedy o stavbu na cizím pozemku , protože vlastníkem pozemku je Město Rychnov u Jablonce nad Nisou.

Přístup k vodojemu není zajištěn po zpevněné komunikaci , pouze po polní cestě vyježděné po pozemku p.č. 3263 , který je opět ve vlastnictví Města Rychnov u Jablonce nad Nisou.

3.4. Obsah

1. Pozemek p.č. 1719/4 k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza vybraných dat proběhla v souladu s obecnými principy oceňování nemovitých věcí a dle předepsaných postupů

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

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. 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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - vodojem a přísušenství není obvyklou obchodní komoditou	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu - Nezjištěno.	V	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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - Louny	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,899}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci - příjezd po polní cestě	I	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití - čerpací stanice je dnes bez využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,539}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,582}$$

1. Pozemek p.č. 1719/4 k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou

Pozemek na jehož ploše je stavba jiného vlastníka

Pozemek je bez porostů

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,600}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,600 = 0,582$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	751,-	0,582		437,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1719/4	70	437,08	30 595,60
Stavební pozemek - celkem				70	30 595,60

**Pozemek p.č. 1719/4 k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou - zjištěná = 30 595,60 Kč
cena celkem**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek p.č. 1719/4 k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou 30 596,- Kč

Výsledná cena - celkem: 30 596,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 30 600,- Kč

slovy: Třicettisícšestset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Administrativní cena byla stanovena postupem požadovaným zákonem 151/1997 o oceňování majetku ve znění novely 237/2020 Sb. ve znění vyhlášky 337/2022 Sb.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu sp. Asf 178/2015- 39 ze dne 11.8.2016 jsou ceny zjištěné dle oceňovacího předpisu cenami bez daně z přidané hodnoty

5. 2. Kontrola postupu

Kontrola byla prováděna průběžně při zpracování ocenění a po jeho dokončení

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení administrativní ceny nemovité věci -pozemek p.č. 1719/4 v k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou

Výsledná cena - celkem: **30 596,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **30 600,- Kč**

slovy: Třicettisícšestset Kč

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec neshledal skutečnosti , které by snižovaly přesnost závěru znaleckého posudku

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapa KN	1
Mapa oblasti	1
informace o pozemku	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se přezkum jiného posudku

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli ke zpracování přizváni

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2086-120/2023.

V Novém Boru 25.10.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Vojta
U Vodárny 778
473 01 Nový Bor

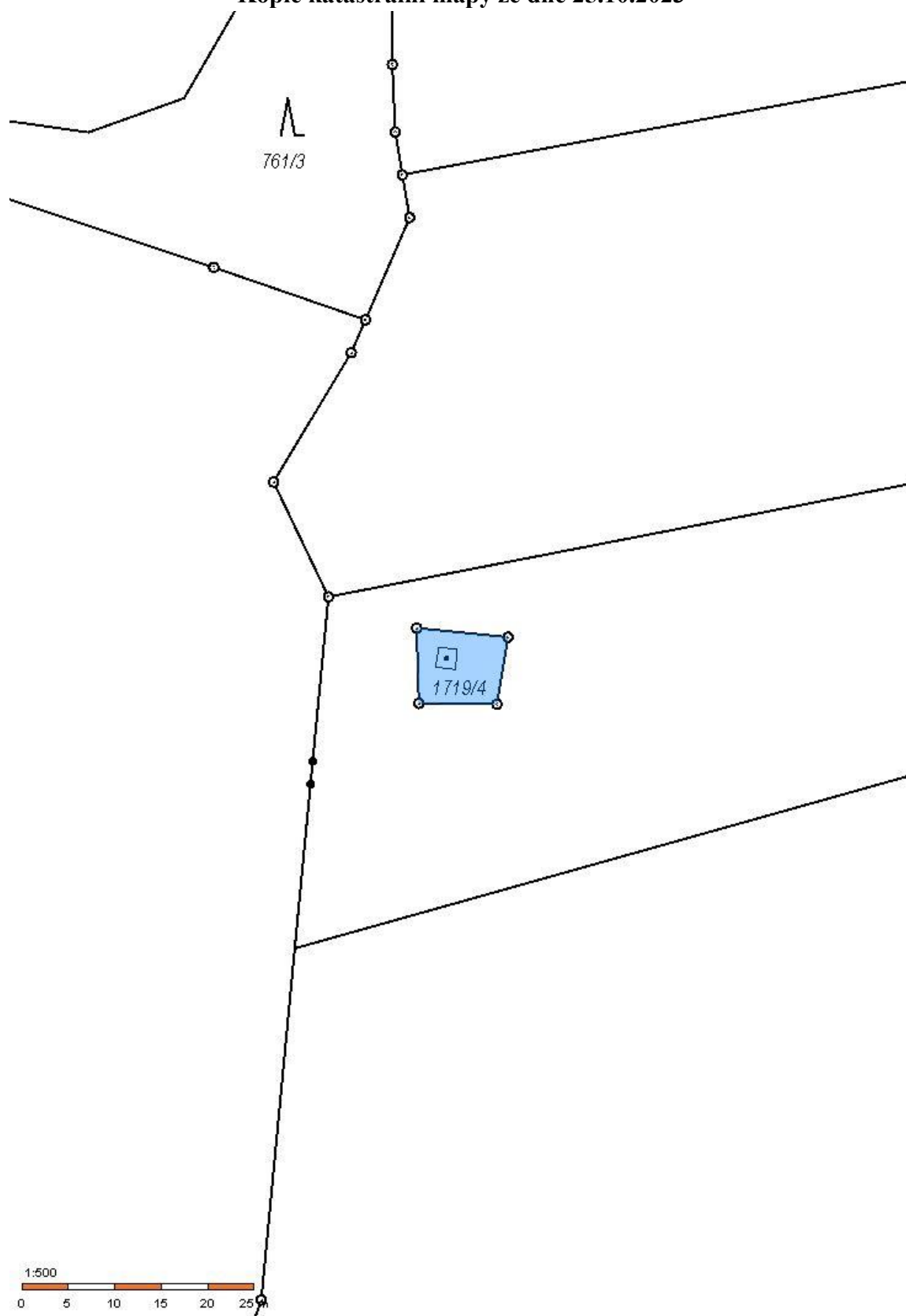
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2086-120/2023

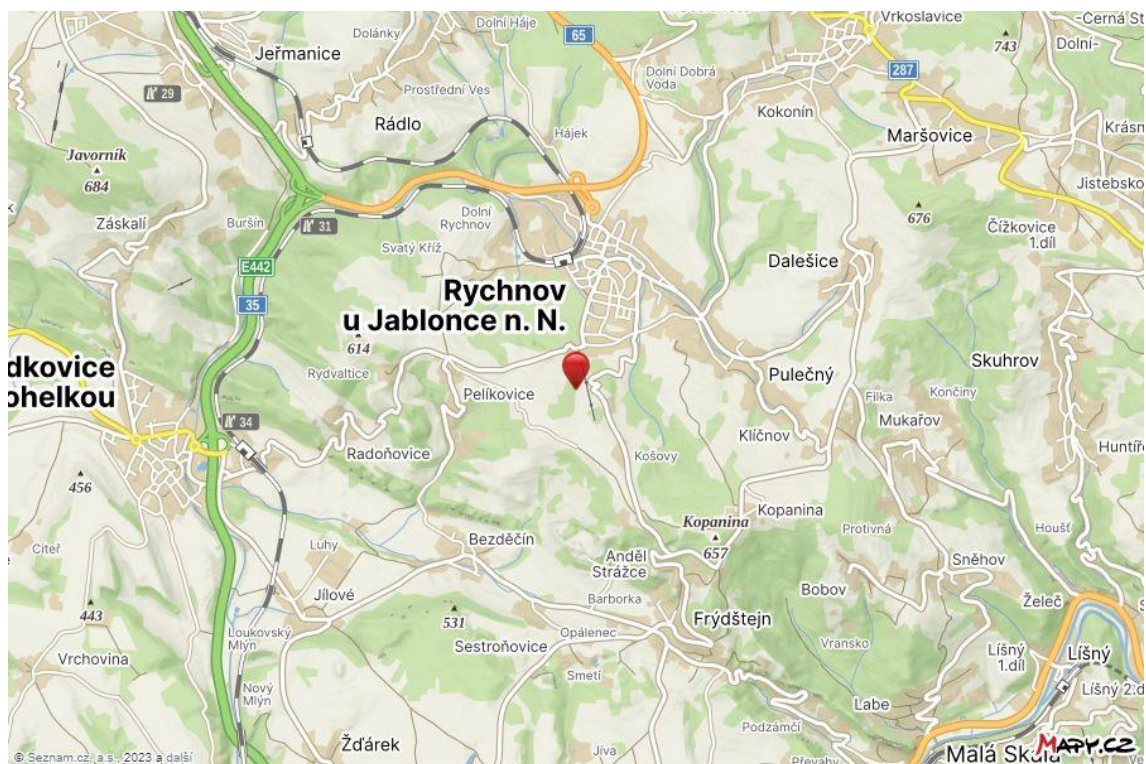
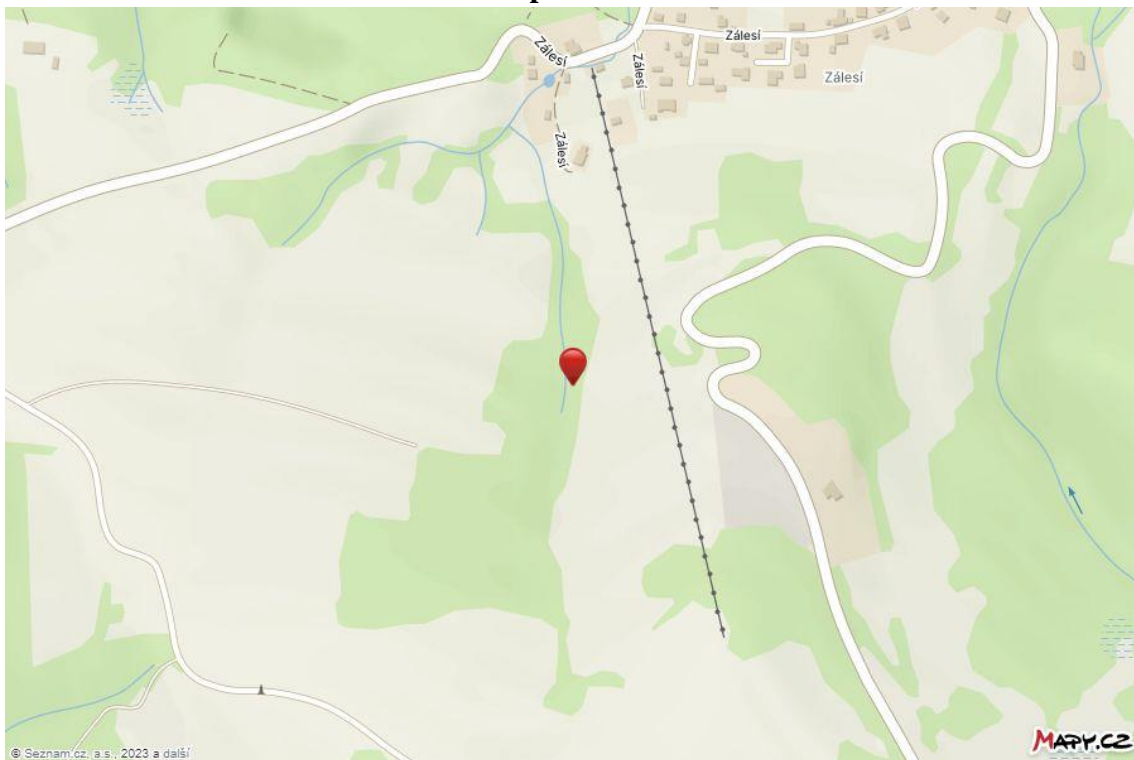
	počet stran A4 v příloze:
Mapa KN	1
Mapa oblasti	1
informace o pozemku	1

Kopie katastrální mapy ze dne 25.10.2023



Pozemek p.č. 1719/4 v k.ú. č. 744344

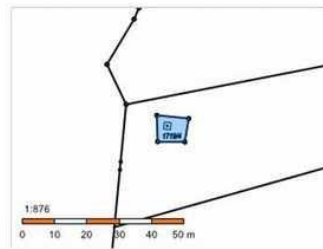
Mapa oblasti



informace o pozemku

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1719/4
Obec:	Rychnov u Jablonce nad Nisou [563790]
Katastrální území:	Rychnov u Jablonce nad Nisou [744344]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	70
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez č.p. / č. ev., stavba technického vybavení



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Rychnov u Jablonce nad Nisou, Husova 490, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.10.2023 07:00.