

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 049420/2025

o ceně pozemku p.č. 4228, jehož součástí je stavba čp. 3131 a pozemku p.č. 4225, 4226, 4227, 4229, 4230, 4231, k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec



Zadavatel znaleckého posudku: Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
IČ: 00064581
Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1

Číslo objednávky zadavatele: OBJ/35/04/023549/2025

Obor / odvětví: Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Oceněno ke dni: 11. července 2025

Znalecký posudek vypracoval: Ing. Jan Fujáček
IČ: 49506030
Trojská 79/14, 182 00 Praha 8
ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s.
Dlouhá 16, 110 00 Praha 1

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Znalecký posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních. Z toho 2 vyhotovení obdrží zadavatel znaleckého posudku, 1 vyhotovení bude uloženo v archivu spolupracující organizace a 1 vyhotovení v archivu znalce.

Číslo vyhotovení znaleckého posudku: č. 1 z celkem 4 vyhotovení

V Praze, dne 21.7.2025

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – určení obvyklé ceny – pozemku p.č. 4228, jehož součástí je stavba čp. 3131 a pozemku p.č. 4225, 4226, 4227, 4229, 4230, 4231, k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec

2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny stavby pro smluvní účely.

3. Skutečnosti sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku

Zástupcem zadavatele znaleckého posudku nebyla sdělena žádná skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.7.2025 za přítomnosti zástupce zadavatele znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup při výběru zdrojů dat

Při výběru zdroje dat pro zpracování znaleckého posudku vycházel znalec z obecných zásad:

- Katastr nemovitostí
Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících (dle zák. č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí). Katastr nemovitostí dále eviduje cenové údaje u realizovaných prodejů, včetně sbírky listin (kupní a jiné smlouvy).
- Realitní trh a inzerce na realitních serverech, vlastní databáze znalce o prodejkách nemovitých věcí
- Stavebně technická dokumentace nemovité věci
Půdorysy, řezy, pohledy technické zprávy staveb, z nichž jsou zřejmé parametry stavby (zastavěná a podlahová plocha, obestavěný prostor, stavebně konstrukční charakteristika stavby apod.).
- Územní plán, dokumenty k územnímu, stavebnímu nebo kolaudačnímu řízení apod.
- Smlouvy o věcných břemenech, zástavní smlouvy, nájemní smlouvy apod.
- Místní šetření
Místní šetření, při kterém jsou sbírána data přímo na místě, a kdy znalec zjišťuje a ověřuje skutečný stav nemovité věci a její další specifika.

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku a seznam příloh

Podklady předané zástupcem zadavatele znaleckého posudku

- Objednávka Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru hospodaření s majetkem
č: OBJ/35/04/023549/2025

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj LV č. 1907, k.ú. Frýdlant
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Informace o pozemku, stavbě z náhledu do KN
- Územní plán města Frýdlant
- Údaje z KN o dosažených cenách nemovitostí

- Kupní smlouvy
- Nabídka realitních kanceláří
- Zjednodušená stavební dokumentace
- Seznam místností
- Skutečnosti zjištěné na místě
- Informace sdělení zástupcem zadavatele znaleckého posudku
- Fotodokumentace

Použitá literatura a jiné zdroje

- Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., v platném znění
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění
- Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech po 1.1.2021 – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D., Ing. Albert Bradáč, Ph.D., Brno 2021, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Odhad hodnoty nemovitostí – Zbyněk Zazvonil, vydání I., 2012, nakladatelství Ekopress, s.r.o.
- Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., nakladatelství Linde Praha
- Znalec – časopis komory soudních znalců České republiky
- Český statistický úřad ČSÚ
- Česká národní banka ČNB
- Ministerstvo financí České republiky

Seznam příloh

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj LV č. 1907, k.ú. Frýdlant
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Fotodokumentace
- Mapa okolí

C. Nález

1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Na základě vybraných zdrojů dat bylo provedeno vyhodnocení jednotlivých informací. Relevantní data byla dále zpracována:

- Identifikace předmětu ocenění

Byla získána data o poloze nemovité věci a o obci. Data byla opatřena v rámci místního šetření, dále z údajů uvedených v katastru nemovitostí a z veřejně dostupných zdrojů.

- Právní stav nemovité věci

- Analýza trhu

Byl získán vzorek cen porovnatelných staveb, které byly obchodované v okolí. Na základě stanovených kritérií byly vybrány stavby, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s oceňovanou stavbou. Porovnatelné stavby byly zjištěny z nahlížení do katastru nemovitostí a následně z databáze údajů katastru nemovitostí o dosažených cenách nemovitostí a ze sbírky listin katastru nemovitostí. Získaná data jsou uvedena v posudkové části znaleckého posudku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Stavba čp. 3131
Adresa předmětu ocenění:	Frýdlant – Větrov
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Frýdlant
Katastrální území:	Frýdlant

3. Základní pojmy

Způsoby oceňování majetku a služeb - § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

1. Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
2. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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 věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služby tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
4. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 jednájí vzájemně nezávisle.
5. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
6. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
7. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
8. Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
9. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

- e) oceňování podle účetní hodnoty, která vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, která vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) ocenění sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

§ 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění:

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

(7) Pro účely tohoto zákona se za

- a) ekonomicky oprávněné náklady považují náklady pořízení odpovídajícího množství přímého materiálu, mzdové a ostatní osobní náklady, technologicky nezbytné ostatní přímé a nepřímé náklady a náklady oběhu; při posuzování ekonomicky oprávněných nákladů se vychází z dlouhodobě obvyklé úrovně těchto nákladů v obdobných ekonomických činnostech s přihlédnutím k zvláštnostem daného zboží,
- b) přiměřený zisk považuje zisk spojený s výrobou a prodejem daného zboží odpovídající obvyklému zisku dlouhodobě dosahovanému při srovnatelných ekonomických činnostech, který zajišťuje přiměřenou návratnost použitého kapitálu v přiměřeném časovém období.

4. Vlastnické a evidenční údaje

List vlastnictví LV č. 1907, k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec

Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

Část B LV – Nemovitosti

Pozemek p.č. 4225 (trvalý travní porost) o výměře 252 m²

Pozemek p.č. 4226 (vodní plocha – vodní nádrž umělá) o výměře 651 m²

Pozemek p.č. 4227 (ostatní plocha – neplodná půda) o výměře 973 m²

Pozemek p.č. 4228 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 275 m²

Součástí je stavba: Větrov, čp. 3131, rod. dům

Stavba stojí na pozemku p.č. 4228

Pozemek p.č. 4229 (trvalý travní porost) o výměře 1181 m²

Pozemek p.č. 4230 (trvalý travní porost) o výměře 534 m²

Pozemek p.č. 4231 (ostatní plocha – ostatní komunikace) o výměře 852 m²

Část B1 LV – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

Část C LV – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Bez zápisu

Část D LV – Poznámky a další obdobné údaje

Bez zápisu

Plomby a upozornění

Bez zápisu

Kraj: Liberecký

Okres: Liberec

Obec: Frýdlant (564028)

Katastrální území: Frýdlant (635090)

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek p.č. 4228, jehož součástí je stavba čp. 3131 a pozemek p.č. 4225, 4226, 4227, 4229, 4230, 4231, k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec.

Stavba čp. 3131 slouží pro rekreaci. Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o rodinný dům. Nachází se v obci Frýdlant, místní části Větrov – Zátíší (mimo souvisle zastavěné území obce). Stavba je přístupná z místní zpevněné komunikace. Z inženýrských sítí je zde možnost napojení na elektro.

Stavba čp. 3131 se nachází v CHKO Jizerského hory. Hranice CHKO Jizerské hory je definována slovním popisem podle přílohy k výnosu č.j.13853/67 z 8. prosince 1967. Stavba je umístěna v III. zóně CHKO.

Do III. zóny (kompromisní) jsou zařazena území pozměněná lidskou činností s místně uchovanými přírodními hodnotami, zejména lesní ekosystémy se značnou pozměněnou druhovou skladbou,

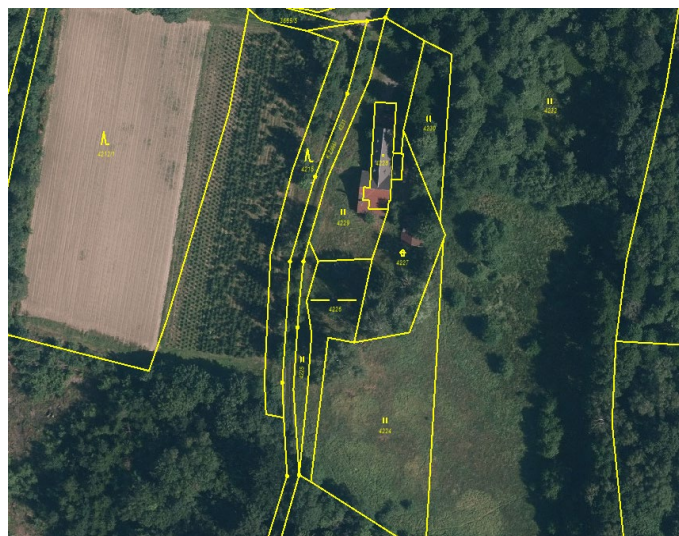
zemědělská půda s převahou trvalých travních porostů s neúplným systémem ekologické stability a nesouvisle a rozptýleně zastavené části sídel s převahou dochované místně tradiční zástavby.

Cílem je ochrana dochovaných přírodních prvků a uchování krajinného rázu, dotvoření funkčního systému ekologické stability krajiny zvyšováním druhové a prostorové pestrosti ekosystému a usměrňováním lidské činnosti v tomto smyslu.

List vlastnictví LV č. 1907, k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec

KN				Poznámka
Č. parc.	Způsob využití	Druh pozemku	Výměra [m ²]	
4225		trvalý travní porost	252	
4226	vodní nádrž umělá	vodní plocha	651	
4227	neplošná půda	ostatní plocha	973	
4228		zastavěná plocha a nádvoří	275	stavba čp. 3131 – rod. dům
4229		trvalý travní porost	1181	
4230		trvalý travní porost	534	
4231	ostatní komunikace	ostatní plocha	852	

Ortofotomapa



Stavba čp. 3131 má dvě podlaží a obytné podkroví. Je umístěna v terénním zlomu. Přístup je jak z úrovně terénu do 1.NP, tak i z boční strany do 2.NP. Nosné svíslé konstrukce jsou zděné, částečně ze smíšeného zdiva. Stropy nad 1.NP jsou betonové, částečně klenuté, nad 2.NP dřevěné trámové a v podkroví je proveden sádkartonový podhled. Střecha je šikmá, částečně pultová, s krytinou z asfaltového šindele. Klempířské konstrukce jsou úplné, bleskosvod je proveden. Schodiště je betonové a dřevěné. Venkovní úpravy povrchů tvoří zateplovací fasádní systém s venkovní omítkou, vnitřní úpravy povrchů vápenná štuková omítká a keramický obklad stěn (na sociálních zařízeních a

v kuchyni). Nášlapné vrstvy podlah – dlažba, koberec, betonová mazanina. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře do ocelové zárubně. Z inženýrských sítí je objekt napojený na elektro, vodovod ze studny, odkanalizování do ČOV. Vytápění el. přímotopy, v 1.NP je umístěn krb. Příprava TUV el. bojler. Funkčnost sítí nebyla ověřena, chybí hlavní el. rozvaděč.

Podlahové plochy / dispoziční řešení – podlahové plochy jsou převzaty ze seznamu místností.

Účel místnosti	Plocha [m ²]
1.NP	
Chodba	7,80
Umývárna	4,17
WC předsíňka	0,92
WC	1,09
Skład	3,54
Skład	3,52
Skład	5,73
Kuchyně	20,50
Jídlna	36,28
WC	1,93
WC	1,71
WC	3,34
Komora	1,04
Kotelna	6,00
Chodba	7,24
Kuchyňka	16,67
Sklep	9,00
Společenská místnost	24,38
Celkem 1.NP	154,86
2.NP	
Kancelář	10,87
Pokoj	13,07
Pokoj	12,97
Pokoj	10,54
Komora	1,51
Komora	1,48
WC	1,10
WC	1,19
WC předsíňka	1,98
Chodba	19,50

Účel místnosti	Plocha [m ²]
WC + sprcha	4,13
WC + sprcha	4,25
WC + sprcha	5,91
Schodiště	8,11
Vstup	3,78
Šatna	8,95
Chodba	15,25
Pokoj	12,67
Pokoj	17,82
Pokoj	14,42
Pokoj	14,45
Celkem 1.NP	183,62
Podkroví	
Pokoj	17,20
Pokoj	20,43
Pokoj	7,55
Chodba	8,87
Schodiště	4,47
Chodba	5,19
Pokoj	9,39
Pokoj	10,54
Pokoj	14,04
Pokoj	12,77
Celkem podkroví	110,45
Celkem stavba čp. 3131	438,93

Technický stav

Přesné stáří objektu nebylo zjištěno. Dle informací sdělených zástupcem zadavatele znaleckého posudku se původně jednalo o objekt pily (stáří cca 120 let), který byl postupně přestavován a upravován. Zásadní celková rekonstrukce byla provedena kolem roku 1995, kdy byla stavba upravena do současné podoby. K datu ocenění není stavba využívána a není prováděna základní údržba – stavba je ve zhoršeném technickém stavu. Pro přesný technický stav některých konstrukcí je nutné provést stavebně technický průzkum. V části 1.NP, která se nachází pod úrovní terénu, dochází ke vzlínání vlhkosti a opadávání omítek. Dále dochází k zatékání do objektu a v části jsou poškozeny příčky a pravděpodobně izolace střechy. Chybí vybavení kuchyně, el. rozvaděč apod.

Příslušenství

Dvojgaráž – jedná se o zděný objekt se sedlovou střechou. Objekt je přízemní s využitelným podkrovím. Přístup do podkroví je z úrovně terénu. Obestavěný prostor 280 m³.

Drobný objekt (bazén) – jedná se o jednoduchý objekt pro umístění technologie bazénu.

Studna – jedná se o původní kopanou studnu.

ČOV – jedná se o ČOV bez platného povolení k nakládání s odpadními vodami. Stavba ČOV je za hranicí své životnosti.

Bazén – jedná se o kruhový bazén umístění na betonové desce. Dle sdělení zástupce zadavatele znaleckého posudku vypouštění bazénu je nefunkční.

Venkovní úpravy – oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, obrubníky, opěrná zeď, přípojky inženýrských sítí (vč. příslušenství), venkovní schody.

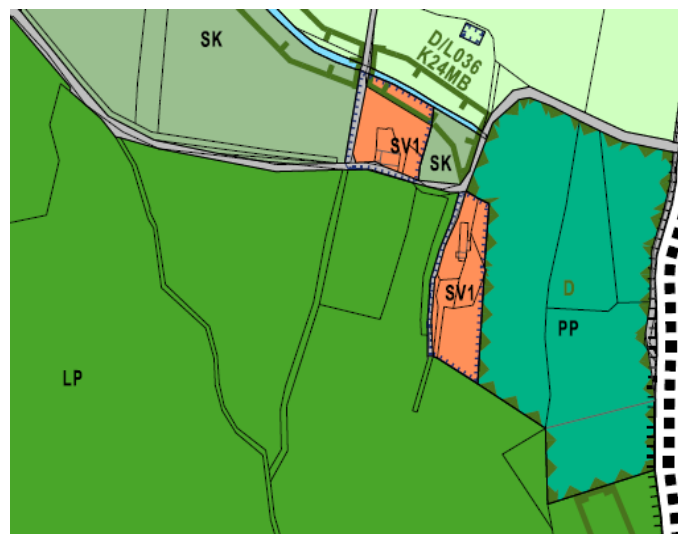
Na pozemku se dále nachází jednoduchý přízemní objekt (buňka), které není předmětem ocenění.

Pozemky p.č. 4225, 4226, 4227, 4228, 4229, 4230, 4231 tvoří se stavbou čp. 3131 jeden funkční celek. Pozemek p.č. 4226 je vedený v katastru nemovitostí jako vodní plocha – vodní nádrž umělá. Dle skutečnosti je pozemek p.č. 4226 zatravněná plocha. Pozemek p.č. 4231 je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Část pozemku tvoří nezpevněnou (lesní) cestu a část pozemku je připlocena k pozemkům ve funkčním celku.

Pozemky jsou přístupné z místní zpevněné komunikace. Z inženýrských sítí je zde možnost napojení na elektro. Přesné hranice nejsou v terénu vyznačeny. Součástí pozemků jsou trvalé porosty.

Podle územního plánu města Frýdlant je stavba čp. 3131 v ploše smíšené obytné – venkovské SV1.

Územní plán města Frýdlant



D. Posudek

Pozemek p.č. 4228, jehož součástí je stavba čp. 3131 a pozemek p.č. 4225, 4226, 4227, 4229, 4230, 4231, k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec

Obvyklá cena

§ 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

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 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 věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

§ 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění:

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

V zásadě lze konstatovat, že podle definice obvyklé ceny v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách a v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklá cena určuje porovnáním realizovaných prodejů.

Porovnávací metoda

Tato metoda je založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit

kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Cena porovnatelných nemovitých věcí se upraví o charakteristiky, ve kterých se od oceňované nemovité věci liší (např. lokalita, typ, využití apod.). Na základě tohoto porovnání se získá odhad ceny porovnávací metodou.

S ohledem na specifika oceňované stavby, zejména na účel využití, nebyl v rámci provedení analýzy trhu a z nahlížení do katastru nemovitostí získán dostatečný vzorek cen porovnatelných staveb, které byly obchodované v poslední době. Z tohoto důvodu nelze určit obvyklou cenu.

Tržní hodnota

§ 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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.

Pro určení tržní hodnoty nemovité věci ve znaleckém posudku vycházeno z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové a porovnávací. Tržní hodnota je určena na základě výsledků jednotlivých metod.

Věcná hodnota

Věcná hodnota staveb

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na vybudování nové stavby v současných cenách (reprodukční cena stavby), snížených o opotřebení, stanovené přiměřeně ke stáří a skutečnému stavu. Výpočet reprodukční ceny stavby je proveden pomocí cenových ukazatelů ve stavebnictví.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání. Uvede se předpoklad další životnosti (v rocích) s běžnou údržbou.

Hodnota pozemků

Pozemky se oceňují porovnávací metodou, která je založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu. Nejprve je vždy nutné provést analýzu

trhu s pozemky v daném regionu. Zjištění hodnoty pozemků se provede porovnáním s realizovanými prodeji.

Celková věcná hodnota se stanoví jako součet věcné hodnoty stavby a pozemků.

Stavba čp. 3131

Výpočet

Výpočet reprodukční ceny stavby je proveden pomocí cenových ukazatelů ve stavebnictví.

Zatřídění

JKSO: 801.7 Budovy pro společné ubytování a rekreaci
Materiálová charakteristika: Svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet	Celkem [m ³]
Obestavěný prostor	$(18,80 \times 7,20 + 13,20 \times 9,40) \times 2,80 + 7,20 \times 4,15 \times 0,90 \times 1/2 + (14,65 \times 7,20 + 13,20 \times 9,40) \times 2,60 + 14,65 \times 7,20 \times 3,40 \times 1/2 + 9,40 \times 6,30 \times 2,30 \times 1/2 + 6,90 \times 9,40 \times 3,70 \times 1/2$	1704,14

Cenové ukazatele vyjadřují hodnotu Základních rozpočtových nákladů (ZRN). Neobsahují žádné vedlejší rozpočtové náklady (VRN), které je nutno v rámci propočtu dokalkulovat podle konkrétních podmínek zamýšlené stavby (vlivy území, zařízení staveniště, případně jiné vlivy mající vztah k ceně stavby) a neobsahují rovněž žádnou rezervu nezbytnou ke korekci předpokládané chybové odchylky.

Výpočet reprodukční ceny

Základní hodnota: 11 415,- Kč/m³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice: 10 650,- Kč/m³ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty:
(odhad) 1,050
Výpočet: 10 650 x 1,050 = 11 183
Výchozí hodnota jednotková: 11 183,- Kč/m³ obestavěného prostoru
Výpočet: 11 183 x 1704,14 = 19 057 398
Výchozí hodnota celková: **19 057 398,- Kč**

Výpočet věcné hodnoty

Míra opotřebení:	75,00 %
	(míra opotřebení stanovena odborným odhadem)
Výpočet:	$19\,057\,398 \times (1-0,75) = 4\,764\,350$
Věcná hodnota:	4 764 350,- Kč
Věcná hodnota (po zaokrouhlení):	4 764 350,- Kč

Příslušenství

Příslušenství stavby čp. 3131 tvoří stavba garáže, studna ČOV, bazén a standardní venkovní úpravy. Jedná se o oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, obrubníky, opěrná zeď, přípojky inženýrských sítí (vč. příslušenství), venkovní schody.

Ocenění je provedeno procentuálním podílem z reprodukční ceny stavby. V daném případě, s ohledem na rozsah příslušenství, je procentuální podíl stanoven ve výši 5 %.

Výpočet reprodukční ceny

Reprodukční cena staveb:	19 057 398,- Kč
Podíl:	5 %
Výchozí hodnota celková:	952 870,- Kč

Výpočet věcné hodnoty

Míra opotřebení:	50 %
	(s ohledem na různé stáří je míra opotřebení stanovena odborným odhadem)
Výpočet:	$952\,870 \times (1-0,50) = 476\,435$
Věcná hodnota:	476 435,- Kč
Věcná hodnota (po zaokrouhlení):	476 440,- Kč

Pozemek p.č. 4225, 4226, 4227, 4228, 4229, 4230, 4231Porovnávací metoda

Tato metoda je založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno určit hodnotu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Cena porovnatelných nemovitých věcí se upraví o

charakteristiky, ve kterých se od oceňované nemovité věci liší (např. lokalita, typ, využití apod.). Na základě tohoto porovnání se získá odhad ceny porovnávací metodou.

Ocenění – porovnávací hodnota

V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek cen porovnatelných pozemků, které byly obchodované v okolí. Pro porovnání byly vybrány pozemky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s oceňovanými pozemky. Základní jednotkou pro porovnání je zvolen metr čtvereční plochy pozemku.

Porovnatelné pozemky byly zjištěny z nahlížení do katastru nemovitostí a následně z databáze údajů katastru nemovitostí o dosažených cenách nemovitostí a ze sbírky listin katastru nemovitostí. Při výběru porovnatelných pozemků bylo přihlíženo zejména k funkčnímu využití.

Zjištěné porovnatelné pozemky byly obchodované v letech 2022 – 2023.

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňovaných pozemků. V případě, že v daném kritériu oceňované pozemky se jeví lepší, než se kterými jsou porovnávány, je koeficient větší než 1,0. Jeví-li se horší, je menší než 1,0.

Korekční koeficienty jsou použity na základě analýzy dostupných informací a názoru znalce.

Cenový růst pozemků v roce 2023, oproti roku 2022, kdy byl cenový růst na stabilní úrovni, zpomalil. V průběhu roku 2024 ceny stavebních pozemků nabíraly vzestupný trend. Vývoj na trhu navíc ovlivňují i zlepšující se podmínky financování. Na cenu pozemků má vedle lokality největší vliv jejich velikost a tvar, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost v okolí. Dále pak orientace ke světovým stranám a svažítost terénu.

ČSOB Index bydlení										
Časové období	Q 2 2020	Q 3 2020	Q 4 2020	Q 1 2021	Q 2 2021	Q 3 2021	Q 4 2021	Q 1 2022	Q 2 2022	Q 3 2022
Index cen pozemků (2010 = 100)	173,1	179,5	185,2	194,8	205,5	215,9	228,2	240,9	254,6	266,8
Časové období	Q 4 2022	Q 1 2023	Q 2 2023	Q 3 2023	Q 4 2023	Q 1 2024	Q 2 2024	Q 3 2024	Q 4 2024	Q 1 2025
Index cen pozemků (2010 = 100)	278,8	289,4	295,2	298,5	298,8	300,9	302,7	308,8	313,1	319,4

Zdroj: ČSOB Hypoteční banka

Uvedený ČSOB Index bydlení se týká stavebních pozemků.

Kritéria hodnocení pro výběr srovnatelných nemovitých věcí byla stanovena následovně:

Typ / využití pozemku:	stavební pozemek
Velikost pozemku:	cca 1020 až 2660 m ²
Lokalita:	Frýdlant a okolí
Období realizace prodeje:	od 3/2022 do 11/2023

Porovnatelné pozemky (realizované prodeje)

1. Pozemek p.č. 101/5 – obec Heřmanice – k.ú. Heřmanice u Frýdlantu

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní porost. Územní plán obce – rodinné domy venkovské.

Charakteristika pozemku

Lokalita:	Heřmanice
Funkční využití:	ÚP – rodinné domy venkovské
Výměra:	1024 m ²
Kupní smlouva:	V-370/2022-532 – právní účinky zápisu k 3.3.2022
Cena:	1 022,- Kč/m² (1 046 500,- Kč)

2. Pozemek p.č. 2008 – obec Dětrichov – k.ú. Dětrichov u Frýdlantu

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Územní plán obce – smíšené obytné venkovské.

Charakteristika pozemku

Lokalita:	Dětrichov
Funkční využití:	ÚP – smíšené obytné venkovské
Výměra:	2664 m ²
Kupní smlouva:	V-1829/2022-532 – právní účinky zápisu k 28.11.2022
Cena:	563,- Kč/m² (1 500 000,- Kč)

3. Pozemek p.č. 57/2 – obec Dětrichov – k.ú. Dětrichov u Frýdlantu

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní porost. Územní plán obce – smíšené obytné venkovské.

Charakteristika pozemku

Lokalita:	Dětrichov
Funkční využití:	ÚP – smíšené obytné venkovské
Výměra:	1200 m ²
Kupní smlouva:	V-1411/2023-532 – právní účinky zápisu k 7.11.2023
Cena:	833,- Kč/m² (1 000 000,- Kč)

Na základě koeficientů $k_1 - k_6$ bude pro každý pozemek vypočten koeficient k_c , který zohledňuje odlišnosti od oceňovaných pozemků. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny. Koeficient dalších vlivů zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě.

Použité koeficienty:

- k_1 -- koeficient pramene ceny
 k_2 -- koeficient lokality
 k_3 -- koeficient rozlohy pozemku
 k_4 -- koeficient funkčního využití dle ÚP
 k_5 -- koeficient časový
 k_6 -- koeficient dalších vlivů

Stanovení upravené jednotkové ceny

i	Výměra pozemku [m ²]	Jednotková cena dle KS [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_c	Upravená jednotková cena [Kč/m ²]
1	1024	1 022	1,00	0,90	0,85	1,00	1,15	0,90	0,79	807
2	2664	563	1,00	0,90	0,90	1,00	1,10	0,90	0,80	450
3	1200	833	1,00	0,90	0,85	1,00	1,05	0,90	0,72	600

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	450
Průměrná jednotková cena [Kč/m ²]	619
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	807
Stanovená jednotková cena [Kč/m²]	619
Výsledná porovnávací hodnota [Kč/m²]	619
Pozemky [m ²]	4718
Výsledná porovnávací hodnota [Kč]	2 920 442
Porovnávací hodnota	<u>2 920 440,- Kč</u>

Rekapitulace věcná hodnota

Název	Věcná hodnota [Kč]
Stavba čp. 3131	4 764 350
Příslušenství	476 440
Pozemek p.č. 4225, 4226, 4227, 4228, 4229, 4230, 4231	2 920 440
Věcná hodnota – celkem	8 161 230

Porovnávací hodnota**Porovnávací metoda**

Tato metoda je založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno určit hodnotu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Cena porovnatelných nemovitých věcí se upraví o charakteristiky, ve kterých se od oceňované nemovité věci liší (např. lokalita, typ, využití apod.). Na základě tohoto porovnání se získá odhad ceny porovnávací metodou.

Ocenění – porovnávací hodnota

V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek cen porovnatelných staveb, které byly obchodované v okolí. Pro porovnání byly vybrány stavby, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s oceňovanou stavbou. Pro ocenění je zvoleno přímé porovnání.

Porovnatelné stavby byly zjištěny z nahlížení do katastru nemovitostí a následně z databáze údajů katastru nemovitostí o dosažených cenách nemovitostí a ze sbírky listin katastru nemovitostí.

Zjištěné porovnatelné stavby byly obchodované v letech 2021 – 2024.

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňované stavby. V případě, že v daném kritériu oceňovaná stavba se jeví lepší, než se kterými je porovnávána, je koeficient větší než 1,0. Jeví-li se horší, je menší než 1,0.

Korekční koeficienty jsou použity na základě analýzy dostupných informací a názoru znalce.

Trh s nemovitými věcmi přinesl v posledním období nárůst cen všech typů nemovitých věcí. Cenový růst rodinných domů v letech 2024 – 2025 má vzestupný trend, oproti roku 2023, kdy se cenový růst téměř zastavil. Vývoj na trhu navíc ovlivňují i zlepšující se podmínky financování.

ČSOB Index bydlení										
Časové období	Q 2 2020	Q 3 2020	Q 4 2020	Q 1 2021	Q 2 2021	Q 3 2021	Q 4 2021	Q 1 2022	Q 2 2022	Q 3 2022
Index cen pozemků (2010 = 100)	146,9	150,1	154,3	159,2	165,9	173,9	181,9	190,4	198,9	204,1
Časové období	Q 4 2022	Q 1 2023	Q 2 2023	Q 3 2023	Q 4 2023	Q 1 2024	Q 2 2024	Q 3 2024	Q 4 2024	Q 1 2025
Index cen pozemků (2010 = 100)	207,8	207,6	206,4	207,0	207,6	209,9	213,0	216,8	220,9	226,4

Zdroj: ČSOB Hypoteční banka

Uvedený ČSOB Index bydlení se týká rodinných domů.

Kritéria hodnocení pro výběr srovnatelných nemovitých věcí byla stanovena následovně:

Typ stavby:	rodinný dům / stavba ubyt. zařízení
Zastavěná plocha:	cca 220 až 270 m ²
Lokalita:	Frýdlant a okolí
Období realizace prodeje:	od 11/2021 do 5/2024

Porovnatelné stavby (realizované prodeje)

1. Stavba čp. 94 – obec Pertoltice – k.ú. Horní Pertoltice

Jedná se o zděný, samostatně stojící dvoupodlažní rodinný dům s volným půdním prostorem, postavený v obci Pertoltice. Zastavěná plocha stavby je 222 m². Pozemky p.č. st. 43/1, st. 43/2, 852, 855, 1286 o celkové výměře 4075 m². Příslušenství – stavba bez čp/če na pozemku p.č. st. 43/2 – zastavěná plocha 132 m². Technický stav – po částečné rekonstrukci.

Charakteristika stavby

Lokalita:	Pertoltice
Zastavěná plocha:	222 m ²
Kupní smlouva:	V-699/2024-532 – právní účinky zápisu k 31.5.2024
Cena:	5 250 000,- Kč

2. Stavba čp. 227 – obec Dětřichov – k.ú. Dětřichov u Frýdlantu

Jedná se o zděnou, samostatně stojící dvoupodlažní stavbu ubytovacího zařízení, postavenou v obci Dětřichov. Zastavěná plocha stavby je 266 m². Pozemky p.č. st. 271, 1814/12 o celkové výměře 1335 m². Technický stav – dobrý

Charakteristika stavby

Lokalita:	Dětřichov
Zastavěná plocha:	266 m ²
Kupní smlouva:	V-783/2022-532 – právní účinky zápisu k 11.5.2022
Cena:	6 200 000,- Kč

3. Stavba čp. 3134 – obec Frýdlant – k.ú. Frýdlant

Jedná se o zděný, samostatně stojící dvoupodlažní rodinný dům, postavený v obci Frýdlant – Větrov. Zastavěná plocha stavby je 255 m². Pozemky p.č. 3669/12, 3812/1, 4210, 4211 o celkové výměře 3780 m². Příslušenství – jednoduchá stavba kolny, bazén. Technický stav – dobrý. Věcné břemeno – bezúplatné doživotní užívání části stavby.

Charakteristika stavby

Lokalita:	Frýdlant – Větrov
Zastavěná plocha:	255 m ²
Kupní smlouva:	V-2124/2021-532 – právní účinky zápisu k 11.11.2021
Cena:	4 500 000,- Kč

Na základě koeficientů $k_1 - k_6$ bude pro každou stavbu vypočten koeficient k_c , který zohledňuje odlišnosti od oceňované stavby. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny.

Použité koeficienty:

- k_1 -- koeficient pramene ceny
- k_2 -- koeficient lokality
- k_3 -- koeficient časový
- k_4 -- koeficient plochy pozemku
- k_5 -- koeficient technického stavu, příslušenství
- k_6 -- koeficient dalších vlivů

Stanovení upravené jednotkové ceny

i	Jednotková cena dle KS [Kč]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_c	Upravená jednotková cena [Kč]
1	5 250 000	1,00	0,95	1,00	1,00	0,80	1,00	0,76	3 990 000
2	6 200 000	1,00	0,90	1,10	1,15	0,65	1,00	0,74	4 588 000
3	4 500 000	1,00	1,00	1,15	1,00	0,80	1,20	1,10	4 950 000

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč]	3 990 000
Průměrná jednotková cena [Kč]	4 509 333
Maximální jednotková cena [Kč]	4 950 000
Stanovená jednotková cena [Kč]	4 509 333
Výsledná porovnávací hodnota [Kč]	4 509 330
Porovnávací hodnota	<u>4 509 330,- Kč</u>

Rekapitulace hodnot oceňované stavby

Název	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Stavba čp. 3131	4 764 350	-	-
Příslušenství	476 440	-	-
Pozemky	2 920 440	-	-
Celkem	8 161 230	-	4 509 330

Rekapitulace

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

Tržní hodnota stavby čp. 3131 je určena z věcné a porovnávací hodnoty. Výnosová hodnota nebyla, s ohledem na technický stav a nemožnost pronajmutí, stanovena.

Porovnávací hodnota pro účely určení tržní hodnoty byla stanovena z realizovaných cen porovnatelných staveb umístěných v okolí. Věcná hodnota více zohledňuje rozsah pozemků ve funkčním celku se stavbou. Tržní hodnotu ovlivňuje zejména technický stav stavby, kdy k datu ocenění není stavba využívána a není prováděna ani základní údržba. V části 1.NP, která se nachází pod úrovní terénu, dochází ke vzlínání vlhkosti a opadávání omítek. Dále dochází k zatékání do objektu a v části jsou poškozeny příčky a pravděpodobně izolace střechy. Chybí vybavení kuchyně, el. rozvaděč apod. Pro přesný technický stav některých konstrukcí je nutné provést stavebně technický průzkum. Dále tržní hodnotu stavby ovlivňuje umístění v lokalitě, kdy je stavba umístěna přibližně 3 km od zastavěného území města Frýdlant.

Název	[Kč]
Věcná hodnota	8 161 230
Porovnávací hodnota	4 509 330
Tržní hodnota	4 509 000

Určená tržní hodnota stavby je včetně pozemků, součástí a příslušenství.

Tržní hodnota**4 509 000,- Kč**

slovy: Čtyřimilionpětsetdevět tisíc Kč

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – pozemku p.č. 4228, jehož součástí je stavba čp. 3131 a pozemku p.č. 4225, 4226, 4227, 4229, 4230, 4231, k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec.

Obvyklá cena, s ohledem na definici uvedenou v § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, nebyla určena. V rámci provedení analýzy trhu a z nahlížení do katastru nemovitostí nebyl, s ohledem na specifika oceňované stavby, zejména na účel využití, získán dostatečný vzorek cen porovnatelných staveb, které byly obchodované v poslední době.

S ohledem na nemožnost určení obvyklé ceny byla určena tržní hodnota. Tržní hodnota je určena z věcné a porovnávací hodnoty. S ohledem na technický stav stavby a umístění v lokalitě, je tržní hodnota určena v úrovni porovnávací hodnoty, která vystihuje situaci na trhu s nemovitými věcmi. Při určení tržní hodnoty bylo přihlíženo ke všem kladným a záporným aspektům.

Název	Tržní hodnota [Kč]
Pozemek p.č. 4228, jehož součástí je stavba čp. 3131 a pozemek p.č. 4225, 4226, 4227, 4229, 4230, 4231, k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec	4 509 000

2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu dle § 52 písm. a) až e) vyhl. č. 503/2020 Sb.

- Výběr zdrojů dat – zdrojem dat byly informace z veřejně dostupných zdrojů a místní šetření
- Sběr nebo tvorba dat – data o nemovitých věcech jsou k jejich vhodnosti a zdroji dostačující
- Zpracování dat – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- Provedení analýzy dat a jejich výsledků – na základě analýzy jednotlivých vstupních parametrů byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro učení výsledné hodnoty
- Interpretace výsledků analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena výsledná hodnota nemovité věci
- Formulace závěru

F. Závěr

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – pozemku p.č. 4228, jehož součástí je stavba čp. 3131 a pozemku p.č. 4225, 4226, 4227, 4229, 4230, 4231, k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec.

S ohledem na nemožnost určení obvyklé ceny byla určena tržní hodnota.

Tržní hodnota

4 509 000,- Kč

slovy: Čtyřimilionpětsetdevěttisíc Kč

Poznámka: Tržní hodnota určená ve znaleckém posudku je hodnota konečná.

Vypracoval: Ing. Jan Fujáček
Trojská 79/14, 182 00 Praha 8

Při zpracování znaleckého posudku, v souladu s § 23 zákona č. 254/2019 Sb., byl příbrán konzultant (spol. B.I.R.T. GROUP, a.s., IČ: 25781006) k posuzování zvláštních dílčích otázek, kterými bylo v tomto případě prověřeno vlastností porovnatelných nemovitostí, které byly zvoleny jako referenční.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti.

Znalecký posudek č. 049420/2025 je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec Ing. Jan Fujáček prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 049420/2025.

V Praze, dne 21.7.2025

Ing. Jan Fujáček



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2025 10:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564028 Frýdlant

Kat.území: 635090 Frýdlant

List vlastnictví: 1907

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

4225	252	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
4226	651	vodní plocha	vodní nádrž umělá	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
4227	973	ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
4228	275	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Větrov, č.p. 3131, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 4228				
4229	1181	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
4230	534	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
4231	852	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 dle § 5 a Rozhodnutí Ministerstva financí ČR ze dne 4.2.2000, č.j. 124/95 350/98.

POLVZ:89/2001

Z-3100089/2001-532

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 00064581

- o Smlouva kupní č. 1308/ULB/2023, č. KUP/35/05/015990/2022 ze dne 11.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 11:14:13. Zápis proveden dne 09.04.2024.

V-348/2024-532

Pro:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2025 10:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564028 Frýdlant

Kat.území: 635090 Frýdlant

List vlastnictví: 1907

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4225	77101	252
4229	77101	1181
4230	77101	534

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 04.06.2025 10:41:41

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

