

ZNALECKÝ POSUDEK č.2697/19.1/2022

Posudek zadal: Lesy České republiky, s.p., Lesní správa Frýdlant,
Žitavská 3276, 464 01 Frýdlant

Posudek zpracoval: Ing. Jiří Ostrovský
Podhorská 911/44
466 01 Jablonec nad Nisou
Znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace lesní pozemky, trvalé porosty, škody na lesních porostech

Předmět posudku: Stanovení ceny obvyklé v místě a čase pozemků nacházejících se v k.ú. Nové Město pod Smrkem.

Obor a odvětví: Obor - ekonomika, odvětví – oceňování věcí nemovitých

Celkový počet vyhotovení: 2 paré
1 paré – elektronický archiv znalce

Číslo vyhotovení: 1.

Datum zpracování znaleckého posudku : 25.04.2022

Znalecký posudek obsahuje 13 stran, z toho 6 stran příloh.

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Jaká je cena zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně pozemků p.č. 2373, 2374 v k.ú. Nové Město pod Smrkem.

1.2. Znalecký posudek použit pro účel:

Znalecký posudek bude použit pro prodej /směnu pozemků.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Podklady pro vypracování posudku:

- Objednávka znaleckého posudku zadavatele, a to ze dne 19.04.2022
- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 23.04.2022.
- Aktuální snímky katastrální mapy z portálu ČÚZK a ortofotomapy. Tento portál byl použit pro komplexní zmapování oblasti, kde se uvedený pozemek nachází. (zdroj: <https://www.cuzk.cz/>)
- Místní šetření ze dne 17.02.2021.
- Zde proveden stručný popis charakteristiky oceňovaných pozemků, při kterém byla pořízena fotodokumentace (viz. příloha)
- Cenové údaje – údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí, vyhláška č.488/2020 Sb. Použity cenové údaje – stavební pozemek – komunikace.
- Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony s účinností od 1.1.2021
- Vyhláška č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů s účinností od 1.1.2021
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech s účinností od 1.1.2021 a jeho prováděcích vyhláškách č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, č. 504/2020 Sb., o znalečném a č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydání profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, vše s účinností od 1.1.2021

3. N á l e z :

3.1. Popis postupu znalce při sběru dat:

Znalci byly předloženy zadavatelem pozemky p.č. 2373, 2374, které se nacházejí v katastrálním území Nové Město pod Smrkem. Zadavatel požadoval po znalci zpracovat znalecký posudek o stanovení ceny pozemků, ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu k datu zpracování posudku pro výše uvedené věci nemovitě. Uvedené nemovitosti byly prohlédnuty a popsány.

3.1.1. Zpracování a výčet dat:

Znalecký posudek byl zpracován dle platné vyhlášky č.488/2020 Sb.

3.1.2. Evidenční a vlastnické údaje pozemků

KN p.č.	výměra m ²	druh pozemku	využití	způsob ochrany
	m ²			
2373	5949	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2374	386	ostatní plocha	ostatní komunikace	

- okres : **Liberec**
- obec : **Nové Město pod Smrkem**
- katastrální území : **Nové Město pod Smrkem**
- vlastník : **Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 463 65 Nové Město pod Smrkem**
- list vlastnictví : **10001**

Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, pracoviště Liberec.
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B – bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost v části B včetně souvisejících údajů – bez zápisu

3.1.3. Popis oceňovaných pozemků

Nemovitost byla znalcem prohlédnuta, změřena a popsána.
Oceňované pozemky se nacházejí v katastrálním území Nové Město pod Smrkem, východně od města, v komplexu lesa Jindřichovský hřeben.
Pozemek p.č. 2373 – zemní komunikace nezpevněná. Opořežení, pomístně výmoly v trase.
Pozemek p.č. 2374 – katastrovaná cesta, v terénu zaniklá.
Příslušenství výše uvedených nemovitostí (movitý majetek) není.

3.1.4. Údaje o obci

Nové Město pod Smrkem se nachází v severní části Jizerských hor v nadmořské výšce 465 metrů. 3 700 stálých obyvatel, technická vybavenost komplexní, občanská vybavenost komplexní (obchod, služby, pošta, škola, lékař, bankovní služby, kulturní a sportovní zařízení). Doprava vlak, autobus. Míra nezaměstnanosti 5,19 %.

4. Posudek - ocenění nemovitosti:

4.1. Stanovení zjištěné ceny pozemků – analýza dat

Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška).

4.2. Stavební pozemek – komunikace - Vyhl.č. 488/2020 Sb., § 4, odst.3

Pozemek p.č. .

Výpočet ceny stavebního pozemku podle § 4 odst. 3. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$ZCU = ZC \times I$,

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_e \times (1 + \square P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_o index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_o = 1 + \sum P_i$,
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,
 I_p index polohy se určí podle vzorce $I_p = P_i \times (1 + \sum P_i)$,
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Základní cena stavebního pozemku pro obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 se podle § 3 písm. b) určí podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku,

ZC_v základní cena stavebního pozemku uvedená v příloze č. 2 tabulce č. 1,

O_1 hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v příloze č. 2 v tabulce č. 2,

O_2 hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_3 hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_4 hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází,

O_5 hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_6 hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází.

Vyjmenovaná obec **Liberec**

$$ZC_v = 1\,777,- \text{ Kč/m}^2$$

Znak	kvalitativní pásmo		hodnota koef.
O_1	II.	Velikost obce podle počtu obyvatel: 2001 – 5000 obyvatel	0,80
O_2	IV.	Hospodářsko-správní význam obce: ostatní obce	0,60
O_3	V.	Poloha obce: nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
O_4	I.	Technická infrastruktura v obci: elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
O_5	II.	Dopravní obslužnost obce: železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
O_6	I.	Občanská vybavenost obce: komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

$$ZC = 1\,777,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,80 \times 0,60 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 810,31 \text{ Kč/m}^2$$

podle § 3 písm. b)

Kvalitativní pásma pozemku komunikací příloha č. 3, tabulka č. 5

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	III.	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah: účelové komunikace, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,25
2.	I.	Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. sídelní části obce	0,05
3.	II.	Povrchy: komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
4.	II. *)	Vlivy ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu	-0,30
5.	I.	Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	0,30
$I = 0,30 \times (1 + -0,53)$			0,141

*) horší technický stav komunikací, v případě p.č.2374 cesta prakticky existuje jen v katastru nemovitostí

$$ZCU = 810,31 \text{ Kč/m}^2 \times 0,141 = 114,25 \text{ Kč/m}^2$$

Pol. číslo	popis	Výměra pozemku [m ²]	Cena pozemku [Kč]
1.	Pozemek p.č.2373	5949	679 673,25
2.	Pozemek p.č.2374	386	44 100,50
Celkem		6335	723 773,75
CELKEM (zaokrouhleno) :		-	723 770

4.3. Stanovení ceny obvyklé v místě a čase – analýza dat

"Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, 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 kupujícího, ani vliv zvláštní oblíbenosti."

4.4. Porovnávací metoda

V-767/2019-532

k.ú. Bílý Potok pod Smrkem p.č. 520/2, 2192 – ostatní plocha, komunikace, (chodník s bezprašným povrchem), cena 7 700 Kč.

100,- Kč/m²

V-592/2021-532

k.ú. Nové Město pod Smrkem p.p.č. 1686/20, 1686/22, 1709/5 (ostatní plocha + ttp), cena 45 584,-Kč. ÚP – dopravní infrastruktura

128,- Kč/m²

V-855/2021-532

k.ú. Raspenava p.p.č. 1289/5, ostatní plocha, cena 5 101,-
ÚP – plochy veřejných prostranství, komunikace

41,- Kč/m²

V-1581/2021-532

k.ú. Lázně Libverda p.p.č. 290/2, ostatní plocha, cena: 15 770,-
ÚP: veřejné prostranství – komunikace (bezprašný povrch)

190,- Kč/m²

Srovnávací analýza a úprava cen korekcí v návaznosti na odlišnost předložených nemovitostí

Aproximační matice

Pol. č.	Porovnávané pozemky KN	Cena k porovnání ZC (Kč/m ²)	Korekce – koeficienty odlišnosti				Určená obvyklá cena (Kč/m ²)
			Zdroj informace	poloha	charakteristika	ostatní (spoluvl.podíl)	
1.	Bílý Potok p.S.	100	1,00	0,90	0,90	1,00	81
2.	Nové Město	128	1,00	1,00	0,90	1,00	115
3.	Raspenava	41	1,00	0,90	1,00	1,00	37
4.	Lázně Libverda	190	1,00	0,90	0,90	1,00	154
n: počet srovnávaných nemovitostí :							3
určená obvyklá cena :							116,67

pol.č.3 vyjmuta z cenové analýzy z důvodu extrémní odlišnosti

Statistické veličiny :	
Směrodatná odchylka /Sx/	36,53
Minimální hodnota	81
AP - Sx	80,14
Aritmetický průměr /AP/	116,67
AP + Sx	153,20
Maximální hodnota	154

	Výměra m ²	CELKEM Kč
Pozemek p.č.	5949	694 069,83
Pozemek p.č.	386	45 034,62
CELKEM pozemky :	6335	739 104,45
CELKEM (zaokrouhleno) :	-	739 100

4.5. Odůvodnění výsledků analýzy

Na základě provedené analýzy v odstavci 4.4 tohoto znaleckého posudku bylo zjištěno, že při porovnání tří pozemků komunikací, výsledná obvyklá cena oceňovaných pozemků činí 116,67 Kč/m². Byly brány na zřetel veškeré skutečnosti, které s danými oceňovanými pozemky souvisejí, a to zejména jejich umístění v dané obci, druhu pozemku a možného budoucího využití na základě platného územního plánu obce.

Cena zjištěná a cena obvyklá se v celkové sestavě nepatrně liší, důvodem je především umístění a povrch komunikace. Mezi zobchodovanými pozemky jsou též velké rozdíly, proto rozptýl (směrodatná odchylka) je vysoká, přestože z porovnání byl vyňat pozemek komunikace v Raspenavě z důvodu extrémně nízké prodejní (kupní) ceny.

Lze konstatovat, že výše porovnávané pozemky byly použity správně a objektivně v rámci jejich umístění a charakteru využití.

5. Rekapitulace :

Pol. číslo	popis	Výměra pozemku [m ²]	Cena zjištěná [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
1.	Pozemek p.č.2373	5949	679 670	694 070
2.	Pozemek p.č.2374	386	44 100	45 030
CELKEM :		6335	723 770	739 100

Slovy - cena zjištěná : *Sedmsetdvacetřítisíc sedmset sedmdesát korun českých*
- cena obvyklá : *Sedmsetřicetdevět tisíc jedna stovka korun českých*

Ceny zjištěné dle zákona č.151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č.441/2013 Sb., v platném znění, jsou v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu spis.zn.10 Afs 178/2015 - 39 ze dne 11.8.2016 považovány za **ceny bez DPH**.
Cena obvyklá bez DPH.

6. Přílohy

6.1. Výpis z katastru nemovitostí

23.04.22 18:59

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2373](#) 
Obec: [Nové Město pod Smrkem \[564265\]](#) 
Katastrální území: [Nové Město pod Smrkem \[706523\]](#)
Číslo LV: [10001](#)
Výměra [m²]: 5949
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: ostatní komunikace
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 46365 Nové Město pod Smrkem	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

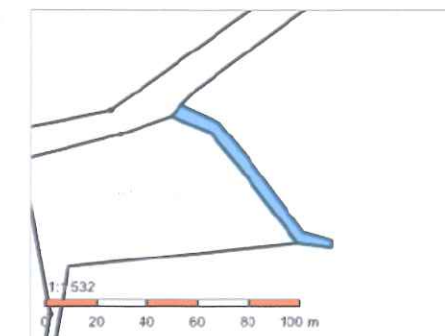
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.04.2022 17:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2374
Obec:	Nové Město pod Smrkem [564265]
Katastrální území:	Nové Město pod Smrkem [706523]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	386
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 46365 Nové Město pod Smrkem	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

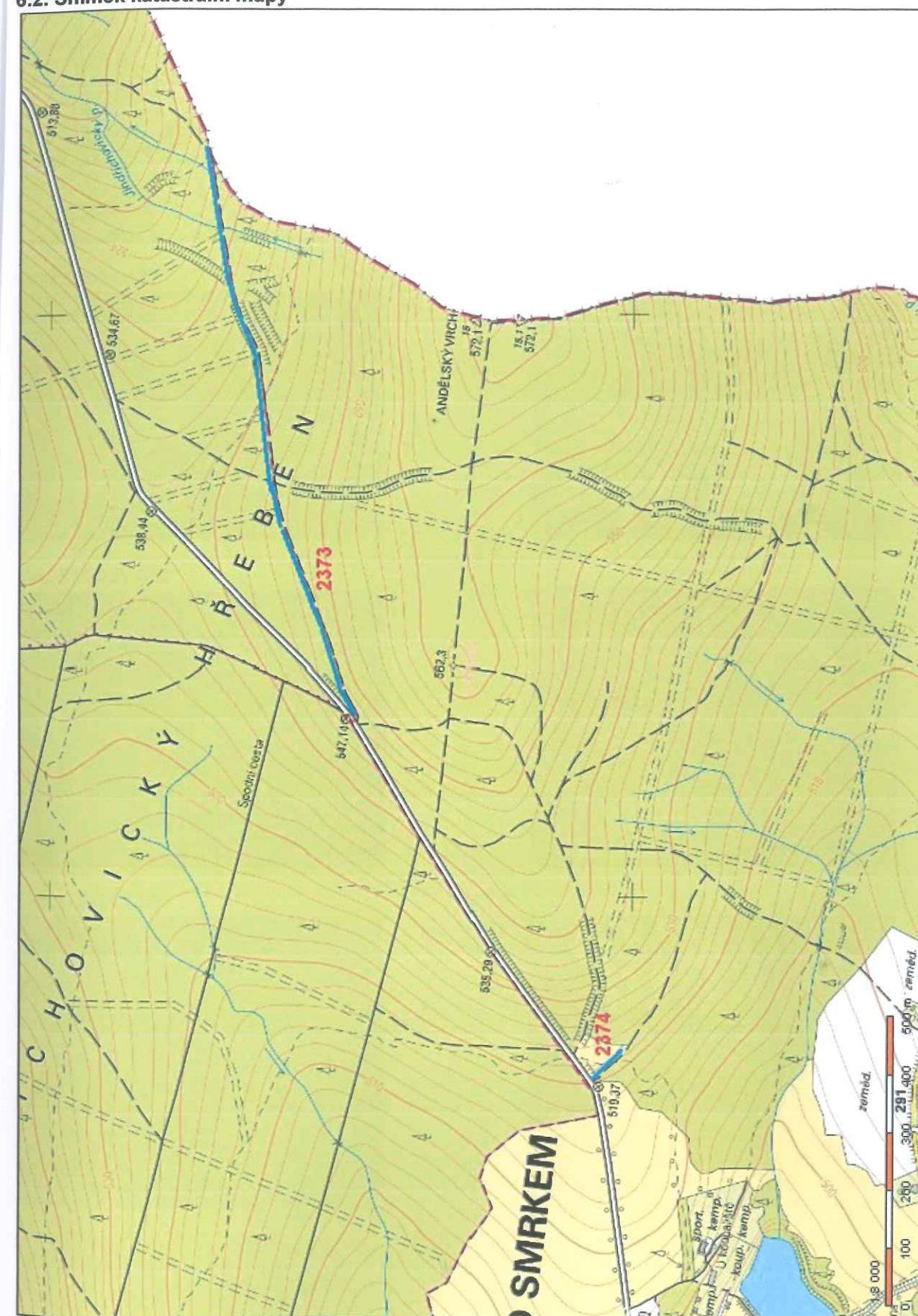
Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

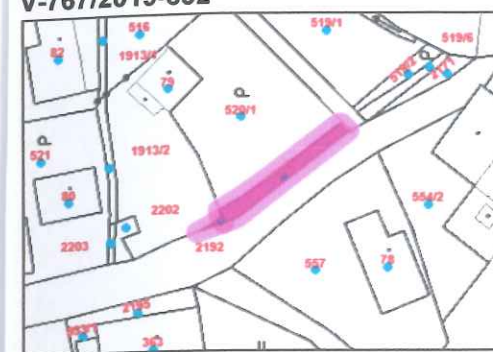
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.04.2022 17:00.

6.2. Snímek katastrální mapy



6.3. Územní plán V-767/2019-532



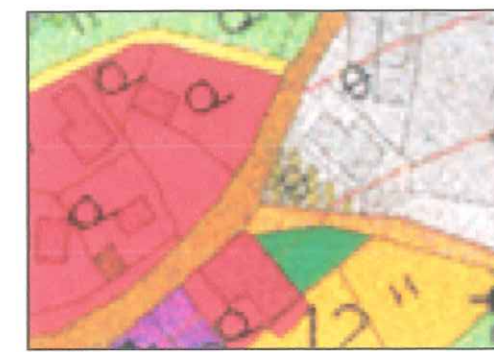
V-592/2021-532



V-1581/2021-532



V-855/2021-532



SILNICE

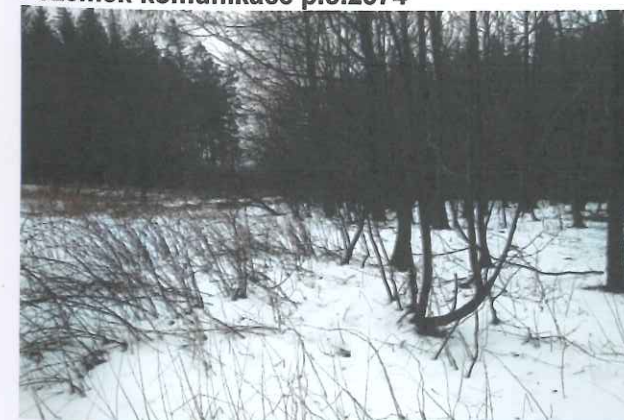


6.3. Fotodokumentace :

Pozemek komunikace p.č.2373



Pozemek komunikace p.č.2374



Ve smyslu ustanovení § 127 a zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění, závazně prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého posudku.

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.1.1994 č.j.SPR 295/94 pro základní obor **e k o n o m i k a**, **odvětví ceny a odhady**, zvl. specializace ceny lesních pozemků a lesních porostů, škody na lesních porostech.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2697/19.1/2022 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhrada mzdy) účtuji dle připojené likvidace.

Posudek vypracoval :

Ing.Jiří Ostrovský

Podhorská 44

466 01 Jablonec nad Nisou

tel. 724 349 632

e-mail : jiri.ostrovsky@seznam.cz

25.04.2022



