

Znalecký posudek č. 4378/2023

číslo položky el. evidence: 021147/2023

o ceně nemovité věci, tj. odděleného pozemku parc.č. 154/1 na listu vlastnictví č. 10001 v katastru
Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec

Objednatel posudku:

Město Nové Město pod Smrkem
Palackého 280
463 65 Nové Město pod Smrkem
IČ: 00263036

Účel posudku:

určení obvyklé ceny nemovité věci

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb., podle stavu ke dni 27. 4. 2023 posudek vypracoval:

Jindřich Meszner
Kláštevní 176
463 62 Hejnice
605 809 672

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Hejnicích, 2. 5. 2023

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek si vyžádalo Město Nové Město pod Smrkem za účelem určení obvyklé ceny nemovité věci, tj. odděleného pozemku parc.č. 154/1 na listu vlastnictví č. 10001 v katastru Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec.

2. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovité věci byly provedeny dne 27. 4. 2023 bez přítomnosti zástupce objednatele.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu Liberec ze dne 25. 4. 2023 s kopií katastrální mapy
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
- cenový předpis v platném znění
- geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 2251-203/2021
- územní plán města
- informace a údaje sdělené objednatelem
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém

4. Vlastnické a evidenční údaje

Viz příloha Výpis z katastru nemovitostí (částečný) - list vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem. Způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond. Omezení vlastnického práva: věcné břemeno (podle listiny). Jiné zápisy: změna výměr obnovou operátu, změna číslování parcel.

5. Dokumentace a skutečnost

K dispozici je výše uvedená listinná dokumentace, na místě byla provedena prohlídka skutečného stavu. Skutečný stav souhlasí se zápisem v katastru nemovitostí.

Podle územního plánu města se pozemek nachází v ploše navržené jako plocha smíšená obytná - městská (SM).

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek se nachází v centru města v Tovární ulici - viz katastrální mapa v příloze. Příjezd je zpevněnou komunikací s možností parkování na pozemku. V místě je možnost napojení všech veřejných sítí. V okolí je dostupná část občanské vybavenosti, docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy jsou cca 100 metrů (autobus) a 760 metrů (vlak).

Součástí pozemku jsou trvalé porosty.

Herní prvky, které jsou umístěny na pozemku, budou dle sdělení objednatele odstraněny.

7. Obsah posudku

- a) Trvalé porosty
- b) Pozemek
- c) Věcné břemeno

B. Posudek - ocenění dle cenového předpisu

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

znak 5: zjištěná cena je podstatně nižší, než cena v daném místě a čase obvyklá

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	III. Vlivy zvyšující cenu	0,30
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,300$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00

2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,03
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	–0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	–0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,120$$

a) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Na pozemku je několik jehličnanů jako skupina dřevin u rodinných domů. Stromy jsou částečně v zápoji, nepěstěné deformované i vícekmenné. V případě zástavby jsou na stanovišti neperspektivní, je použita téměř maximální srážka z ceny.

Okrasné rostliny – příloha č. 39

Polohový koeficient K_5 :		1,000				
Množství	Název	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
3 ks	borovice	35 r.	18 610,- Kč	–95 %	0,75	2 093,64 Kč
2 ks	smrk	35 r.	18 610,- Kč	–95 %	0,75	1 395,76 Kč
Okrasné dřeviny – celkem:					=	3 489,40 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena:	3 489,- Kč
--	-------------------

b) Pozemek – § 9

Pozemek parc.č. 154/1 vznikl rozdělením původního pozemku parc.č. 154. Pozemek je mírně svažité, přivrácený k západu. V souladu s územním plánem města je oceněn jako zastavitelný rodinný domem. Pro trvalé travní porosty je použita zkratka TTP.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Nové Město pod Smrkem
Název okresu: Liberec

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80

2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,201,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 787,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,300$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_P = 1,120$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,456$

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 343,7616 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
154/1	TTP	6 011	2 066 350,98

Pozemek – zjištěná cena:	2 066 351,- Kč
---------------------------------	-----------------------

c) Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o věcné břemeno ve prospěch oprávněné FDL. net.CZ, s.r.o. Frýdlant, které spočívá v provozu podzemního komunikačního vedení „Optická síť FDLnet“ (služebnost inženýrské sítě). Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou. Na dotčeném pozemku vede podzemní vedení podél jižní hranice k panelovým domům v délce 122,1 bm.

Jednotková cena pozemku upravená: 264,432 Kč, z toho 5% simulované nájemné činí 13,22 Kč. Míra kapitalizace setinná: 0,10.

Z toho roční užitek $122,1 \text{ bm} \times 13,22 \text{ Kč} \times 0,4 \text{ (koef. ko}_i\text{)} = 645,66 \text{ Kč} / 0,10 = 6.456,65 \text{ Kč}$.

Ve smlouvě o zřízení věcného břemene byla určena jednorázová náhrada ve výši 12.210,- Kč včetně DPH, náhrada bez DPH činí 10.090,- Kč.

Hodnotu věcného břemene uvažuji dle smlouvy o zřízení věcného břemene.

Hodnota věcného břemene ke dni ocenění	=	10 090,- Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
Hodnota věcného břemene	=	-10 090,- Kč

C. Rekapitulace ceny zjištěné dle cenového předpisu

Souhrn výměr všech pozemků	6 011 m ²
----------------------------	----------------------

Výsledné ceny:

a) Pozemek	2 066 350,98 Kč
b) Trvalé porosty	3 489,40 Kč
c) Věcné břemeno	-10 090,- Kč
Výsledná cena činí celkem	2 059 750,38 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	2 059 750,- Kč

Zjištěná cena dle cenového předpisu: 2 059 750,- Kč

Cena slovy: dvamilionypadesátdevěttisícsedmsetpadesát Kč

Dle sdělení MF ČR ze dne 26. 1. 2022 je třeba cenu zjištěnou podle cenového předpisu považovat za cenu bez DPH. Cena nemovité věci včetně DPH činí 2.492.300,- Kč.

D. Určení obvyklé ceny nemovité věci

Určení obvyklé ceny nemovité věci je provedeno porovnáním dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, v souladu s ustanovením vyhl. č. 488/2020 Sb., části druhé, § 1a.

Analýza trhu

Nejlepším a nejvyšším využitím oceňovaného pozemku je jeho využití jako pozemek zastavitelný rodinnými nebo bytovými domy či komerčním objektem. Výhodou je umístění v centru města, menší nevýhodou je v současnosti sousedství rozsáhlého zbořeniště výrobního areálu.

Trvalé porosty nemají vliv na obvyklou cenu pozemku, v případě zástavby budou odstraněny.

Věcné břemeno nemá vliv na obvyklou cenu pozemku, vede po jižní hranici, existuje možnost napojení nového objektu na stávající telekomunikační síť.

Ve městě bylo v roce 2022 realizováno několik prodejů zastavitelných pozemků.

Pro porovnání jsou použity cenové údaje ze serveru Dálkového přístupu ČÚZK a vlastní databáze.

Vzorky pro porovnání:

- vzorek 1: číslo řízení V-983/2022, jednotková cena 283,30 Kč/m²,
komerční pozemek pro výrobu poblíž centra města, podstatně větší výměra,
- vzorek 2: číslo řízení V-1605/2022, jednotková cena 516,- Kč/m²,
zastavitelný pozemek, téměř stejná výměra,
- vzorek 3: číslo řízení V-441/2021, jednotková cena 300,- Kč/m²,
zastavitelný pozemek, menší výměra,

Všechny ceny vzorků jsou uvedeny včetně DPH.

Porovnávací hodnotu oceňovaného pozemku uvažuji jako průměr všech vzorků, přičemž u vzorku č. 1 uvažuji srovnávací hodnotu o 50 % vyšší, tj. 425,- Kč/m².

Porovnávací hodnota pozemku: $(425 + 516 + 300)/3 = 414,- \text{ Kč} \times 6011 \text{ m}^2 = 2.488.554,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku (zaokr.): 2.490.000,- Kč.

E. Závěr

Cena nemovité věci zjištěná dle cenového předpisu je cena administrativní, v tomto případě je po započtení DPH téměř shodná s porovnávací hodnotou.

Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku byla určena na základě přímého porovnání s uskutečněnými prodeji, a proto ji lze považovat za cenu v daném místě a čase obvyklou.

Obvyklou cenu nemovité věci, tj. odděleného pozemku parc.č. 154/1 na listu vlastnictví č. 10001 v katastru Nové Město pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec, určuji ve výši:

2.490.000,- Kč

slovy: dvamilionyčtyřistadevadesáttisíc korun českých

Obvyklá cena pozemku je včetně DPH.

Prohlášení znalce:

Výsledná hodnota prezentovaná v tomto posudku je založena na zde uvedených zjištěních a skutečnostech a zohledňuje i závady nemovitostí. Posudek je zpracován podle současných podmínek trhu a nelze odpovídat za změny v tržním prostředí, ke kterým dojde v následných obdobích.

Při svém nejlepší vědomí prohlašuji, že všechny uvedené údaje jsou pravdivé a přesné. Uvedené výsledky jsem stanovil po posouzení všech zjištěných hodnot a s přihlédnutím ke všem dostupným informacím na trhu nemovitostí.

Prohlašuji a svým podpisem stvrzuji, že jsem ocenění provedl podle svého nejlepšího vědomí a svědomí, že jsem k ocenění přistupoval nezaujatě a nestranně, a že na výsledcích tohoto ocenění nemám žádný osobní zájem.

V Hejnicích, 2. 5. 2023

Jindřich Meszner
Kláštevní 176
463 62 Hejnice
605 809 672



F. Znalecká doložka

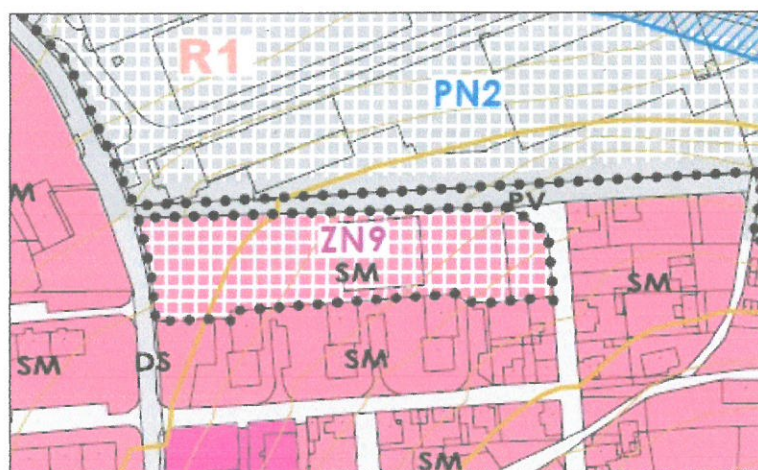
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 7. června 1984 pod čj. Spr. 2830/84 pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4378/2023 znaleckého deníku.
číslo položky el. evidence: 021147/2023

fotodokumentace ze dne 27. 4. 2023



územní plán města



SM SM | plochy smíšené obytné - městské (SM)

[illegible]

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku záněm hranic pozemku	Geometrický plán ověřený úředně podle zvláštního nařízení Jméno: Ing. Otakar Rožánek Datum: 7.6.2021 Číslo: 215/2021	Městoje ověřený úředně podle zvláštního nařízení Jméno: Ing. Otakar Rožánek Datum: 10.6.2021 Číslo: 1215/2021
Vyhotovitel: Roman Čuráň Žitavská 3187, 46401 Frydant tel. 720 360 420	Jarošík dle úředně ověřeného a ověřeného podle parčí KÚ pro Liberecký kraj KP Frydant Ing. Bc. Jana Skalická POŠ 178/2021-332 2021.06.10 11:35:17 CEŠT	Provozní odměry: 1215/2021 Datum: 10.6.2021
Katastrální: 1157-203/2021 Obec: Liberec Území: Nové Město pod Smrkem Katastrální: Nové Město pod Smrkem Mapový list: Nové Město 1:843		Provozní odměry: 1215/2021 Datum: 10.6.2021

Seznam souřadnic (S-JTSK)
 Oso bodu Souřadnice pro záměr do KN
 Y X Kód kv. Poznámka

208-133	673810.79	957759.64	4	kofa
211-238	673658.60	957797.33	4	znak z píseku
211-250	673652.58	957755.16	4	znak z píseku
1	673661.90	957753.79	3	znak z píseku
2	673661.70	957755.42	4	znak z píseku



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3505 Liberec

Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem

území: 706523 Nové Město pod Smrkem

List vlastnictví: 10001

Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 463 65
Nové Město pod Smrkem

263036

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

154

6411

trvalý travní porost

zemědělský půdní fond

Jiná práva - bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Věcné břemeno (podle listiny)

dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 995-85/2015

DLnet.CZ, s.r.o., Březová 1306, 464 01

Parcela: 154

V-2164/2016-532

výhled, RČ/IČ: 27310531

na: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.11.2016. Právní účinky vkladu práva ke dni 7.12.2016.

POLVZ: 2164/2016

V-2164/2016-532

Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 154

Z-1005/2001-532

Změna číslování parcel

Parcela: 154

Z-1005/2001-532

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

na

vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 POLVZ:841992 KATUZ:706523 LISTDRUH:40. Návrh na zápis
najatku obce dle § 1 ze dne 30.1.1992

Z-9200084/1992-532

Město Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 463 65 Nové Město pod
Smrkem

RČ/IČ: 263036

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]



