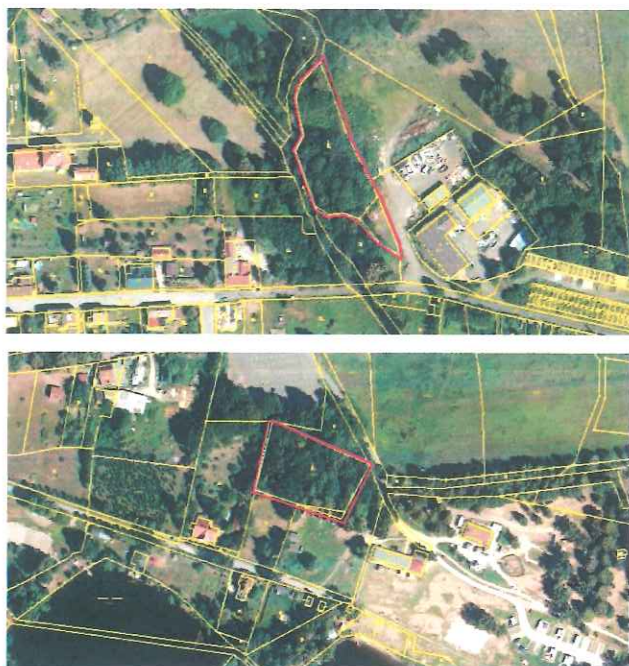




ZNALCKÝ POSUDEK č.2697/19.2/2022



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 zjištěné dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), a to věci nemovitých pozemků a trvalých porostů, na nich se nacházejících 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 19 stran, z toho 8 stran příloh.

Obsah :

1.	Zadání znaleckého posudku :	3
1.1.	Odborná otázka zadavatele	3
1.2.	Znalecký posudek použit pro účel	3
1.3.	Skutečnosti sdělené zadavatelem	3
2.	Podklady pro vypracování posudku :	3
3.	Nález :	4
3.1.	Popis postupu znalce při sběru dat	4
3.1.1.	Zpracování a výpočet dat	4
3.1.2.	Evidenční a vlastnické údaje pozemků	4
3.1.2.	Popis - oceňované pozemky	4
3.1.3.	Údaje o obci	4
4.	Posudek – ocenění nemovitosti :	5
4.1.	Stanovení zjištěné ceny pozemků – analýza dat	5
4.2..	Stanovení zjištěné ceny lesních pozemků .	5
4.3.	Stanovení zjištěné ceny – jiný pozemek	5
4.4..	Stanovení zjištěné ceny trvalých porostů	7
5.	5.1. Stanovení ceny obvyklé – analýza dat	8
5.2.	Stanovení obvyklé ceny pozemku - stavební pozemek	8
5.3.	Stanovení obvyklé ceny pozemku – lesní pozemek	9
5.4.	Odůvodnění výsledků analýzy	10
6.	Rekapitulace	11
7.	Přílohy :	12
7.1.	Výpis z katastru nemovitostí – vlastník ČR/LČR, s.p.	12
7.2.	Katastrální mapa oceňovaných pozemků	16
7.3.	Územní plán Nové Město pod Smrkem	17
7.4.	Porostní mapa	18
6.5.	Fotodokumentace	18
8.	Znalecká doložka	19

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. 952/1, 952/2, 2074/1, 2074/3 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. Lesní pozemky s trvalým porosty, jiné pozemky,
- Vyhláška č. 424/2021 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
- Lesní hospodářský plán s platností 1.01.2012 – 31.12.2021
- Porostní mapa lesnická 1/ 5 000
- Územní plán Nové Město pod Smrkem
- OPRL

3. N á l e z :

3.1. Popis postupu znalce při sběru dat:

Znalci byly předloženy zadavatelem pozemky p.č. 952/1, 952/2, 2074/1, 2074/3, které se nacházejí v katastrálním území Nové Město pod Smrkem. Vlastník ČR, LČR.
Zadavatel požadoval po znalci zpracovat znalecký posudek o stanovení ceny pozemků, ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu.
Uvedené nemovitosti byly prohlédnuty a popsány.

3.1.1. Zpracování a výpočet dat:

Znalecký posudek byl zpracován dle platné vyhlášky č.424/2021 Sb.

3.1.2. Evidenční a vlastnické údaje pozemků

- okres : Liberec
- obec : Nové Město pod Smrkem
- katastrální území : Nové Město pod Smrkem

KN p.č.	výměra m ²	druh pozemku	využití	způsob ochrany
952/1	2318	lesní pozemek		PUPFL
952/2	328	ostatní plocha	neplodná půda	
2074/1	2414	lesní pozemek		PUPFL
2074/3	71	ostatní plocha	neplodná půda	

- vlastník : Česká republika
Právo hospodařit s majetkem státu :
Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19,
Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové
- list vlastnictví : 3
Pozemky jsou zapsány 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 ve vlastnictví ČR/LČR

Nemovitosti byly znalcem prohlédnuty, změřeny a popsány.
Oceňované pozemky se nacházejí v katastrálním území Nové Město pod Smrkem, při V.okraji města.

Pozemek p.č. 952/1 – izolovaný pozemek, lesní porost s převahou OL na mírném J.svahu při okraji města nad potokem. Porostní označení **152 Aa 9**. Severní částí pozemku prochází vedení NN (zaujatá výměra 336 m²). V platném územním plánu **plocha lesní**, koridor revitalizačních opatření. Ocenění dle ÚP.

Pozemek p.č. 952/2 - rovinatý pozemek navazující na lesní pozemek. V platném územním plánu **plocha lesní**, koridor revitalizačních opatření. Ocenění dle ÚP.

P.č. 2074/1 – etážový porost v blízkosti koupaliště, na mírném svahu, kvalitativně horší. Porostní označení **133 A 9a/4**. V platném územním plánu **zastavitelná plocha**. Ocenění dle § 9, odst. 4a + cena porostu.

P.č. 2074/3 -ostatní plocha oddělena z lesního pozemku. Křovitý porost bez hospodářského významu. V platném územním plánu **zastavitelná plocha**. Ocenění dle § 9, odst. 4a.

Pásmo ohrožení C. Do pozemků nezasahuje žádný prvek územního systému ekologické stability.

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 (vlastník ČR/LČR) – analýza dat

Dle vyhlášky č. 424/2021 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. Cena lesních pozemků a nelesních pozemků s lesním porostem- Vyhl.č. 424/2021 Sb., § 7

Při ocenění lesních pozemků byla uplatněna kritéria :

Pásmo ohrožení C (§ 10, odst.1 zákona č.289/1995 Sb.), stupeň poškození dřevin (imise) 0-4b. V souladu s vyhláškou MZe č.78/1996 Sb. ze dne 18.března 1996 o stanovení pásem ohrožení lesů pod vlivem imisí do pásma ohrožení C jsou zařazeny lesní pozemky s porosty, kde poškození SM porostu se zvýší průměrně o 1 stupeň během 11-15 let, v dospělých listnatých porostech ročně odumře 2-5% stromů.

Pásmo ohrožení nevyjadřují imisní zátěž, ale reakci porostů na vliv imisí.

Přítomnost pásma C se projevuje nižším přírůstem dřevin a vyšší náchylností k biotickým i abiotickým činitelům

Uplatněny srážky : srážka 20% - příl.č.7, pol.1.3 - pásmo ohrožení C

KN p.p.č.	Výměra m ²	Porostní skupina	Výměra m ²	SLT	ZC Kč/1m ²	K _u	ZCU Kč/1m ²	CELKEM Kč
952/1	2318	151 Aa 9	1982	4G	5,98	0,80	4,784	9 481,89
		vedení NN (nevylišeno)	336	4G	5,98	0,80	4,784	1 607,42
952/2	328	nebyl les	328	4G	5,98	0,80	4,784	1 569,15
Celkem:			2646					12 658,46
CELKEM (zaokrouhleno) :								12 660

4.3. Jiný pozemek - Vyhl.č. 424/2021 Sb., § 9, odst.4a

Pozemky p.č. 2074/1, 2074/3.

Výpočet ceny jiného pozemku podle § 9 odst. 4a. Vlastní cena se zjistí podle § 4 odst. 1 a násobí se koeficientem 0,30. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$ZCU = ZC \times I \times 0,30$,

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 $I_T = P_6 \times (1 + \square P_1)$,

P_1 hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \square P_i$,

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 $I_P = P_1 \times (1 + \square P_i)$,

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)

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo		kvalitativní pásmo	P _i
1.	II.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: nabídka odpovídá poptávce	0,00
2.	V.	Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3.	II.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4.	II.	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu	0,00
5.	II.	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů	0,00
6.	IV.	Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
I _T = 1,00 x (1 + 0,00)			1,00

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

Výpočet indexu omezujeících vlivů pozemku I ₀ příloha č. 3, tabulka č. 2			P _i
Znak číslo	kvalitativní pásmo		
1.	II.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	0,00
2.	IV.	Svažitosť pozemku a expozice: svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
3.	III.	Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	0,00
4.	I.	Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5.	I.	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0,00
6.	II.	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
I ₀ = 1 + 0,00			1,00

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo		kvalitativní pásmo	P _i
1.		Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2.	I.	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba	0,04
3.	III.	Poloha pozemku v obci: okrajové části obce	-0,05
4.	I.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5.	III.	Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,02
6.	VI.	Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7.	II.	Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000/MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,03
8.	II.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9.	II.	Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	0,00
10.	I.	Nezaměstnanost: vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11.	II.	Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
I _P = 1,00 x (1 + -0,07)			0,93

$$I = 1,00 \times 1,00 \times 0,93 = \mathbf{0,93} \quad \text{index cenového porovnání}$$

$$ZCU = 810,31 \text{ Kč/m}^2 \times 0,93 \times 0,30 = 226,08 \text{ Kč/m}^2$$

Pol. číslo	popis	Výměra pozemku [m ²]	Cena pozemku [Kč]
1.	Pozemek p.č.2074/1	2414	545 757,12
2.	Pozemek p.č.2074/3	71	16 051,68
Celkem		2485	561 808,80
CELKEM (zaokrouhleno) :		-	561 810

4.4. Popis trvalých porostů a výpočet ceny- Vyhláška č.424/2021 Sb, §40,41,42

Taxační hodnoty porostů (věk, zakmenění, zastoupení dřevin, bonita, kvalitativní hodnocení) byly zjištěny při terénním šetření.

Au (Kč/1m ²)	= cena mýtní výtěže	Ha (Kč/1m ²)	= základní cena ke dni ocenění
c (Kč/1m ²)	= náklady na zajištění kultury	Ku	= koeficient srážek
fa	= věkový hodnotový faktor	Hau (Kč/1m ²)	= základní cena upravená (Ha x Ks) zast.dřevin)
Ba	= zakmenění porostu		

P.č.	Plocha PS m ²	Věk	Dř.	Zast.	Bon	Au	c	fa	Ba	Kv	Ha Kč/1m ²	Ku	Hau Kč/1m ²	Celkem Kč
Porost. Skupina (PS) – 133 A 9a/4 – etáž 9 : Osamocený lesík u koupaliště. Mírný svah, J.expozice.Vtr.BO, DBC.Obmýti 120 roků.														
2074/1	2414 1020	100	DB	40	24/4	73,02	30,70	0,744	0,80	0,900	44,774	0,80	35,819	14 614,15
			BR	20	24/1	11,21	04,32	1,000	0,80	1,000	08,968	1,00	08,968	1 829,47
			SM	10	24/5	60,78	14,29	0,794	0,80	0,900	36,866	1,00	36,866	3 760,33
			JS	10	24/3	38,99	20,60	0,843	0,80	0,900	25,994	1,00	25,994	2 651,39
			LP	10	22/6	63,21	26,83	0,777	0,80	0,900	39,670	1,00	39,670	4 046,34
			BK	10	24/5	71,67	26,83	0,781	0,80	0,900	44,532	0,90	40,079	4 088,06

Celkem : 30 989,74

Úprava základní ceny porostu : srážka 20% - křivost a sukovitost kmenů – příl.č.33, tab.2, pol.10.5 (DB)
srážka 10% - křivost a sukovitost kmenů – příl.č.33, tab.2, pol.10.5 (BK)
koeficient srážek $K_s = (100 - 20) / 100 = 0,80$ (DB)
koeficient srážek $K_s = (100 - 10) / 100 = 0,90$ (BK)
koeficient srážek $K_s = (100 - 0) / 100 = 1,00$ (BR,SM,JS,LP,BK)

§ 42, odst. 2 vyhl.č.441/2013 Sb.: Obmýti 120 roků . Věkový koeficient $K_v = 1 - 0,005(120-100) = 0,900$ (BR 1,000)

CELKEM POROST (porostní skupina) : 30 989,74

P.č.	Plocha PS m ²	Věk	Dř.	Zast.	Bon	Au	c	fa	Ba	Kv	Ha Kč/1m ²	Ku	Hau Kč/1m ²	Celkem Kč
Porost. Skupina (PS) – 133 A 9a/4 - etáž 4 : Vtr.OS. Obmýti 120 roků.														
2074/1	2414 1394	51	KL	35	32/1	109,78	26,83	0,417	0,90	0,655	36,207	1,00	36,207	17 665,40
			LP	35	30/1	109,78	26,83	0,417	0,90	0,655	36,207	1,00	36,207	17 665,40
			JS	20	30/1	61,290	20,60	0,563	0,90	0,655	25,648	1,00	25,648	7 150,66
			JR	10	18/3	05,710	04,32	0,917	0,90	0,855	04,305	0,60	02,583	360,07

Celkem : 42 841,53

Úprava základní ceny porostu : srážka 40% - nižší produkční schopnost, nižší zpeněžení – příl.č.33, tab.2, pol.10.2 (JR)
koeficient srážek $K_s = (100 - 40) / 100 = 0,60$ (JR)
koeficient srážek $K_s = (100 - 0) / 100 = 1,00$ (KL,LP,JS)

§ 42, odst. 2 vyhl.č.441/2013 Sb.: Obmýti 120 roků . Věkový koeficient $K_v = 1 - 0,005(120-51) = 0,655$ (JR 0,855)

CELKEM POROST (porostní skupina) : 42 841,53

P.č.	Plocha PS m ²	Věk	Dř.	Zast.	Bon	Au	c	fa	Ba	Kv	Ha Kč/1m ²	Ku	Hau Kč/1m ²	Celkem Kč
Porost. Skupina (PS) – 151 Aa 9 : SV.okraj Nového Města. Pozemek nad potokem, vlhký. Přes lesní pozemek vedení NN. Obmýti 80 roků.														
952/1(č.)	1982	96	OL	70	22/4	11,59	04,13	1,000	0,80	1,000	09,272	0,80	07,418	10 291,73
			DB	20	20/6	59,12	30,70	0,727	0,80	0,880	36,158	0,80	28,926	11 466,27
			BR	10	20/3	05,71	04,32	1,000	0,80	1,000	04,568	1,00	04,568	905,38

Celkem : 22 663,38

Úprava základní ceny porostu : srážka 20% - křivost a sukovitost kmenů – příl.č.33, tab.2, pol.10.5 (OL, DB)
koeficient srážek $K_s = (100 - 20) / 100 = 0,80$ (OL,DB)
koeficient srážek $K_s = (100 - 0) / 100 = 1,00$ (BR)

§ 42, odst. 2 vyhl.č.441/2013 Sb.: Obmýti 80 roků . Věkový koeficient $K_v = 1,000$ (věk porostu ≥ obmýti), (DB 0,875)

CELKEM POROST (porostní skupina) : 22 663,38

CELKEM trvalé porosty : 96 494,65

CELKEM (zaokrouhleno) : 96 490

Rekapitulace ceny zjištěné vlastníkem ČR/LČR,s.p.):

KN p.č.	Pozemek	Porost	CELKEM
952/1	11 090	22 660	33 750
952/2	1 570	-	1 570
2074/1	545 760	73 830	619 590
2074/3	16 050	-	16 050
Celkem :	574 470	96 490	670 090

5. Cena obvyklá v místě a čase

5.1. 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 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."

5.2. Stavební pozemek

Zařazeny pozemky p.č.2074/1 a p.č.2074/3, v platném územním plánu města **zařazeny do zastavitelných ploch.**

Pro stanovení ceny obvyklé výše uvedených pozemků, byly použity podobné pozemky se stejným charakterem a využitím či možností využití dle platného územního plánu města. Tyto pozemky, respektive realizované ceny byly níže porovnány.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem
Kat. území: 706515 Ludvíkov pod Smrkem

Pozemek: 301, LV 942
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 770.770,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 03.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2020 13:10:40. Zápis proveden dne 30.10.2020. Číslo řízení V-1516/2020-532
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 301, LV 942

Pozemek – trvalý travní porost, v územním plánu vedený jako plocha smíšená obytná – venkovské bydlení

Výměra : 1 694 m²

Jednotková cena : 455 Kč/m²

Pozemek: 211, LV 931
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 340.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 26.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2021 10:46:37. Zápis proveden dne 22.06.2021. Číslo řízení V-1009/2021-532
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 211, LV 931

Pozemek – trvalý travní porost, v územním plánu vedený jako plocha smíšená obytná – venkovské bydlení

Výměra : 1 694 m²

Jednotková cena : 311 Kč/m²

Z důvodu omezeného počtu realizovaných prodejů stavebních pozemků v dané oblasti používám pro další **porovnání redukované ceny z nabídek realitních kanceláří na internetu**

1.Prodej stavebního pozemku 5 620 m² Ludvíkovská, Nové Město pod Smrkem

V podhůří Jizerských hor se nachází krásný pozemek určený k zastavění. Inženýrské sítě: elektřina, plyn, voda a kanalizace v přilehlé komunikaci. Nádherné prostředí pro milovníky přírody, turistiky a houbaření. Okolí poskytuje maximální vyžití,plavecký bazén, přírodní koupaliště, tenisové kurty a lyžařský areál v PL.

Plocha pozemku 5 620 m²
Cena 4 460 000 Kč 794 Kč/m² *)

Aktualizace 28.09.2021

ID nemovitosti 770308

M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

ZCU = 794 Kč x 0,85 = 675,00 Kč675 Kč/m² *)



*) „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient kZC ≤ 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota **kZC = 0,85.**“ (Časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009, str. 188).

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

k.ú.	p.č.	rok	výměra m ²	cena Kč	Kč/m ²
Ludvíkov pod Smrkem	301	1920	1 694	770 770	455
Ludvíkov pod Smrkem	211	1921	1093	340 000	311
Nové Město pod Smrkem *)	1601	1921	5 620	4 460 000	675
Průměrná jednotková cena :					480,33

*) Výše předložený pozemek je v ÚP zastavitelný.

Katastrální území	Porovnávané stavební pozemky	Cena k porovnání (Kč/m ²)	Korekce – koeficienty odlišnosti				Určená obvyklá cena (Kč/m ²)
			Zdroj informace	poloha	charakteristika věci nemovitě	ostatní (spoluvl.podíl)	
Ludvíkov	301	455	1,00	0,90	1,00	1,00	409,50
Ludvíkov	211	311	1,00	0,90	1,00	1,00	279,90
N.Město	1601	794	0,90	1,00	1,00	1,00	714,60
počet srovnávaných nemovitostí :							3
určená obvyklá cena :							468

Pozemek :	Výměra m ²	CELKEM Kč
Pozemek p.č. 2074/1	2414	1 129 752
Pozemek p.č. 2074/3	71	33 228
CELKEM pozemky :	2485	1 162 980
CELKEM (zaokrouhleno) :	-	1 162 980

5.3. Lesní pozemky – porovnávací metoda

V oblasti Frýdlantska se v posledních 2 letech samostatné lesní pozemky prodávaly minimálně. Proto pro porovnání jsem použil realizované ceny lesních pozemků z jiných lokalit, pěstebně podobných.

Okres: CZ0421 Děčín		Obec: 566900 Růžová	
Kat. území: 743780 Růžová			
Pozemek: 1306/2, LV 10001			
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí		85.500,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení	
Smlouva kupní č. S 151/17 ze dne 03.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2021		V-618/2021-50	
12:12:49. Zápis proveden dne 03.03.2021.			
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny			
pozemky:		1306/2, LV 10001; 1310/3, LV 10001; 1775/186, LV 10001	

Pozemek lesní půda, v územním plánu vedený jako PUPFL
Výměra : 1306/2/900 + 1310/3/544 + 1775/186/50 = 1 494 m²
Jednotková cena : 57,23 Kč/m² zaokr.57,- Kč/m²

Okres: CZ0511 Česká Lipa	Obec: 561479 Cvikov
Kat. území: 683833 Lindava	
Pozemek: 77/1, LV 309	
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	28.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	Číslo řízení
Smlouva kupní č. S 165/19 ze dne 05.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2020	V-6540/2020-501
08:19:45. Zápis proveden dne 03.11.2020.	
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny	
pozemky:	77/1, LV 309

Pozemek lesní půda, v územním plánu vedený jako PUPFL
Výměra : 77/1/581 = 581 m²
Jednotková cena : 48,19 Kč/m² zaokr. 48,- Kč/m²

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou	Obec: 563692 Lučany nad Nisou
Kat. území: 688258 Lučany nad Nisou	
Pozemek: 532/6, LV 102	
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	65.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 25.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2020 14:27:45. Zápis proveden dne 25.06.2020.	V-2872/2020-504
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 532/6, LV 102	

Pozemek lesní půda, v územním plánu vedený jako PUPFL

Výměra : 532/6/1638 = 1 638 m²

Jednotková cena : 39,68 Kč/m² zaokr.40,- Kč/m²

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

k.ú.	rok	výměra m ²	cena Kč	ZC Kč/m ²
Růžová	2021	1 494	85 500	57
Lindava	2020	581	28 000	48
Lučany nad Nisou	2020	1 638	65 000	40
Průměrná jednotková cena :				

Aproximační matice

X 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 porostu (PUPFL)	ostatní (spoluvl.podíl)	
1.	Růžová	57	1,00	0,70	0,90 ^{*)}	1,00	35,91
2.	Lindava	48	1,00	0,80	0,90 ^{*)}	1,00	34,56
3.	Lučany n.N.	40	1,00	0,90	0,90 ^{*)}	1,00	32,40
n: počet srovnávaných nemovitostí :							3
určená obvyklá cena :							34,25

Diference : ^{*)} zakmenění, porostní zásoba

Statistické veličiny :	
Směrodatná odchylka /Sx/	2,12
Minimální hodnota	32,40
AP - Sx	32,13
Aritmetický průměr /AP/	34,25
AP + Sx	36,37
Maximální hodnota	35,91

	Výměra m ²	CELKEM Kč
Pozemek p.č. 952/1	2318	79 391,50
Pozemek p.č. 952/2	328	11 234,00
CELKEM pozemky :	2646	90 625,50
CELKEM (zaokrouhleno) :	-	90 630

5.4. Odůvodnění výsledků analýzy

Na základě provedené analýzy v odstavci 5.2. tohoto znaleckého posudku bylo zjištěno, že při porovnání tří předložených pozemků, výsledná obvyklá cena oceňovaných pozemků činí 468 Kč/m².

Na základě provedené analýzy v odstavci 5.3. tohoto znaleckého posudku bylo zjištěno, že při porovnání tří předložených lesních pozemků, výsledná obvyklá cena oceňovaných pozemků činí 34 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. Úroveň stanovené ceny je odrazem realizovaných cen za srovnatelné nemovitosti v dané lokalitě a vyjadřuje i odborný názor znalce.

Výše porovnávané pozemky byly použity objektivně v rámci jejich umístění a charakteru využití.

6. Rekapitulace

Pol. číslo	popis	Výměra pozemku [m ²]	Cena zjištěná [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
1.	Pozemek p.č. 952/1	2318	33 750	79 390
2.	Pozemek p.č. 952/2	328	1 570	11 240
3.	Pozemek p.č.2074/1	2414	619 590	1 385 030
4.	Pozemek p.č.2074/3	71	16 050	40 740
CELKEM :			670 960	1 516 400

Slovy - cena zjištěná : *Šestsetšedmdesáttisícdevětsetšedesát korun českých*
- cena obvyklá : *Jedemmilionpětsetšestnácttisícčtyřista 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.
Obě ceny jsou bez DPH.

7. Přílohy

7.1. Výpis z katastru nemovitostí

25.04.22 19:52

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [952/1](#)
Obec: [Nové Město pod Smrkem \[564265\]](#)
Katastrální území: [Nové Město pod Smrkem \[706523\]](#)
Číslo LV: [3](#)
Výměra [m²]: 2318
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: lesní pozemek



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

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 Frýdlant](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2022 19:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [952/2](#)
Obec: [Nové Město pod Smrkem \[564265\]](#)
Katastrální území: [Nové Město pod Smrkem \[706523\]](#)
Číslo LV: [3](#)
Výměra [m²]: 328
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	

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.

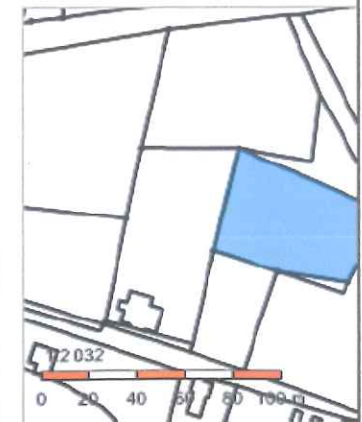
📍 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2022 19:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2074/1](#) 
Obec: [Nové Město pod Smrkem \[564265\]](#) 
Katastrální území: [Nové Město pod Smrkem \[706523\]](#)
Číslo LV: [3](#)
Výměra [m²]: 2414
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: lesní pozemek



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pozemek určený k plnění funkcí lesa

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2074/3](#) 

Obec: [Nové Město pod Smrkem \[564265\]](#) 

Katastrální území: [Nové Město pod Smrkem \[706523\]](#)

Číslo LV: [3](#)

Výměra [m²]: 71

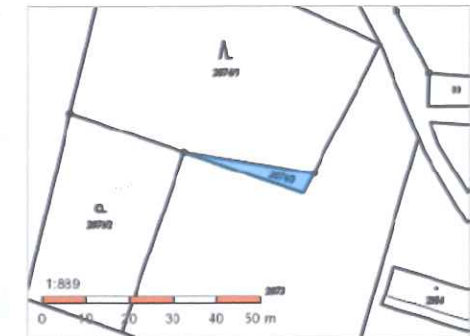
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Způsob využití: sportoviště a rekreační plocha

Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	

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

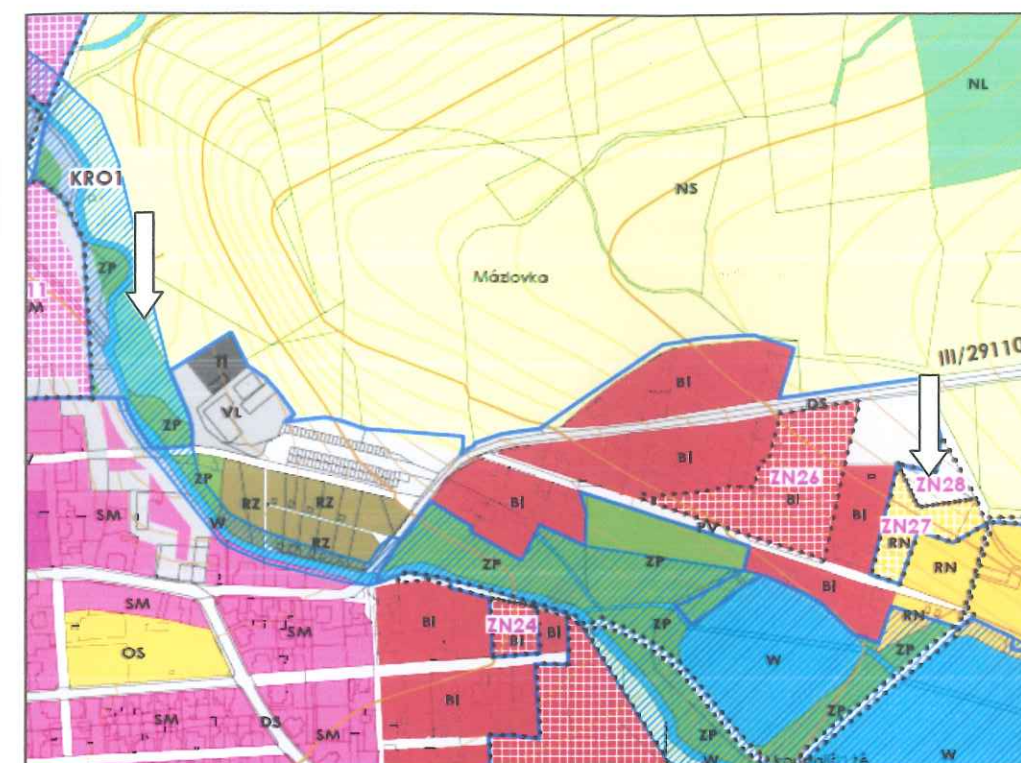
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj](#), [Katastrální pracoviště Frýdlant](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2022 19:00.

6.2. Snímek katastrální mapy



5.3. Územní plán Nové Město pod Smrkem



NL			plochy lesní (NL)
	KRO1		koridor revitalizačních opatření
	ZN1		zastavitelné plochy

5.4. Porostní mapa



5.5. Fotodokumentace Pozemek p.č. 952/1



Pozemek p.č. 952/2



Pozemek p.č.2074/1



Pozemek p.č.2074/3



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.

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 **2697/19.2/2022** znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhrada mzdy) účtuji dle připojené likvidace.

Posudek vypracoval :

25.04.2022

Ing.Jiří Ostrovský
Podhorská 44
466 01 Jablonec nad Nisou
tel. 724 349 632
e-mail : jiri.ostrovsky@seznam.cz



