ODHAD OBVYKLÉ CENY
číslo 2778-40/2016

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemková parcela p.č. 1528/12.
Katastrální údaje :	Kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Malá Skála, k.ú. Vranové I
Adresa nemovité věci:	Vranové 1.díl, 468 22 Malá Skála
Vlastník pozemku:	Obec Malá Skála, Vranové 1.díl 122, 46822 Malá Skála, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	Ing. Radoslav Nejedlo
Adresa objednavatele:	Vranové 2.díl 148, 468 22 Malá Skála

ZHOTOVITEL :	Zdeněk Bartoš		
Adresa zhotovitele:	1. máje 1166, 511 01 Turnov		
	IČ: 65711432	telefon:	e-mail:
	DIČ: CZ510713231	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA	110 000 Kč

Datum místního šetření: 2.5.2016 Stav ke dni : 2.5.2016

Počet stran: 7 stran Počet příloh: 2 Počet vyhotovení: 2

V Turnově, dne 5.5.2016 **Zdeněk Bartoš**

Zdeněk Bartoš
odvětví ceny a odhady nemovitostí
znalec z oboru ekonomika

NÁLEZ

Přehled podkladů

1.Informace o pozemku p.č. 1528/12 LV 10001 vyhotovené dálkovým přístupem dne 28.4.2016.

2.Kopie katastrální mapy vyhotovená dálkovým přístupem.

3.Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém.

4.Fotodokumentace zhotovená znalcem.

5.Vyjádření OÚ Malá Skála k ÚPD.

6.Informace z realitního trhu.

Místopis

Malá Skála je obec, počet obyvatel 1 141 (lexikon měst a obcí), leží administrativně v okrese Jablonec nad Nisou a náleží pod Liberecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Turnov. Obec Malá Skála se rozkládá asi deset kilometrů jižně od Jablonce nad Nisou a osm kilometrů severně od města Turnov. Z turistického hlediska patří do velmi atraktivní oblasti Českého ráje, nachází se v údolí řeky Jizery. Malá Skála se dále dělí na deset části, konkrétně to jsou: Bobov, Křížky, Labe, Malá Skála, Mukařov, Sněhov, Vranové I.díl, Vranové II.díl, Záborčí a Želeč. Obec je vzdálená přibližně 20 km od polských hranic.
V obci se nachází obecní úřad, knihovna, pošta, kino, základní a mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. V obci Malá Skála má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Kromě toho je zde umístěn i domov důchodců. Obcí prochází železnice a je zde i železniční stanice. Vybavenost obce Malá Skála - veřejný vodovod, rozvod elektro, kanalizace a plynofikace.
Oceňovaný pozemek se nachází v katastrálním území Vranové I. v okrajové části obce Malá Skála. Vzdálenost k Obecnímu úřadu je 850m, vzdálenost do nejbližší autobusové zastávky je 550m.

Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda	☐ trvalé travní por.	☐ zahrada ☐ jiný
Přístup k pozemku:	☒ z veřejné komunikace		☐ přes vlastní pozemky		☐ zajištěn věcným břemenem
	☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům			☐ právně nezajištěn	
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rek.objekt	☐ výstavba ind. garáže	
Poloha:	☐ centrum	☐ kraj obce	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ mimo obec				

SOUČASNÝ STAV			
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn
	☒ elektro	☐ telefon	☒ zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		

Celkový popis

Oceňovaná nemovitost - pozemková parcela p.č. 1528/12 se nachází v katastrálním území Vranové I. v okrajové části obce Malá Skála. Pozemek má přístup z obecní zpevněné komunikace. Pozemek je prudce svažitý k jihu. Na pozemku se nachází trvalé dřeviny a travní porost.
Pozemek dle vyjádření OÚ Malá Skála je zahrnut do platného územního plánu obce jako pozemek určený k zastavění stavbou pro bydlení.
Na pozemku se nachází trvalé dřeviny. Jedná se o trvalé okrasné i ovocné dřeviny (jeřáb, líska, šeřík). V ocenění nejsou trvalé dřeviny samostatně oceněny, jsou zahrnuty do obvyklé ceny.

Silné stránky

Pozemek má přístup ze zpevněné komunikace.

Slabé stránky

Pozemek má malou výměru 443m^2. Na pozemku se nachází stavba trafostanice. Přes pozemek je umístěno vedení kanalizační řádu.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☒ Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitosti	☐ Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitosti
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území
☒ Poloha nemovité věci v chráněném území	
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Ostatní rizika: nejsou	

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků
Pozemek p.č. 1528/12 je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha - ostatní komunikace. Celkový pozemek je prudce svažitý k jihu, neoplocený, příjezd a přístup je zajištěn z veřejné zpevněné komunikace. Jedná se o pozemek s možností napojení na inženýrské sítě elektřiny, vody, kanalizace a plynu.
Dle vyjádření OÚ Malá Skála, je oceňovaný pozemek p.č.1528/12 určen schváleným územním plánem obce k zastavění stavbou pro bydlení nízkopodlažní.

Negativním vlivem je skutečnost, že na pozemku se nachází stavba trafostanice. Pozemek má nízkou intenzitu využití pro prudkou svažitost, ztížené základové podmínky a složitější způsob zakládání stavby pro velkou svažitost terénu, má sníženou možnost zastavění z důvodu podzemního vedení kanalizačního řádu. Pozemek má malou výměru 443m^2.

Pro porovnání znalec vycházel z prodejů pozemků v místě a okolí. Pro porovnání byly vybrány prodeje stavebních pozemků, obdobného umístění a vybavení. Porovnávané pozemky mají horší polohu či dopravní dostupnost, horší vybavenost pozemku. Srovnatelné nemovitosti jsou nezastavěné stavební pozemky bez omezení. Z tohoto důvodu byly upraveny koeficienty vyjadřující cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnými nemovitostmi. Posuzované pozemky jsou vybrány z internetové nabídky www.sreality.cz a z uskutečněných prodejů realitní kanceláře M&M reality holding, a.s.

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

	Výměra [m^2]	**Požadovaná /kupní cena** [Kč]	**Jednotková cena** [Kč/m^2]	**Koeficient celkový** [K_C]	**Upravená cena** [Kč/m^2]
Lokalita: Koberovy					
KRC: 1,00 KMP: 0,90 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 0,90 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00	1 020	350 000	343,14	0,81	**277,94**

Popis pozemku: Nabízíme k prodeji pozemek vhodný pro stavbu rodinného domu v Českém ráji v obci Koberovy, okr. Jablonec nad Nisou o celkové výměře 1020 m2. Pozemek je situován na okraji obce v jihozápadní stráni s výhledem na Hamštejn a Kozákov. Dostupné sítě: elektřina, voda, plyn, kanalizace přes silnici. V obci je výborná dopravní dostupnost, MŠ, ZŠ, restaurace, dětské hřiště, sportovní hřiště, lyžařský vlek Prodej uskutečněn 4/2016.



Lokalita: Malá Skála, Sněhov					
KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,20 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,20 KVP: 1,20 KUV: 1,00	13 348	1 190 000	89,15	1,73	**154,05**

Popis pozemku: Nabízíme k prodeji pozemek určený k výstavbě rodinného domu o CP 13 348 m2 v klidné lokalitě Malé Skály v části Sněhov. Z pozemku je pěkný výhled do okolí, na Krkonoše, Kozákov a do údolí. K pozemku vede obecní příjezdová komunikace s žádným provozem. Lze postavit pouze jeden rodinný dům, vhodné pro lidi, co mají rádi samotu nebo chovatelskou činnost. Veškerá obč. vybavenost na Malé Skále cca 3 km. Prodej uskutečněn 10/2015.



Lokalita: Malá Skála, Mukařov					
KRC: 0,70 KMP: 0,90 KPP: 1,10 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,10 KUV: 1,00	1 463	658 350	450,00	0,76	**343,04**

Popis pozemku: K prodeji nabízíme dva pěkné a slunné stavební pozemky o výměře 1.463 m2 a 1.478 m2 v obci Malá Skála, k.ú. Mukařov u Jablonce nad Nisou. Oba pozemky jsou územním plánem obce určeny pro výstavbu nízkopodlažního typu bydlení (tj. 1.NP + obytné podkroví nebo bungalov). Pozemky je možno



koupit jednotlivě. Jedná se o mírně svažité pozemky, orientované JV směrem s přístupem po asfaltové komunikaci. Inženýrské sítě - elektřina a obecní vodovod při hraně pozemku, odpady je potřeba řešit ČOV. V blízkosti autobusová zastávka, v obci dobrá občanská vybavenost a dostupnost (Jablonec nad Nisou 10 km, Liberec 22 km). Více informací Vám podá makléř.
Zdroj : www.sreality.cz

Lokalita: Skuhrov

KRC: 0,70	KMP: 0,90	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,20	KUV: 1,00
			1 339	508 820	380,00	0,76	**287,28**

Popis pozemku: Prodej stavebního pozemku ve Skuhrově okr. Jablonec nad Nisou Jedná se o pozemek pro stavbu rodinného domu o výměře 1339 m2, který má vlastní studnu s kvalitní vodou, na hranici je elektřina. V obci je veškerá občanská vybavenost školka, škola, obchody, pošta, MHD. Dojezd do Železného Brodu 8 km a Jablonce nad Nisou 8 km. S financováním rádi pomůžeme.
Zdroj : www.sreality.cz



Lokalita: Železný Brod, Chlístov

KRC: 0,70	KMP: 0,90	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
			1 669	500 700	300,00	0,63	**189,00**

Popis pozemku: Prodej pozemků určených dle územního plánu k výstavbě rodinného domu.
Zdoj : www.sreality.cz



Průměrná jednotková cena	**250,26 Kč/m^2**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1528/12	443	250,00	110 750
Celková výměra pozemků		**443**	**Hodnota pozemků celkem**	**110 750**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	110 750 Kč

Obvyklá cena
110 000 Kč

slovy: Jednostodesettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.9

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných pozemků:

Uvedené výsledky jsou odhadnuty po posouzení všech zjištěných hodnot, při použití ekonomicky zdůvodněných skutečností. Obvyklá cena nemovitosti je v souladu s obvyklými cenami prodaných nebo nabízených podobných nemovitostí v místě, zohledňuje skutečný stav a umístění nemovitosti.
Znalec navštívil realitní kanceláře za účelem porovnání a jako podklad pro odhad byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, informace z internetových stránek serveru Sreality, realitních novin a databáze společnosti M&M reality holding, a.s.

Na základě uvedených skutečností, vyhodnocením realitního trhu a s přihlédnutím k porovnávací metodě, poloze, velikosti pozemku a místním podmínkám odhaduji obvyklou cenu pozemku ve výši 250,- Kč/m^2.

Obvyklá cena pozemku p.č.1528/12 činí 443 m^2 x 250,- Kč/m^2 = 110 750,- Kč.
Celková obvyklá cena činí po zaokrouhlení 110 000,-Kč.

Osvědčení.

Níže podepsaný tímto osvědčuje, že :

1) v současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitosti, která je předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2) zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3) při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění.
4) při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
5) za předané podklady zodpovídá objednatel.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.10.1997 č.j. Spr. 2307/97 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2778-40/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle samostatného dokladu.

V Turnově dne 5.5.2016.

Znalec : **Zdeněk Bartoš**

1.máje 1166

Turnov

511 01

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1528/12
Obec:	Malá Skála [563706]
Katastrální území:	Vranové I [690325]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	443
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Malá Skála, Vranové 1.díl 122, 46822 Malá Skála	

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.

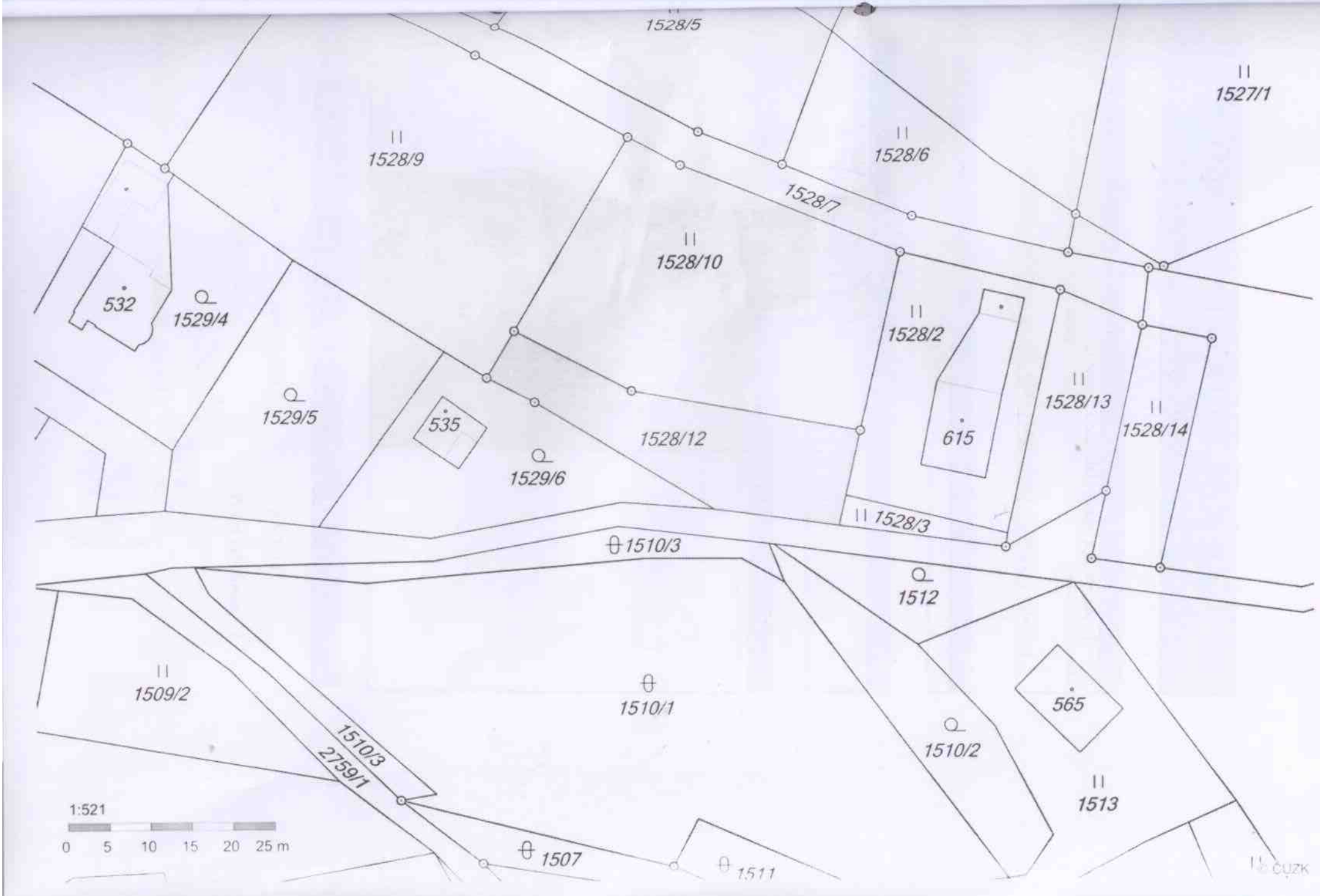
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 28.04.2016 17:00:02.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.2 build 0


1528/5
1527/1
1528/9
1528/6
1528/7
1528/10
532
1529/4
1528/2
1529/5
535
1528/13
1528/14
615
1528/12
1529/6
1528/3
1510/3
1512
1509/2
1510/1
565
1510/3
2759/1
1510/2
1513
1:521
0 5 10 15 20 25 m
1507
1511
ČÚZK