

Obecní úřad Malá Skála
Došlo: 17.8.2022 Poč.: 2 fascikly Přílohy: 0
ČJ: 01255/22/OU Odesílatel: Oldřich Kavalír
Vyřizuje: Michal Rezler Věc: Ocenění č. 9-2022
Jednoznačný identifikátor:
16650000096088

O c e n ě n í č. 09/2022

ve věci obvyklé ceny v místě a čase:

pozemkové parcely č. 745/2 s trvalými porosty zapsané na LV 10001 k.ú. Mukařov u Jablonce nad Nisou, obec Malá Skála, okres Jablonec nad Nisou

Objednavatel ocenění: **Obec Malá Skála**
Vranové 1.díl č.p. 122
468 22 Malá Skála

Účel ocenění: Stanovení obvyklé ceny pro prodej

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 20.7.2022 ocenění vypracoval:

Oldřich Kavalír
znalec a odhadce
Střelecká 2708/25
466 01 Jablonec nad Nisou
telefon: 604554127

OLDŘICH KAVALÍR - ODHADCE
oceňování majetku pro věci nemovité
IČO: 62223046
Střelecká 2708/25
KANCELÁŘ - Jehličská 5
466 01 Jablonec nad Nisou
tel.: 604 554 127
e-mail: kavalirbc@seznam.cz

Ocenění obsahuje 6 stran, 4 přílohy a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Jablonci nad Nisou dne: 28. července 2022

A. Nález

1. Podklady pro vypracování ocenění

- informace o parcelách z katastru nemovitostí LV 10001 ze dne 13.7.2022
- kopie snímku katastrální mapy
- letecký snímek
- objednávka ze dne 12.7.2022
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v posledních zněních
- informace z internetového realitního trhu a vlastní informace
- údaje zjištěné znalcem

2. Vlastnické a evidenční údaje

výpis LV 10001, k.ú. 700347 Mukařov u Jablonce nad Nisou, obec Malá Skála, okres Jablonec nad Nisou

Vlastnické právo: Obec Malá Skála, Vranové 1.díl 122, 468 22 Malá Skála

Pozemky

pp 745/2.....755 m2, trvalý travní porost, ZPF

Způsob ochrany nemovitosti:

Ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně

3. Předmět ocenění

- pozemková parcela č. 745/2

4. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o pozemkovou parcelu protáhlého obdélníkového lichoběžníkového tvaru, svažitá s orientací k východu. Přístup je přímo ze silnice III. třídy probíhající osadou Mukařov a z neudržované místní svažité komunikace. Parcela je zarostlá neudržovaným bezcenným náletem.

Územním plánem je určena jako plocha přírodní s doprovodnou a krajinnou zelení.

Pozemek navazuje na sousední parcelu č. 732 s rodinným domem č.p. 21, jejíž majitel ji chce převést do svého vlastnictví.

B. Stanovení obvyklé ceny

Porovnávací způsob:

Obvyklá cena je stanovena nepřímou porovnávací metodou ze současně použitelných nabídek realitních kanceláří na internetovém serveru. Z důvodů omezené nabídky v daném místě byly vybrány i nabídky v nejbližším okolí. Předmětné vzorky jsou vybrány z realitního serveru Sreality.cz. Vybrané nabídky jsou v archivu odhadce.

Nález a analýza trhu:

Nález:

1. Poloha pozemků a využití pozemku z hlediska územně plánovací dokumentace

- jedná se o pozemek v nesídelní části obce, nezastavěná část

2. Stav z hlediska současného využití:

- pozemek je bez využití, dle územního plánu se jedná o plochu přírodní

3. Trh s nemovitostmi

- na realitním trhu je omezená nabídka i v širším okolí

4. Lokalita obec

- jedná se o obec Malou Skálu počtem obyvatel 1203 k 1.1.2021, osadu Mukařov

5. Konfigurace terénu a tvar pozemku a orientace k světovým stranám:

- svažité pozemek protáhlého tvaru s orientací k východu

6. Poloha vzhledem k centru

- daleko od centra obce

7. Zástavba v okolí

- okrajová rezidenční zástavba

6. Inženýrské sítě

- pouze elektřina a voda

9. Doprava

- v krátké docházkové vzdálenosti zastávka autobusu

10. Dojezd a parkování

- bezproblémové

11. Životní prostředí

- běžný hluk a prach

12. Obchod a služby

- nutnost dojíždění do vlastní obce nebo do většího města

Součásti a příslušenství pozemku

- výčet veškerých staveb, součástí a příslušenství – nejsou

- existence stavby jiného vlastníka - není

- trvalé porosty – náletové dřeviny

Průzkum trhu nabídkových cen dané lokality:

Pro přehled nabídkových ceny byla použita:

1/ Veřejně přístupná databáze nabídkových cen v daném k.ú. případně v ostatních k.ú. okresu

2/ Konfrontace s platným územním plánem daného města

3/ Vlastní informace o cenách stejných nemovitostí

Vyhodnocení:

Pozitiva:

- dobré životní prostředí
- část veřejných inženýrských sítí v dosahu
- dobrý přístup a příjezd

Negativa:

- orientace k východu, od západu zastíněno kopcem s porosty
- ochranné pásmo silnice III. třídy
- ochranné pásmo 2. stupně vodního zdroje

Vybrané vzorky:

Vzorek č. 1 Prodej louky 1932 m², Pěňčín-Bratříkov, okres Jablonec nad Nisou

1 83 540 Kč (95 Kč za m²)

Prodej louky s lesním porostem, vodoteč, nezastavitelný, horší přístup, mimo intravilán

Vzorek č. 2 Prodej louky 7870 m², Malá Skála-Sněhov, okres Jablonec nad Nisou

1 125 410 Kč (143 Kč za m²)

Louka, nezastavitelná plocha, v sousedství silnice, mimo intravilán

Vzorek č. 3 Prodej louky 9944 m², Malá Skála (sousedství obce Líšný), okres Jablonec nad Nisou

1 491 600 Kč (150 Kč za m²)

Přírodní plocha pro dřeviny rostoucí mimo les, horší přístup, mimo intravilán

Cenotvorné faktory

Tržní hodnota oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků. Hodnota pozemku propočtená dle konkrétního pozemku (vzorku) se spočítá podle vzorce.

$$Hv = Cvz \times Ku / Vvz \times Vpoz / Kf$$

Kde:

- Hv Hodnota dle vzorku
- Cvz Cena vzorku
- Ku Koeficient úpravy na reálnou cenu
- Vvz Výměra vzorku
- Vpoz Výměra oceňovaného pozemku
- Kf Cenotvorný koeficient

Skupina	Cenotvorný faktor	Pozemek 1			Pozemek 2			Pozemek 3		
		Výměra m2	Cena Kč	Kof. Kf skupiny	Výměra m2	Cena Kč	Kof. Kf skupiny	Výměra m2	Cena Kč	Kof. Kf skupiny
		1 932	183 540		7 870	1 125 410		9 944	1 491 600	
		Hodnota faktoru %	skupiny %		Hodnota faktoru %	skupiny %		Hodnota faktoru %	skupiny %	
1. Odlišný způsob využití		0	-5	0,95	0	-5	0,95	0	-5	0,95
1. Ostatní vlivy prodeje		-5			-5			-5		
2. Poloha		-10	-5	0,95	0	15	1,15	-5	15	1,15
2. Vztah k územnímu plánu		0			0			0		
2. Velikost, tvar a konfigurace		5			15			20		
2. Vliv okolí		0			0			0		
3. Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku		-10	-5	0,95	0	0	1,00	-10	-5	0,95
3. Vliv součástí a příslušenství		0			-5			0		
3. Zátěže na pozemku		5			5			5		
Výsledné Kf = skup. 1 x skup. 2 x skup. 3		kf= 0,857			kf= 1,093			kf= 1,038		
Úprava nabídkové ceny - ku		0,97			0,97			0,97		

Hodnota daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku proti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a 0 shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí. Míra shody = váha 1.

$$Hv = Cvz \times Ku / Vvz \times Vpoz / Kf$$

$$\text{Výměra oceňovaného pozemku } Vpoz = 755 \text{ m}^2$$

$$\text{Vzorek č.1 } Hv = 183\,540 \times 0,97 / 1\,932 \times 755 / 0,857 = 81\,147 \text{ Kč}$$

$$\text{Vzorek č.2 } Hv = 1\,125\,410 \times 0,97 / 7\,870 \times 755 / 1,093 = 95\,859 \text{ Kč}$$

$$\text{Vzorek č.3 } Hv = 1\,491\,600 \times 0,97 / 9\,944 \times 755 / 1,038 = 105\,844 \text{ Kč}$$

$$\text{Průměr hodnot} = (81\,147 + 95\,859 + 105\,844) / 3 = 94\,283 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena za m}^2 = 94\,283 / 755 = 124,88 \text{ Kč/m}^2$$

Byla provedena analýza trhu obdobné nebo srovnatelné nemovitosti a vlastní zkušenosti se srovnáváním obvyklých cen při zvážení nabídky a poptávky v daném místě a okolí, včetně informací, které jsou k dispozici na internetu realitních serverech.

Dle výpočtu je možné stanovit obvyklou cenu v místě a čase pozemkové parcely č. 745/2 ve výši zaokr. 125,-- Kč/m²

Závěrečný výrok :

Výpočet obvyklé ceny:

pp č. 745/2 - 755 m² x 125,-- Kč/m² = **94.375,-- Kč**

Obvyklá cena celkem zaokr. 94.400,-- Kč

Slovy: Devadesátčtyřtisícčtyřista Kč

V Jablonci nad Nisou 28.7.2022

Oldřich Kavalír, znalec a odhadce
Střelecká 2708/25
466 01 Jablonec nad Nisou
telefon: 604554127

OLDŘICH KAVALÍR - ODHADCE
ocenování majetku pro věci nemovité
IČO: 62223046
Střelecká 2708/25
KANCELAŘ - Jehliářská 5
466 01 Jablonec nad Nisou
tel.: 604 554 127
e-mail: kavalirbo@seznam.cz



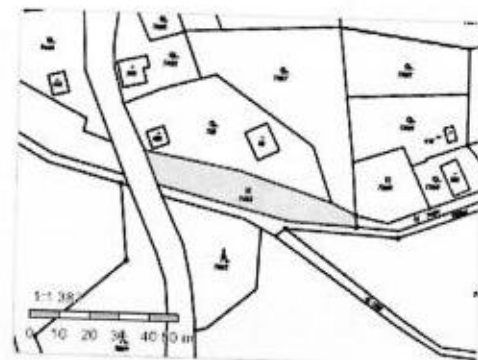
Doložka

Ocenění jsem provedl na základě zápisu v živnostenském rejstříku jako odhadce pro oceňování majetku pro věci nemovitostí vydaného Magistrátem města v Jablonci nad Nisou dne 27.1.2021, čj. 7258/2021, sp. Zn. 235/2021/ŽÚ/F

(V letech 1977 až 2020 jsem působil jako soudní znalec-odvětví oceňování nemovitostí)

Informace o pozemku

Název území	745/2 st
Obec	Malá Skála [563706] st
Katastrální území	Mukáňov u Jablonce nad Nisou [700347]
Číslo území	10001
Číslo území (2)	755
Typ území	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	
Územní výměry	Graficky nebo v digitalizované mapě
Typ území	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Obec Malá Skála, Vranové 1 díl 122, 46822 Malá Skála

Podíl

Územní ochrany nemovitostí

Název

ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

zemědělský půdní fond

Územní SPEJ

SPEJ Výměra

10001 402

755 353

Omezení vlastnického práva

jsou evidována žádná omezení.

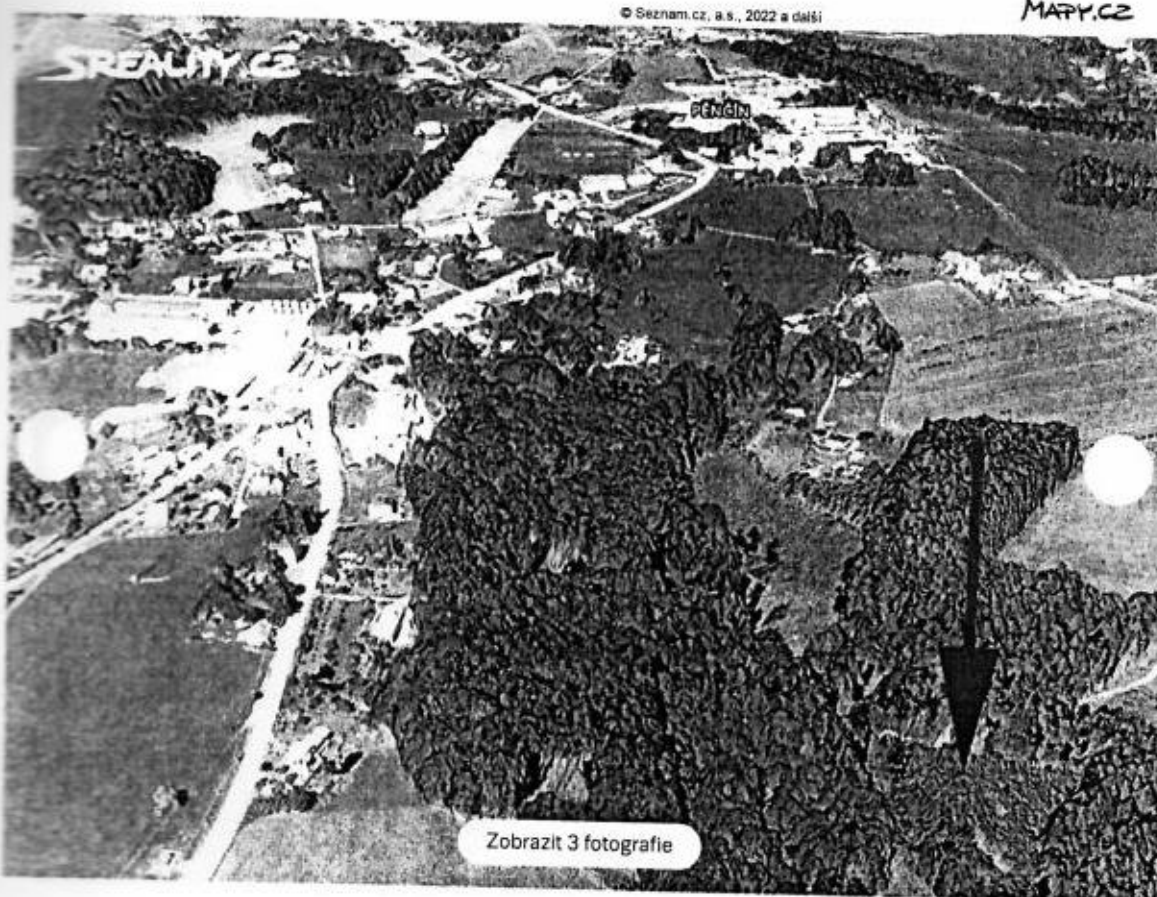
jiné zápisy

jsou evidovány žádné jiné zápisy.

* Rozes, 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 Nisoust

rozsečné údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.07.2022 15:00.



Prodej louky 1 932 m²

Pěňčín - Bratříkov, okres Jablonec nad Nisou

183 540 Kč (95 Kč za m²)

[Spočítat hypotéku](#)

Prodáme louku s lesním porostem na nelesním pozemku (možno snadněji pokácet, než v lese, možno osázet apod.) v k.ú. Bratříkov, parc.č. 330/1 a 330/2, možno prodat i jednotlivě.

Po jižním okraji protéká potok.

Prodej od majitele, žádné další poplatky, provize apod., listiny připravíme zdarma.

Prosím, podívejte se i na další nabídku naší společnosti. Máme pozemky po celé republice za velmi zajímavé ceny! Na této stránce dole klikněte na červený nápis Více o společnosti a potom na políčko Inzeráty. Těšíme se na Váš zájem, pokud máte jinou představu o ceně, napište, každou rozumnou nabídkou se budeme seriózně zabývat!

Celková cena:

183 540 Kč za nemovitost

ID:

2839070284

Cena za m²:

95 Kč

Copyright © 1996–2022 SREALITY.CZ

Plocha pozemku: 1932 m²

Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Hřiště:	Dětské hřiště u sokolovny (1654 m)					
Večerka:	Potraviny Pulická (1280 m)					
Veterinář:	Veterinární klinika VETCARE : MVDr. M... (4365 m)					
Hospoda:	Hospůdka U Ludmíry (1739 m)					
Cukrárna:	Cukrářství U Šefrů (4065 m)					
Kino:	KC Kino Železný Brod (4040 m)					
Sportoviště:	Tělocvična jednoty Sokol Bratřikov (438 m)					
Lékař:	Poliklinika Železný Brod, s.r.o. (3635 m)					
Lékárna:	Na Poliklinice (3635 m)					
Škola:	Lesní klub Žežulicka, Hnízdění, z.s. (1061 m)					
Škola:	ZŠ Pěčín (1564 m)					
Vlak:	Železný Brod (4445 m)					
Bus MHD:	Pěčín Bratřikov (54 m)					
Restaurace:	Restaurace U Pyramy (1368 m)					
Pošta:	Pošta Loužnice - Česká pošta, s.p. (897 m)					
Bankomat:	Bankomat Komerční banky (4025 m)					

Kontaktovat:

Ing. Petr Brož

- Zobrazit telefon
- Zobrazit email



Kompens
Severozápadní III 365/28, 14100 Praha - Záběhlice
<http://www.kompens.cz>
Více o společnosti »

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)	Doba splácení				
146 832	20 let	25 let	30 let		
Délka fixace	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let

Nabídka hypotek od **pěnice.cz**

Seznam.cz a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů



© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ



Prodej louky 7 870 m² Malá Skála, okres Jablonec nad Nisou 1 125 410 Kč (143 Kč za m²)

[Spočítat hypotéku](#)

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 7 870 m² ve Sněhově - Malá Skála. Pozemek se nachází na okraji obce, směr Malá Skála. V současné době je v územním plánu vedený jako nezastavitelná plocha. Inženýrské sítě voda a elektřina se nachází v komunikaci na okraji pozemku. V nedaleké obci Malá Skála se nachází veškerá občanská vybavenost. Malá Skála je rekreační obec, která se nachází na severním okraji chráněné krajinné oblasti Český ráj nedaleko města Turnov. V centru obce u řeky Jizery se nachází sportovně rekreační centrum Žlutá plovárna z různorodými rekreačními možnostmi. Bližší informace Vám sdělí makléř.

Celková cena: 1 125 410 Kč za nemovitost

Umístění objektu: Centrum obce

Cena za m²: 143 Kč

Plocha pozemku: 7870 m²

Elektřina: 230V

ID zakázky: 36154

[Ochráněná Sreality.cz](#) - [Výkazy](#) - [Pro spotřebitele](#) - [Ochrana údajů](#) - [Smluvní podmínky](#) - [Reklama](#) - [Kontakty](#) - [Stížnosti](#) - [Nastavení personalizace](#)

Aktualizace: 30.06.2022 Copyright © 1996-2022 Seznam.cz, a.s.



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
 Druháďte se a zkontrolujte svou dojezdovou čas.

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékař	Volný čas
Restaurace	Restaurace (1443 m)	Restaurace (1291 m)	Restaurace (1097 m)	Restaurace (1146 m)	Restaurace (4463 m)	
Školka	Školka (300 m)	Školka (4101 m)	Školka (442 m)	Školka (316 m)	Školka (294 m)	
Bankomat	Bankomat (4128 m)	Bankomat (1166 m)	Bankomat (4128 m)	Bankomat (4128 m)	Bankomat (4128 m)	
Škola	Škola (4128 m)	Škola (4128 m)	Škola (4128 m)	Škola (4128 m)	Škola (4128 m)	
Školka	Školka (300 m)	Školka (4101 m)	Školka (442 m)	Školka (316 m)	Školka (294 m)	
Školka	Školka (300 m)	Školka (4101 m)	Školka (442 m)	Školka (316 m)	Školka (294 m)	
Školka	Školka (300 m)	Školka (4101 m)	Školka (442 m)	Školka (316 m)	Školka (294 m)	
Školka	Školka (300 m)	Školka (4101 m)	Školka (442 m)	Školka (316 m)	Školka (294 m)	
Školka	Školka (300 m)	Školka (4101 m)	Školka (442 m)	Školka (316 m)	Školka (294 m)	
Školka	Školka (300 m)	Školka (4101 m)	Školka (442 m)	Školka (316 m)	Školka (294 m)	
Školka	Školka (300 m)	Školka (4101 m)	Školka (442 m)	Školka (316 m)	Školka (294 m)	
Školka	Školka (300 m)	Školka (4101 m)	Školka (442 m)	Školka (316 m)	Školka (294 m)	

Kontaktovat:

- Iva Can-Löfflerová**
Zobrazit telefon
- Iva Can-Löfflerová**
Zobrazit telefon
- Iva Can-Löfflerová**
Zobrazit email



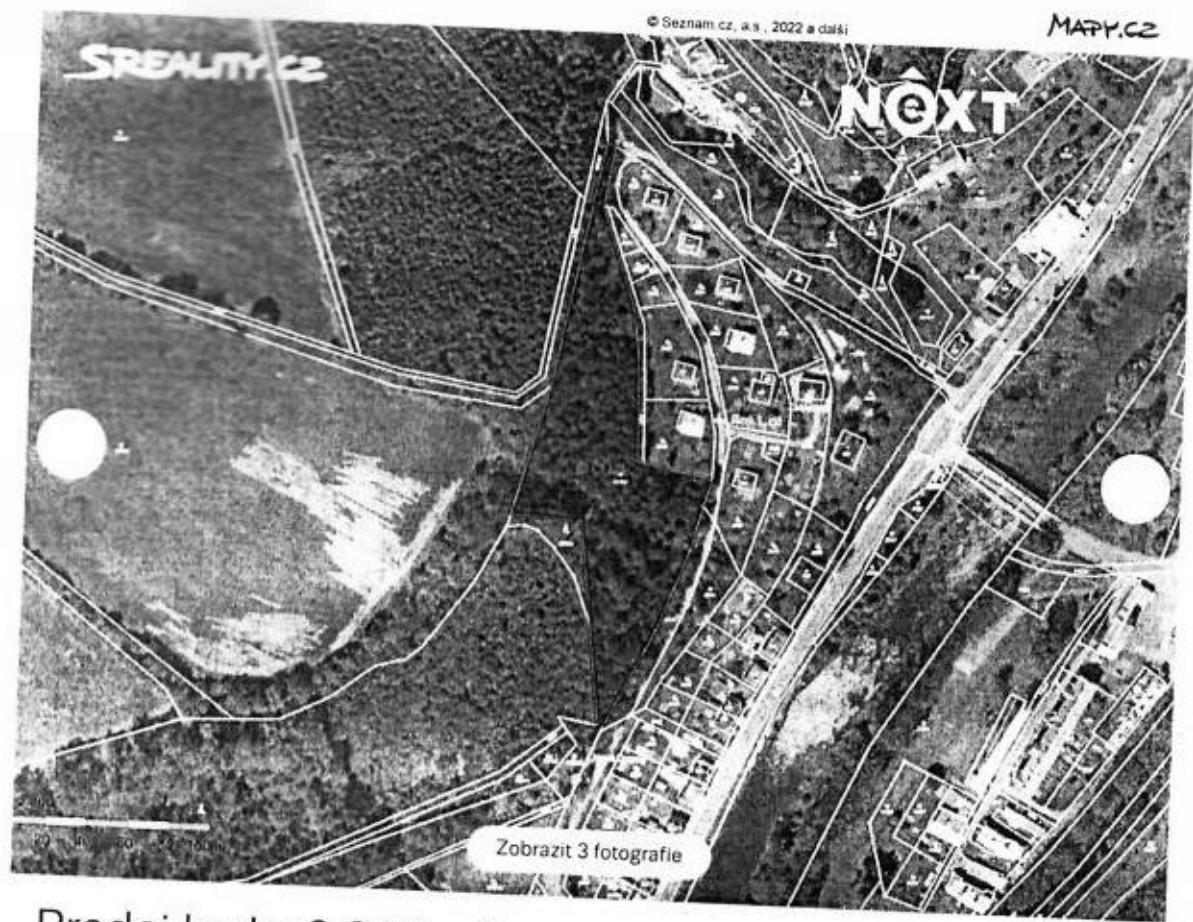
EVROPA realitní kancelář LIBEREC
 Felberova 15/13, 46001 Liberec IV-Perštyn
 ☎ (3)
<http://www.rkevropa.cz/liberec>
 Více o společnosti »

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)	Doba splacení		
	20 let	25 let	30 let
100 000			
200 000			
300 000			
400 000			
500 000			
600 000			
700 000			
800 000			
900 000			
1 000 000			

Aktualizovat

Nabídka hypoték od **penize.cz**
 Penize.cz a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů.



Prodej louky 9 944 m²

Malá Skála, okres Jablonec nad Nisou

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

1 491 600 Kč (150 Kč za m²)

[Spočítat hypoteku](#)

Nabízíme k prodej pozemek v katastrální území Malá Skála - Sněhov v celkové výměře 9944 m² ve svažitém terénu. Pozemek je možno využít dle územního plánu jako přírodní plocha pro dřeviny rostoucí mimo les.

Na pozemek je přístup po veřejné komunikaci. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N82961.

Celková cena:	1 491 600 Kč za nemovitost	Aktualizace:	30.05.2022
Cena za m ² :	150 Kč	Umístění objektu:	Okraj obce
Poznámka k ceně:	+ provize RK včetně právního servisu	Plocha pozemku:	9944 m ²
ID zakázky:	N82961		



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Hřiště:	Dánské hřiště (314 m)
Kino:	Androvna (1646 m)
Cukrárna:	Annie Farma Natura (1595 m)
Hospoda:	Galerka Litný (455 m)
Večeřka:	Potraviny FNAPr (1631 m)
Veterinář:	Veterinární klinika VETICARE MVDr. M... (3606 m)
Škola:	ZŠ a MS Malá Skála (1251 m)
Restaurace:	Pizzeria Pietro Tomasso (1134 m)
Bankomat:	Bankomat Komerční banky (3233 m)
Pošta:	Pošta Malá Skála - Česká pošta, s.p. (816 m)
Lékař:	Poliklinika Železný Brod, s.r.o. (3252 m)
Školka:	ZŠ a MS Malá Skála (1307 m)
Vlak:	Litný (291 m)
Bus MHD:	Litný (311 m)
Sportoviště:	Tělocvična jednoty Sokol Litný (265 m)
Lékárna:	Na Poliklinice (3252 m)

Kontaktovat:



Josef Divecký

Zobrazit telefon

Zobrazit telefon

Zobrazit email

NEXT

NEXT REALITY HRADEC KRÁLOVÉ

Hořická 283/22, 50002 Hradec Králové - Pražské Předměstí

(7)

<https://www.nextreality.cz/pobocka/1212/next-reality-hradec-kralove>

Více o společnosti »

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

1 193 290

Doba splacení

20 let

25 let

30 let

Delka fixace

1 rok

3 roky

5 let

7 let

10 let

Nabídka hypotek od **pěniže.cz**

Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů