

Obecní úřad Malá Skála	
Došlo: 13.2.2024	Poč.: 2 svazky Přílohy: 0
ČJ: 00238/24/MS	Odešlatel: Oldřich Kavalír znalec
Vyřizuje: starosta	Věc: Ocenění pozemku č.
Jednoznačný identifikátor:	
	
16650000118816	

A4

## O c e n ě n í č. 02/2024

ve věci obvyklé ceny v místě a čase:  
pozemkové parcely č. 316/4, 1547/2, 1547/5 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 účel prodeje

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 3.2.2024 ocenění vypracoval:

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  
KANCELÁŘ - Jehlářská 5  
466 01 Jablonec nad Nisou  
tel.: 604 554 127  
e-mail: kavalirjbc@soznam.cz

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

V Jablonci nad Nisou dne: 8. února 2024

## **A. N á l e z**

### **1. Podklady pro vypracování ocenění**

- informace o parcelách z katastru nemovitostí LV 10001 ze dne 30.1.2024
- kopie snímku katastrální mapy
- letecký snímek
- objednávka včetně podkladů ze dne 29.1.2024
- informace o trase vysokotlakého plynovodu
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v posledních zněních
- informace z internetového realitního trhu a vlastní informace
- údaje z územního plánu obce
- prohlídka místa dne 3.2.2024
- informace o ochranných pásmech, časopis znalec ročník 2/2009
- 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 316/4.....717 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, ZPF

pp 1547/2.....133 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, ZPF

pp 1547/5.....191 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, ZPF

### **3. Předmět ocenění**

- pozemková parcela č. 316/4, 1547/2, 1547/5

### **4. Celkový popis nemovitosti**

Pozemková parcela č. 316/4 má protáhlý mnohoúhelníkový tvar, nedotýká se silnice a v její zadní části ji přetíná vysokotlaký plynovod s uzavíracím šoupětem. Pozemek je rovinný, ochranné pásmo a bezpečnostní pásmo plynovodu zasahuje cca 290 m<sup>2</sup> z plochy pozemkové parcely č. 316/4, kde není možné ji zastavět nemovitostí, sázet stromy apod. Navíc na této parcele je možný nejjednodušší přístup a příjezd k plynovodu. Mezi silnicí a touto parcelou je pp č. 1547/2, takže není možný žádný příjezd ze silnice. Šíře přední části parcely je v průměru cca 14 m. Parcela je zahrnuta dle územního plánu jako plocha bydlení venkovského charakteru. Omezená šíře pozemku, ale umožňuje pouze výstavbu úzkého objektu max. do 10 m šíře.

Pozemková parcela č. 1547/2 je situována mezi pp č. 316/4 a silnicí a do budoucna může na základě budoucího povolení tvořit vjezd ze silnice na pozemkovou parcelu č. 316/4.

Pozemková parcela č. 1547/5 tvoří protáhlý, úzký trojúhelník podél silnice a silničního příkopu. Oba tyto pozemky jsou v ochranném pásmu silnice a není je možné zastavět.

Všechny 3 pozemky jsou na hřebenu návětrného kopce. Nejsou zde žádné veřejné inženýrské sítě, je omezené napojení na elektřinu.

## **B . Stanovení obvyklé ceny**

### **Porovnávací způsob:**

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

### **Nález a analýza trhu:**

#### **Nález:**

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

- jedná se o pozemky v nesídelní části obce, v řídké rozptýlené zastavěné části

##### 2. Stav z hlediska současného využití:

- pozemky jsou využívány jako louky k sečení trávy, ale jsou zahrnuty pro možnosti vesnické zástavby

##### 3. Trh s nemovitostmi

- na realitním trhu je takovýto charakter nevýhodného pozemku v omezené nabídce

##### 4. Lokalita obec

- jedná se o obec Malou Skálu počtem obyvatel 1231 k r. 2023, osadu Mukařov-Filka

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

- rovinné návětrné pozemky v ochranném pásmu částečně vysokotlakého plynovodu v šíři 12 m a bezpečnostního pásma 40 m a ochranné pásmo silnice v šíři 25 m od osy vozovky

##### 6. Poloha vzhledem k centru

- velmi daleko od centra obce

##### 7. Zástavba v okolí

- okrajová rozptýlená rezidenční zástavba

##### 6. Inženýrské sítě

- bez veřejných inženýrských sítí (omezeně elektřina)

##### 9. Doprava

- v blízkosti zastávka autobusové linky

##### 10. Dojezd a parkování

- bez možnosti, není vjezd ze silnice, silniční příkop

##### 11. Životní prostředí

- zhoršené vlivem autobusové dopravy po místní silnici

##### 12. Obchod a služby

- s nutností dojíždění automobilem nebo autobusem

##### Součásti a příslušenství pozemku

- výčet veškerých staveb, součástí a příslušenství – nejsou

- existence stavby jiného vlastníka – vysokotlaký plynovod bez zajištění věcného břemene přístupu a příjezdu

- trvalé porosty – nejsou

##### Průzkum trhu nabídkových cen dané lokality:

Pro přehled nabídkových ceny byla použita:

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

- 2/ Konfrontace s platným územním plánem obce
- 3/ Vlastní informace o cenách obdobných nemovitostí

#### Vyhodnocení:

##### Pozitiva:

- dobrá orientace k světovým stranám
- rovinný pozemek
- výhled do okolí
- klidné místo
- pozemky určené k zastavění

##### Negativa:

- nevhodný tvar
- zhoršené životní prostředí
- ochranné pásmo a bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu
- ochranné pásmo silnice II. třídy
- prozatím bez příjezdu, nutno povolit a vybudovat ze silnice včetně silničního propustku
- chybějící věcné břemeno k vysokotlakému plynovodu a šoupěti (včetně přístupu a příjezdu)
- částečná nemožnost zastavět pozemek pro jeho nevhodný tvar
- nutnost dojíždění do vlastní obce za službami, k lékaři, atd.
- nemožnost pracovních příležitostí v místě a nejbližším okolí
- chybějící veřejné inženýrské sítě s možností, ale omezenou napojení na elektřinu
- návětrná poloha
- daleko od vlastní obce pouze s dojížděním autobusem nebo automobilem

#### **Vybrané vzorky:**

##### **Vzorek č. 1 Prodej orné půdy 3742 m<sup>2</sup>, Rychnov u Jablonce nad Nisou**

**1300.000 Kč (347 Kč za m<sup>2</sup>)**

Prodej zemědělské půdy navazující na rozptýlenou stávající zástavbu s možností zastavění pozemku dle ÚP, omezený přístup, prodej jen části spoluvlastnického podílu, omezené inženýrské sítě

##### **Vzorek č. 2 Prodej stavebního pozemku 1956 m<sup>2</sup>, Skuhrov, okres Jablonec nad Nisou**

**1 564 800 Kč (800 Kč za m<sup>2</sup>)**

V zástavbě mezi domy, možnost napojení na elektřinu a vodu, rovinný pozemek

##### **Vzorek č. 3 Prodej stavebního pozemku 1912 m<sup>2</sup>, Frýdštejn-Bezděčín, okres Jablonec nad Nisou**

**2 349 000 Kč (1229 Kč za m<sup>2</sup>)**

Dle ÚP možnost zastavění rodinným domem. Inženýrské sítě chybí pouze elektřina, mírně svažité pozemek na okraji obce, blízkost zemědělské farmy.

## 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.

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f$$

Kde:

- H<sub>v</sub>    Hodnota dle vzorku
- C<sub>vz</sub>    Cena vzorku
- K<sub>u</sub>    Koeficient úpravy na reálnou cenu
- V<sub>vz</sub>    Výměra vzorku
- V<sub>poz</sub>    Výměra oceňovaného pozemku
- K<sub>f</sub>    Cenotvorný koeficient

		Pozemek 1			Pozemek 2			Pozemek 3		
		Výměra m <sup>2</sup>	Cena Kč		Výměra m <sup>2</sup>	Cena Kč		Výměra m <sup>2</sup>	Cena Kč	
		3 742	1 300 000		1 956	1 564 800		1 912	2 349 000	
Skupina	Cenotvorný faktor	Hodnota faktoru %	skupiny %	Koef. K <sub>f</sub> skupiny	Hodnota faktoru %	skupiny %	Koef. K <sub>f</sub> skupiny	Hodnota faktoru %	skupiny %	Koef. K <sub>f</sub> skupiny
1. Odlišný způsob využití		-5	-5	0,95	0	0	1,00	0	0	1,00
1. Ostatní vlivy prodeje		0			0			0		
2. Poloha		10	15	1,15	0	4	1,04	0	22	1,22
2. Vztah k územnímu plánu		-10			0			0		
2. Velikost, tvar a konfigurace		5			2			2		
2. Vliv okolí		10			2			20		
3. Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku		10	25	1,25	8	38	1,38	10	30	1,30
3. Vliv součástí a příslušenství		0			0			0		
3. Zátěže na pozemku		15			30			20		
Výsledné K <sub>f</sub> = skup. 1 x skup. 2 x skup. 3		kf= 1,366			kf= 1,435			kf= 1,586		
Úprava nabídkové ceny - k <sub>u</sub>		0,80			0,85			0,80		

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.

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f$$

$$\text{Výměra oceňovaného pozemku } V_{poz} = 560 \text{ m}^2$$

$$\text{Vzorek č.1 } H_v = 1\,300\,000 \times 0,80 / 3\,742 \times 560 / 1,366 = 113\,969 \text{ Kč}$$

$$\text{Vzorek č.2 } H_v = 1\,564\,800 \times 0,85 / 1\,956 \times 560 / 1,435 = 265\,329 \text{ Kč}$$

$$\text{Vzorek č.3 } H_v = 2\,349\,000 \times 0,80 / 1\,912 \times 560 / 1,586 = 347\,032 \text{ Kč}$$

$$\text{Průměr hodnot} = ( 113\,969 + 265\,329 + 347\,032 ) / 3 = 242\,110 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena za m}^2 = 242\,110 / 560 = 432,34 \text{ Kč/m}^2$$

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

Výměra pozemku pro zastavění:

Pozemková parcela č. 316/4 = 717 m<sup>2</sup> – 290 m<sup>2</sup> (ochranné pásmo plynu) + pp č. 1547/2 = 133 m<sup>2</sup> = celkem 560 m<sup>2</sup>

Zbytek pozemkové parcely č. 316/4 = 290 m<sup>2</sup> (ochranné pásmo plyn)

Pozemková parcela č. 1547/5 – 191 m<sup>2</sup>

**Stanovení obvyklé ceny:**

Možnost zastavění:

Dle výpočtu je možné stanovit obvyklou cenu v místě a čase pozemkové parcely č. 316/4 (část) ve výši 432,-- Kč/m<sup>2</sup>

### Závěrečný výrok :

Výpočet obvyklé ceny:

Zastavitelné pozemky:

pp č. část 316/4 - 427 m<sup>2</sup>

pp č. 1547/2 - 133 m<sup>2</sup> = celkem 560 x 432,-- Kč/m<sup>2</sup> = **241.920,-- Kč**

**Nezastavitelná část:**

Obvyklá cena - má upravenou hodnotu koeficientem odlišnosti, tj. 432 x 0,15 = 64,80 Kč/m<sup>2</sup>, zaokr. 70,-- Kč/m<sup>2</sup>

Zbylá část pp č. 316/4 - 290 m<sup>2</sup> x 70,-- Kč/m<sup>2</sup> = **20.300,-- Kč**

pp č. 1547/2

Obvyklá cena - má upravenou hodnotu koeficientem odlišnosti, tj. 432 x 0,05 = 21,60 Kč/m<sup>2</sup>, zaokr. 20,-- Kč/m<sup>2</sup>

pp č. 1547/5 - 191 m<sup>2</sup> x 20,-- Kč/m<sup>2</sup> = **3.820,-- Kč**

**Obvyklá cena celkem zaokr. 266.040,-- Kč**

**Slovy: Dvěšedesátšesttisícčtyřicet Kč**

V Jablonci nad Nisou 8.2.2024

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: kavalir@bc@seznam.cz

### Doložka

Ocenění jsem provedl na základě zápisu v živnostenském rejstříku jako odhadce pro oceňování majetku pro věci nemovitosti 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)





Katastrální mapa

Katastrální mapa + ortofoto

Mapa poz. katastru

Mapa poz. katastru + ortofoto

310/2

II  
316/1

II  
316/4

II  
314/1

314/2

II  
1547/2

II  
1547/5

314/3

477

II  
2055



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [v Účastnickém \(PDE\)](#). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek **NELZE** využívat pro výtýčování hranic pozemků v terénu.