Obecní úřad Malá Skála
Došlo: 13.2.2024 Poč.: 2 svazky Přílohy: 0
ČJ: 00238/24/MS Odesílatel: Oldřich Kavalír znalec
Vyřizuje: starosta Věc: Ocenění pozemku č.
Jednoznačný identifikátor:
166500000118816

# 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
oceňování majetku pro věci nemovité
IČO: 62223046
Střelecká 2708/25
KANCELÁŘ - Jeřábská 5
466 01 Jablonec nad Nisou
tel.: 604 554 127
e-mail: kavalirjbc@seznam.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 m2, trvalý travní porost, ZPF
pp 1547/2.....133 m2, trvalý travní porost, ZPF
pp 1547/5.....191 m2, 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 m2 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 m2, Rychnov u Jablonce nad Nisou**

**1300.000 Kč (347 Kč za m2)**

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 m2, Skuhrov, okres Jablonec nad Nisou**

**1 564 800 Kč (800 Kč za m2)**

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

**Vzorek č. 3 Prodej stavebního pozemku 1912 m2, Frýdštejn-Bezděčín, okres Jablonec nad Nisou**

**2 349 000 Kč (1229 Kč za m2)**

Dle ÚP možnost zastavění rodinným domem. Inženýrské sítě chybí pouze elektřina, mírně svažitý 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.

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

Kde:

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

| | Pozemek 1 | | | Pozemek 2 | | | Pozemek 3 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Výměra m2 | | Cena Kč | Výměra m2 | | Cena Kč | Výměra m2 | | Cena Kč |
| | 3 742 | | 1 300 000 | 1 956 | | 1 564 800 | 1 912 | | 2 349 000 |
| Skupina / Cenotvorný faktor | Hodnota faktoru % | skupiny % | Koef. Kf skupiny | Hodnota faktoru % | skupiny % | Koef. Kf skupiny | Hodnota faktoru % | skupiny % | Koef. Kf 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 Kf = skup. 1 x skup. 2 x skup. 3 | | | kf= 1,366 | | | kf= 1,435 | | | kf= 1,586 |
| | | | | | | | | | |
| Úprava nabídkové ceny - ku | 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.

Hv=Cvz x Ku/Vvz x Vpoz/Kf

Výměra oceňovaného pozemku Vpoz = 560 m2

Vzorek č.1 Hv = 1 300 000 x 0,80 / 3 742 x 560 / 1,366 = 113 969 Kč

Vzorek č.2 Hv = 1 564 800 x 0,85 / 1 956 x 560 / 1,435 = 265 329 Kč

Vzorek č.3 Hv = 2 349 000 x 0,80 / 1 912 x 560 / 1,586 = 347 032 Kč

**Průměr hodnot = ( 113 969 + 265 329 + 347 032 ) / 3 = 242 110 Kč**

**Cena za m2 = 242 110 / 560 = 432,34 Kč/m2**

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.

Výměra pozemku pro zastavění:
Pozemková parcela č. 316/4 = 717 m2 – 290 m2 (ochranné pásmo plynu) + pp č. 1547/2 = 133 m2 = celkem 560 m2
Zbytek pozemkové parcely č. 316/4 = 290 m2 (ochranné pásmo plyn)
Pozemková parcela č. 1547/5 – 191 m2

**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/m2

## Závěrečný výrok :

Výpočet obvyklé ceny:
Zastavitelné pozemky:
pp č. část 316/4 - 427 $m^2$
pp č. 1547/2 - 133 m2 = celkem 560 x 432,-- Kč/m2 = **241.920,-- Kč**

**Nezastavitelná část:**
Obvyklá cena - má upravenou hodnotu koeficientem odlišnosti, tj. 432 x 0,15 = 64,80 Kč/m2. zaokr. 70,-- Kč/m2

Zbylá část pp č. 316/4 - 290 m2 x 70,-- Kč/m2 = **20.300,-- Kč**

pp č. 1547/2
Obvyklá cena - má upravenou hodnotu koeficientem odlišnosti, tj. 432 x 0,05 = 21,60 Kč/m2, zaokr. 20,-- Kč/m2
pp č. 1547/5 - 191 m2 x 20,-- Kč/m2 = **3.820,-- Kč**

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

**Slovy:Dvěstěšedesátšesttisícčtyřicet Kč**

V Jablonci nad Nisou 8.2.2024

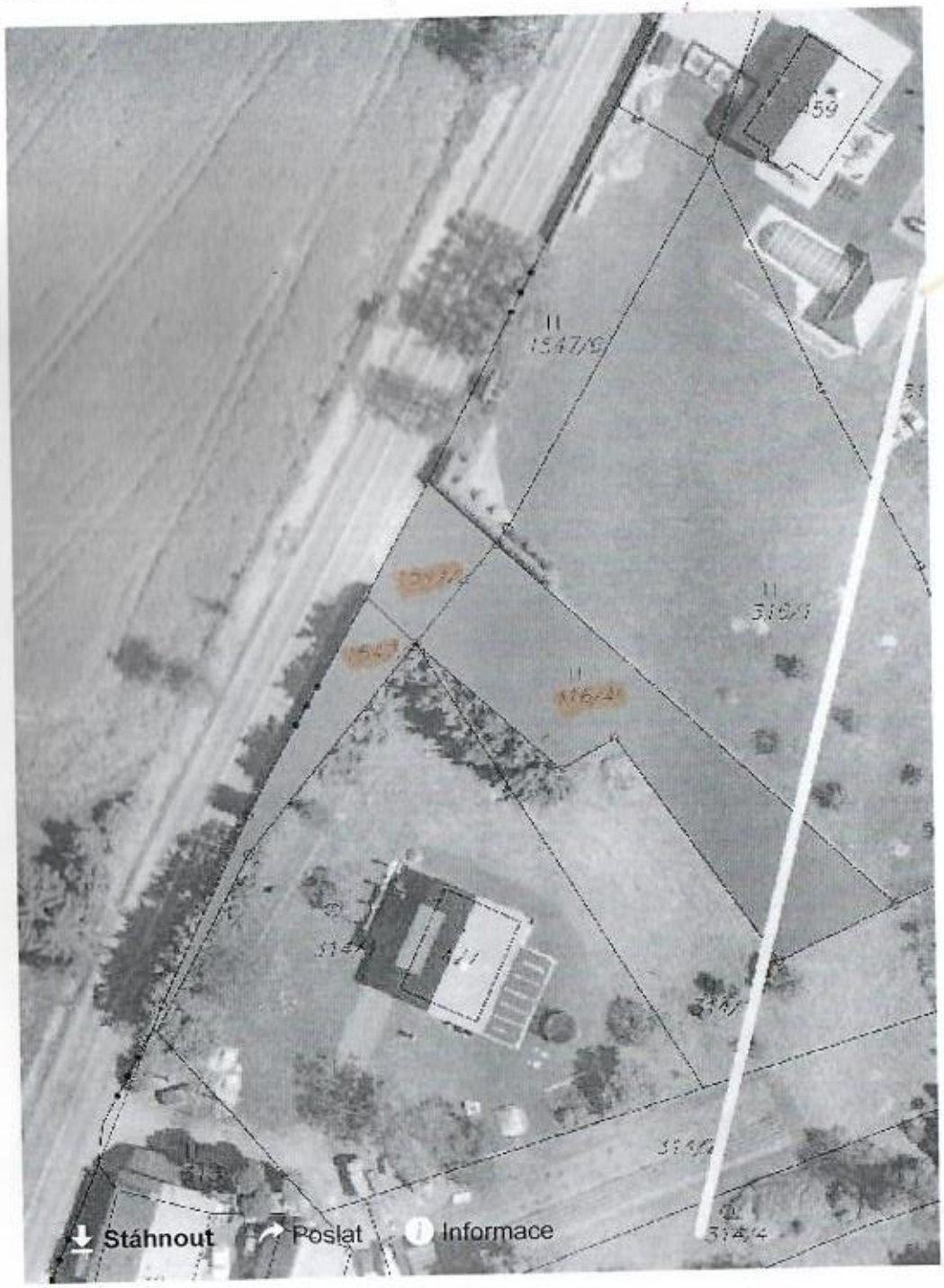
Oldřich Kavalír, znalec a odhadce
Střelecká 2708/25
466 01 Jablonec nad Nisou
telefon: 604554127

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

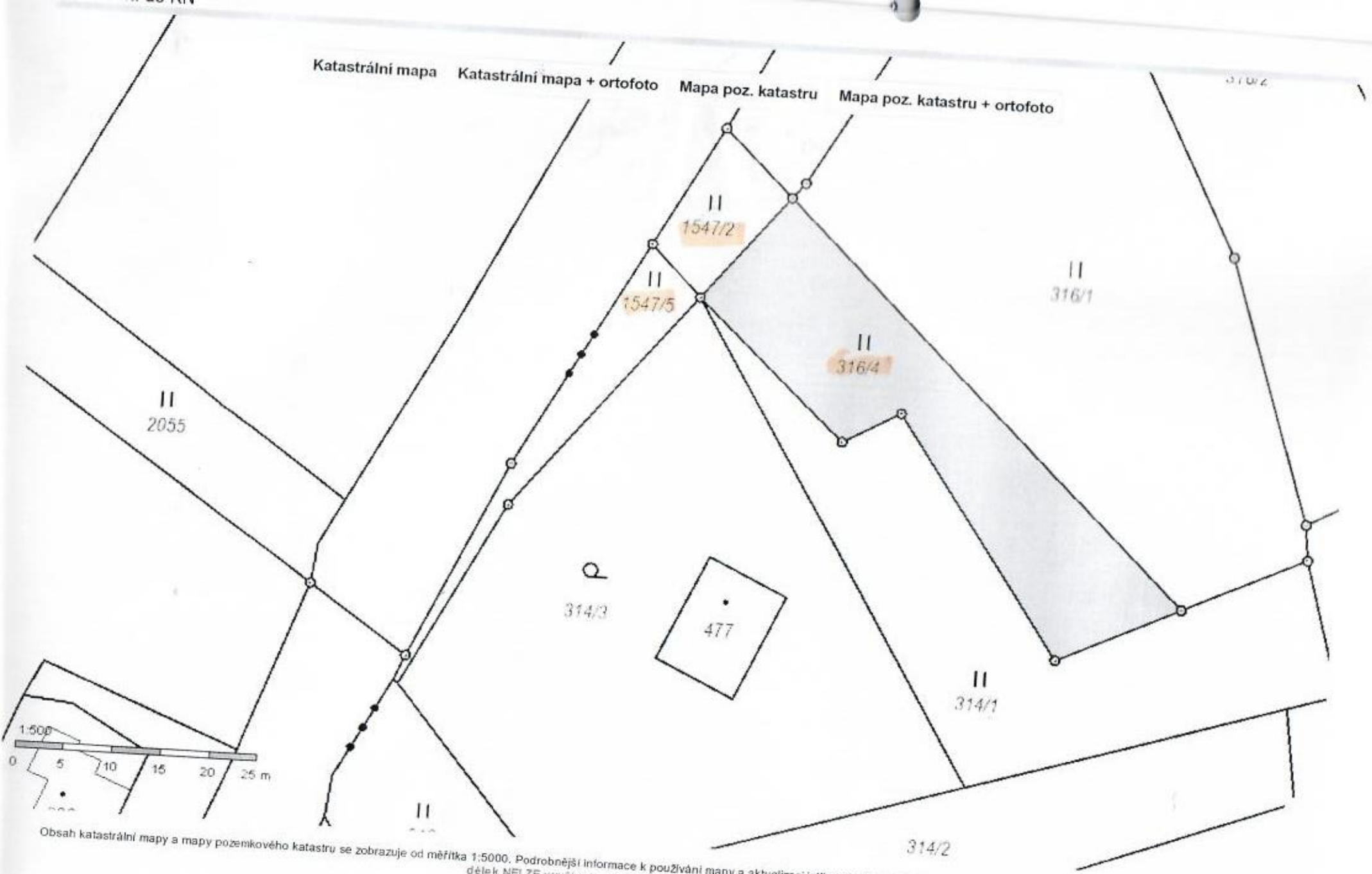
## Doložka

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)




PLYNOVOD




Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete v nápovědě (PDF). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování hranic pozemku v terénu.

8.2.2024 15:07