Obecní úřad Malá Skála
Došlo: 7.6.2024 Poč.: 1 fasciki Přílohy: 0
ČJ: 00794/24/MS Odesilatel: Oldřich Kavalír znalec
Vyřizuje: starosta Věc: Ocenění ppozemku č
Jednoznačný identifikátor:
166500000122590

Ocenění č. 04/2024

ve věci obvyklé ceny v místě a čase:
pozemkové parcely č. 1387/21 zapsané na LV 10001 k.ú. Vranové I, 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 ke dni 30.5.2024 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. a č. 237/2020 podle stavu ke dni 30.5.2024

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 - Jehlářská 5
466 01 Jablonec nad Nisou
tel.: 604 554 127
e-mail: kavalir.jbc@seznam.cz

Ocenění obsahuje 6 stran a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Jablonci nad Nisou dne: 5. června 2024

A. N á l e z

1. Podklady pro vypracování ocenění

- informace o parcele z katastru nemovitostí LV 10001 ze dne 20.5.2024
- kopie snímku katastrální mapy
- letecký snímek
- objednávka včetně podkladů ze dne 20.5.2024
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v posledních zněních
- informace z internetového realitního trhu a vlastní informace
- údaje z územního plánu obce
- údaje sdělené objednatelem
- údaje zjištěné znalcem

2. Vlastnické a evidenční údaje

výpis LV 10001, k.ú. 690325 Vranové I, obec Malá Skála, okres Jablonec nad Nisou
Vlastnické právo: Obec Malá Skála, Vranové 1.díl 122, 468 22 Malá Skála

Pozemky
pp 1387/21.....268 m2, trvalý travní porost, ZPF

3. Předmět ocenění

- pozemková parcela č. 1387/21

4. Celkový popis nemovitosti

Pozemková parcela č. 1387/21 je situována na okraji obce před stavební parcelou č. 613 s rodinným domem č.p. 378 a pozemkovou parcelou č. 1387/4 a ve skutečnosti tvoří jeden funkční celek, přes kterou je jediný možný příjezd a přístup k rodinnému domu. Pozemek je obdélníkového tvaru mírně svažitý s částečným trvalým porostem. V komunikaci jsou umístěny veřejné inženýrské sítě (vodovod, elektřina, plyn). Přes pozemek vedou přípojky vody, plynu a elektřiny. Kanalizace vede pod domem.
V územním plánu obce je parcela vedena jako plocha bydlení venkovského charakteru. Přístup je po zpevněné obecní komunikaci.
Vlastnické právo na pozemku není ničím zatíženo.

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 byla vybrána i nabídka 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 pozemek v sídelní části obce v jejím zastavěném území

2. Stav z hlediska současného využití:
- pozemek je využívaný jako součást rodinného domu č.p. 378

3. Trh s nemovitostmi
- na realitním trhu je omezený počet nabídek na prodej obdobných pozemků, byl proto proveden výběr 1 pozemek mimo obec

4. Lokalita obec
- jedná se o obec Malá Skála s počtem obyvatel 1242

5. Konfigurace terénu a tvar pozemku:
- pozemek je svažitý obdélníkového tvaru

6. Poloha vzhledem k centru
- nedaleko centrální části obce v krátké docházkové vzdálenosti

7. Zástavba v okolí
- novějšími rodinnými domy

8. Inženýrské sítě
- jsou k dispozici kompletní veřejné inženýrské sítě

9. Doprava
- v blízkosti zastávka autobusu a železniční zastávka

10. Dojezd a parkování
- bezproblémový přístup a příjezd po oceňovaném pozemku č. 1387/21 v majetku obce z obecní zpevněné komunikace

11. Občanská vybavenost
- základní občanská vybavenost v místě, jinak nutnost dojíždění do okolních měst (Jablonec n. N., Turnov, Železný Brod)

12. Životní prostředí
- bezproblémové

13. Ostatní
- částečné zastínění pozemků v zimním období vysokým zalesněným kopcem, orientace SZ

Analýza trhu:

Využití pozemků z hlediska územně plánovací dokumentace:
Pozemek je v zastavěném území v sídelní části obce

Součásti a příslušenství pozemku
- výčet veškerých staveb, součástí a příslušenství – přípojky inženýrských sítí, trvalé porosty a zpevněný příjezd je v majetku vlastníka domu č.p. 378
- existence stavby jiného vlastníka – nejsou
- trvalé porosty - bezvýznamné
- vliv na obvyklou cenu pozemku – částečný

Průzkum trhu nabídkových cen dané lokality:
Pro přehled nabídkových ceny byla použita:
1/ Veřejně přístupná databáze nabídkových cen v místě a nejbližším okolí
2/ Konfrontace s platným územním plánem obce
3/ Vlastní informace o cenách stejných nemovitostí

Pozitiva:
- dobré životní prostředí
- dobrý příjezd a přístup
- výhodný tvar
- významné rekreační letovisko především pro letní rekreaci, cykloturistiku a vodní sporty
- základní občanská vybavenost a služby
- blízkost zastávky autobusu a železnice
- veřejné inženýrské sítě
- vyřešení přístupu k nemovitosti č.p. 378

Negativa:
- mírně svažitý pozemek s orientací k SZ
- v zimním období zastíněnost pozemku kopcem před slunečním svitem
- pozemek v současné době zatížen přístupem a příjezdem bez právního podkladu
- chráněná krajinná oblast
- chybějící pracovní příležitosti
- chybějící služby a občanská vybavenost s nutností dojíždění do sousedních měst
- nemožnost zastavění pozemku rodinným domem, pouze jako zázemí ke stávající nemovitosti

Vybrané vzorky:

Nabídkové ceny z realitního trhu:

Vzorek č. 1 Prodej stavebního pozemku 3895 m2, Malá Skála, okres Jablonec nad Nisou

7 770 000 Kč (1995 Kč za m2)

Mimo zastavěnou část obce, svažitý zarostlý pozemek s orientací k JV, bez inženýrských sítí pouze možnost připojení na elektřinu, přístup z obecní komunikace. Delší docházková vzdálenost do centrální části obce. Zhoršené životní prostředí nedaleké silnice.

Vzorek č. 2 Prodej stavebního pozemku 1007 m2, Malá Skála - Křížky

2 316 000 Kč (2300 Kč za m2)

Oplocený pozemek obdélníkového tvaru mírně svažitý s orientací SV. Na pozemku je vrtaná studna a pouze možnost připojení na elektřinu. Výrazně zhoršené prostředí sousedstvím hlavní silnice. Nutnost dojíždění do vlastní obce. K dispozici stavební povolení na stavbu komerčního objektu – občerstvení.

Vzorek č. 3 Prodej stavebního pozemku 2067 m2, Jenišovice, okres Jablonec nad Nisou

5 000 000 Kč (2419 Kč za m2)

Mírně svažitý pozemek s dobrou orientací k světovým stranám. V místě rozvod elektřiny a vody. Přístup ze sousední silnice. Blízkost centra obce a zastávky autobusu. Blízkost větších měst Jablonec nad Nisou a Turnova.

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 x Ku/Vvz x 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
	3 895		7 770 000	1 007		2 316 000	2 067		5 000 000
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	0	-1	0,99	0	-1	0,99	0	0	1,00
1. Ostatní vlivy prodeje	-1			-1			0		
2. Poloha	-1	1	1,01	-1	-1	0,99	0	2	1,02
2. Vztah k územnímu plánu	0			0			0		
2. Velikost, tvar a konfigurace	3			1			2		
2. Vliv okolí	-1			-1			0		
3. Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	-1	-2	0,98	-2	0	1,00	0	0	1,00
3. Vliv součástí a příslušenství	0			2			0		
3. Zátěže na pozemku	-1			0			0		
Výsledné Kf = skup. 1 x skup. 2 x skup. 3			kf= 0,980			kf= 0,980			kf= 1,020
Úprava nabídkové ceny - ku	0,90			0,95			0,95		

Hodnota daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorků 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 = 268 m2

Vzorek č.1 Hv = 7 770 000 x 0,90 / 3 895 x 268 / 0,980 = 491 030 Kč

Vzorek č.2 Hv = 2 316 000 x 0,95 / 1 007 x 268 / 0,980 = 597 444 Kč

Vzorek č.3 Hv = 5 000 000 x 0,95 / 2 067 x 268 / 1,020 = 603 793 Kč

Průměr hodnot = (491 030 + 597 444 + 603 793) / 3 = 564 089 Kč

Cena za m2 = 564 089 / 268 = 2 104,81 Kč/m2

Závěrečný výrok :

Závěr analýzy trhu:

Pro výpočet jsou použité nabídkové ceny. Jak prokázal průzkum trhu obdobné nemovitosti jsou omezeně v místě obchodovány. Obvyklá cena byla zjištěna přístupem nepřímého porovnání.

Byla provedena analýza trhu srovnatelné nemovitosti, použity vlastní zkušenosti se srovnáváním obvyklých cen při zvážení nabídky a poptávky v daném místě včetně informací, které jsou k dispozici na internetu realitních serverech, kde bylo zkoumáno i rozpětí nejnižší a nejvyšší ceny.

Na základě těchto zjištění je možné stanovit cenu v místě a čase obvyklou pozemkové parcely č. 1387/21 ve výši zaokr. 2100,-- Kč/m2.

Výpočet obvyklé ceny:

pp č. 1387/20 - 268 m2 x 2100,-- Kč/m2 =562.800,-- Kč

Výsledná obvyklá cena celkem 562.800,-- Kč

Slovy:Pětsetšedesátdvatisícosmset Kč

V Jablonci nad Nisou dne 5.6.2024

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 - Jeřábková 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)