

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 070723/2024

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny pozemku parc. č. 3385 - zahrada o výměře 119 m² zapsaného na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou pro k.ú. i obec Rychnov u Jablonce nad Nisou.

Znalec: Ing. Jan Pilař
1. máje 4023/62
466 04 Jablonec nad Nisou



Číslo posudku v evidenci znalce: 4277 - 13/2024

Zadavatel: Městský úřad Rychnov u Jablonce nad Nisou, IČ: 00262552
nám. Míru 720
468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Číslo jednací: ZP-MUR/57/24-0

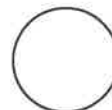
OBVYKLÁ CENA

120 000,- Kč

Počet stran: 19 a 7 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:



Podle stavu ke dni: 2.9.2024

Vyhotoveno: V Jablonci nad Nisou 7.9.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny pozemku parc. č. 3385 - zahrada o výměře 119 m² zapsaného na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou pro k.ú. i obec Rychnov u Jablonce nad Nisou pro potřeby jednání Zastupitelstva města Rychnov u Jablonce nad Nisou o kupní ceně při prodeji předmětného pozemku.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny pozemku parc. č. 3385 - zahrada o výměře 119 m² dle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 434/2023 Sb. ke dni 2.9.2024 - vypracování podkladu pro jednání Zastupitelstva města Rychnov u Jablonce nad Nisou při stanovení kupní ceny pozemku parc. č. 3385, který bude předmětem prodeje.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru

Žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku nebyly znalci zadavatelem znaleckého posudku sdělené.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka oceňovaného pozemku byla znalcem provedena dne 2.9.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Standardní postup při výběru podkladů potřebných k ocenění pozemku parc. č. 3385 - zahrada o výměře 119 m² zapsaného na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou pro k. ú. i obec Rychnov u Jablonce nad Nisou.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- částečný výpis z KN - LV č. 10001 pro k. ú. i obec Rychnov u Jablonce nad Nisou
- kopie snímků katastrální mapy předmětného území
- kopie snímků katastrální mapy předmětného území + ortofoto
- výřez platného územního plánu města Rychnov u Jablonce nad Nisou
- prohlídka předmětného pozemku na místě samém dne 2.9.2024
- informace o realizovaných prodejích srovnatelných nemovitých věcí z placeného „Dálkového přístupu katastru nemovitostí“
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021, č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat jsou věrohodné a ověřitelné

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popř. obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Postup určení obvyklé ceny zahrnuje výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Tržní hodnota

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů (metod) oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Věcná hodnota

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují její okamžité užívání. Věcná hodnota je výsledkem nákladového přístupu ocenění

Ocenění je provedeno dle zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zák. 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., č. 225/2017 Sb. a č.237/2020 Sb. a vyhl. MF ČR č.441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021, č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Standardní postup při výběru podkladů a informací potřebných k ocenění.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získání informací a údajů pro potřeby vypracování znaleckého posudku bylo provedeno standardním způsobem za použití:

- částečného výpisu z KN-LV č. 10001 pro k. ú. i obec Rychnov u Jablonce nad Nisou
- kopie snímku katastrální mapy předmětného území
- kopie snímku katastrální mapy předmětného území + ortofoto
- výřezu platného územního plánu města Tanvald
- informací o realizovaných prodejk srovnatelných nemovitých věcí z placeného „Dálkového přístupu do katastru nemovitostí“

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okr. Jablonec nad Nis., obec Rychnov u Jablonce nad Nis.
k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou
Adresa nemovité věci: ul. Vlčí, 468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Vlastnické a evidenční údaje

Městský úřad Rychnov u Jablonce nad Nisou, IČ: 00262552,
nám. Míru 720,
468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou,
podíl 1 / 1

Informace o pozemku parcelní číslo: 3385

Obec: Rychnov u Jablonce nad Nisou [563790]
Katastrální území: Rychnov u Jablonce nad Nisou [744344]
Číslo LV: 10001
Výměra [m²]: 119
Typ parcely: parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada
Vlastnické právo: Město Rychnov u Jablonce nad Nisou
nám. Míru 720
468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou
Způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond
Seznam BPEJ: BPEJ Výměra
85041 119
Omezení vlastnického práva: nejsou evidována žádná omezení.
Jiné zápisy: nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Dokumentace a skutečnost

- Pro potřeby ocenění pozemku parc. č. 3385 - zahrada o výměře 119 m² vychází znalec z:
- platného územního plánu města Rychnov u Jablonce nad Nisou
 - prohlídky předmětného pozemku na místě samém
 - informací o realizovaných prodejkách srovnatelných pozemků z placeného „Dálkového přístupu katastru nemovitostí“
 - nabídek realitních serverů prodejků porovnatelných pozemků

Místopis

Město Rychnov u Jablonce nad Nisou patří do okresu Jablonec nad Nisou a náleží pod Liberecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Jablonec nad Nisou.

Obec Rychnov u Jablonce nad Nisou se rozkládá asi 5 km jižně od Jablonce nad Nisou. Obec se dále dělí na dvě části: k. ú. Pelíkovice a k. ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou. Město Rychnov u Jablonce nad Nisou leží v průměrné výšce 435 m.n.m. Celková katastrální výměra obce je cca 1225 ha.

V Rychnově u Jablonce nad Nisou žije asi 2 845 trvale hlášených obyvatel, z toho asi 1.827 v produktivním věku.

Občanská vybavenost města Rychnov u Jablonce nad Nisou: Městský úřad, základní škola, mateřská škola, knihovna, Dům s pečovatelskou službou, pošta, prodejny se základním sortimentem zboží; kulturní zařízení: pobočka Základní umělecké školy Jablonec nad Nisou (výtvarný a hudební obor základního uměleckého vzdělávání), Taneční pohybové studio Magdalena (scénický tanec a pohybové divadlo), Městské muzeum se stálou expozicí rychnovského malířství, hudební klub „Bažina“; sportovní vybavení města: lyžařská sjezdovka s vlekem, hřiště při ZŠ + tenisové kurty (možnost využití také pro veřejnost), Sportovní klub Spartak (činný fotbalový oddíl), Asijský klub bojových umění (karate); zdravotnictví: ordinace praktického lékaře, ordinace odborných lékařů (zubař, chirurg, gynekolog), lékárna.

Městem Rychnov u Jablonce nad Nisou prochází železniční trať č. 030 (Pardubice - Liberec). Se statutárním městem Jablonec nad Nisou je město Rychnov u Jablonce nad Nisou spojeno městskou hromadnou dopravou.

Situace

- | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|
| Typ pozemku: | ☐ zast. plocha | ☐ ostatní plocha | ☐ orná půda | | |
| | ☐ trvalé travní porosty | ☒ zahrada | ☐ jiný | | |
| Využití pozemků: | ☐ RD | ☐ byty | ☐ rekr.objekt | ☐ garáže | ☒ jiné |
| Okolí: | ☐ bytová zóna | ☐ průmyslová zóna | ☐ nákupní zóna | | |
| | ☒ ostatní | | | | |
| Přípojky: | ☒ / ☐ voda | ☐ / ☐ kanalizace | ☐ / ☐ plyn | | |
| veř. / vl. | ☒ / ☐ elektro | ☐ telefon | ☐ dálkové vytápění | | |
| 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: | | | | | |
| Přístup k pozemku | ☒ zpevněná komunikace | | ☐ nezpevněná komunikace | | |

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek parc. č. 3385 - zahrada se nachází v severovýchodní okrajové části města Rychnov u Jablonce nad Nisou ze severozápadní strany při místní účelové komunikaci opatřené živitným povrchem (ul. Vlčí). Pozemek je nepravidelného, členitého tvaru, mírně svažité, přivrácený k jihu, bez zvlášť. technických znaků. Z veřejných inž. sítí je v místě možnost napojení pouze na sekundární síť elektro n.n. a na veř. vodovodní řad.

Územní plán:

Pořizovatelem územního plánu Rychnov u Jablonce nad Nisou je oddělení územního plánování Magistrátu města Jablonce nad Nisou. Nový územní plán Rychnov u Jablonce nad Nisou nabyl účinnosti dne 4.4.2009. Územní plán Rychnov u Jablonce nad Nisou podléhá 1., 2. a 3. změně Územního plánu Rychnov u Jablonce nad Nisou.

Dle územního plánu města Rychnov u Jablonce nad Nisou se oceňovaný pozemek parc. č. 3385 v k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou nachází v plochách graficky vyznačených jako plochy zastavěné a zastavitelné - rod. domy městské a příměstské - plochy stabilizované.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území s ostatními přírodními riziky (radon)
Komentář: Radon - podle odvozené mapy radonového rizika pro Liberecký kraj se nachází město Rychnov u Jablonce nad Nisou ve II. kategorii - středně vysoké riziko výskytu nadlimitní koncentrace Rn.	

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc. č. 3385 - zahrada

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek parc. č. 3385 - zahrada

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použití informací a údajů pro potřeby vypracování znaleckého posudku:

- z prohlídky provedené při místním šetření na místě samém provedené dne 2.9.2024
- z částečného výpisu z KN - LV č.10001 pro k.ú. i obec Rychnov u Jablonce nad Nisou
- ze snímku katastrální mapy předmětného území
- z platného územního plánu obce Rychnov u Jablonce nad Nisou
- informací o realizovaných prodejkch srovnatelných nemovitých věcí z placeného „Dálkového přístupu katastru nemovitostí“

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. 3385 - zahrada
Adresa předmětu ocenění: Vlčí
468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou
LV: 10001
Kraj: Liberecký
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Rychnov u Jablonce nad Nisou
Katastrální území: Rychnov u Jablonce nad Nisou
Počet obyvatel: 2 845
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,557,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,264,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,810$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,868$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,810$

1. Pozemek parc. č. 3385 - zahrada

Oceňovaný pozemek parc. č. 3385 - zahrada se nachází v severovýchodní okrajové části města Rychnov u Jablonce nad Nisou ze severozápadní strany při místní účelové komunikaci opatřené živičným povrchem (ul. Vlčí). Pozemek je nepravidelného, členitého tvaru, mírně svažité, přivrácený k jihu, bez zvláštních technických znaků. Z veřejných inž. sítí je v místě možnost napojení pouze na sekundární síť elektro n.n. a na veř. vodovodní řad.

Na oceňovaném pozemku se nacházejí stavby u kterých probíhá řízení o jejich dodatečném povolení. Tyto stavby nejsou dle zadání znaleckého posudku předmětem jejich ocenění.

Územní plán:

Dle platného územního plánu města Rychnov u Jablonce nad Nisou se oceňovaný pozemek parc. č. 3385 v k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou nachází v plochách graficky vyznačených jako plochy zastavěné a zastavitelné - rodinné domy městské a příměstské - plochy stabilizované.



Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,810$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,810 = 0,810$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 264,-	0,810	0,300	307,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	3385	119	307,15	36 550,85
Stavební pozemek - celkem					36 550,85

Pozemek parc. č. 3385 - zahrada - cena zjištěná celkem = **36 550,85 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc. č. 3385 - zahrada

Oceňovaná nemovitá věc



Oceňovaný pozemek parc. č. 3385 - zahrada se nachází v severovýchodní okrajové části města Rychnov u Jablonce nad Nisou ze severozápadní strany při místní účelové komunikaci opatřené živичným povrchem (ul. Vlčí). Pozemek je nepravidelného, členitého tvaru, mírně svažité, přivrácený k jihu, bez zvláštních technických znaků. Z veřejných inž. sítí je v místě možnost napojení pouze na sekundární síť elektro n.n. a na veř. vodovodní řad.

Na oceňovaném pozemku se nacházejí stavby u kterých probíhá řízení o jejich dodatečném povolení. Tyto stavby nejsou dle zadání znaleckého posudku předmětem jejich ocenění.

Dle platného územního plánu města Rychnov u Jablonce nad Nisou se oceňovaný pozemek parc. č. 3385 v k. ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou nachází v plochách graficky vyznačených jako plochy zastavěné a zastavitelné - rodinné domy městské a příměstské - plochy stabilizované.

Výměra pozemku:	119,00 m ²
------------------------	-----------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Pozemek parc. č. 1410/7 - zahrada

Lokalita: Jablonec nad Nisou

Popis: Pozemek nepravidelného, členitého tvaru, mírně svažité, přivrácený k jihu přiléhá z jižní strany k silně frekventované místní komunikaci - ul. Mánesova
Smlouva kupní č.1008932312 OLP/3872/2023 ze dne 18.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2023. Zápis proveden dne 16.1.2024.

Pozemek: 500,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-780/2024-504	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 76% menší než pozemek porovnávaný	0,93
K3 Poloha - porovnávaný pozemek širší centrum města	0,95
K4 Provedení a vybavení - shoda	1,00
K5 Celkový stav - shoda	1,00
K6 Vliv pozemku - žádný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - pozemek pro potřeby "Domov a Centrum denních služeb Jablonec nad Nisou, příspěvková organizace"	1,00



Zdroj: Údaj z placeného
přístupu KN

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-780/2024-504; Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 76% menší než pozemek porovnávaný; Poloha - širší centrum města; Provedení a vybavení - shoda; Celkový stav - shoda; Vliv pozemku - žádný; Úvaha zpracovatele ocenění - Domov a Centrum denních služeb Jablonec nad Nisou, příspěvková organizace

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 19.12.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
420 276,-	500	841,-	0,88	740,00,-

Název: Pozemek parc. č. 3303 - trvalý travní porost

Lokalita: Rychnov u Jablonce nad Nisou

Popis: Pozemek tvaru nepravidelného čtyřúhelníku, mírně svažité nacházející se z jižní strany u křižovatky místních komunikací (ul. Na Hranici a ul. Okružní) a přiléhající ze severovýchodní strany k ul. Východní.

Smlouva kupní ze dne 11.1.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.1.2024. Zápis proveden dne 15.2.2024.

Pozemek: 300,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej

V-333/2024-504 1,00

K2 Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 60%

menší než pozemek porovnávaný 0,94

K3 Poloha - porovnávaný pozemek okrajová část města 1,00

K4 Provedení a vybavení - shoda 1,00

K5 Celkový stav - shoda 1,00

K6 Vliv pozemku - žádný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - k pozemku celoročně

dobrá příjezd a přístup 1,00



Zdroj: Údaj z placeného přístupu KN

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-333/2024-504; Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 60% menší než pozemek porovnávaný; Poloha - porovnávaný pozemek okrajová část města; Provedení a vybavení - shoda; Celkový stav - shoda; Vliv pozemku - žádný; Úvaha zpracovatele ocenění - k pozemku celoročně dobrý příjezd a přístup;

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 24.1.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
500 000,-	300	1 667,-	0,94	1 567,00,-

Název: Pozemek parc. č. 486/3 - ostatní plocha

Lokalita: Jablonec nad Nisou

Popis: Pozemek nepravidelného, značně členitého tvaru, rovinný přiléhá z jihozápadní strany ke křižovatce místních komunikací - ul. U Nisy a ul. U Lávky.

Smlouva kupní ze dne 2.2.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 2.2.2024. Zápis proveden dne 27.2.2024.

Pozemek: 170,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-485/2024-504	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 30 % menší než pozemek porovnávaný	0,97
K3 Poloha - porovnávaný pozemek - širší centrum města	0,95
K4 Provedení a vybavení - shoda	1,00
K5 Celkový stav - porovnávaný poz. - nevhodný tvar	1,00
K6 Vliv pozemku - žádný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - k pozemku celoročně dobrý příjezd a přístup	1,00

Zdroj: Údaj z placeného
přístupu KN

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-485/2024-504; Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 30 % menší než pozemek porovnávaný; Poloha - porovnávaný pozemek - širší centrum města; Provedení a vybavení - shoda; Celkový stav - porovnávaný pozemek - nevhodný tvar; Vliv pozemku - žádný; Úvaha zpracovatele ocenění - k pozemku celoročně dobrý příjezd a přístup;

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 2.2.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
170 000,-	170	1 000,-	0,92	920,00,-

Název: Pozemek parc. č. 3217 - ostatní plocha

Lokalita: Jablonec nad Nisou

Popis: Pozemek nepravidelného, členitého, pravoúhlého tvaru, téměř rovinný, bez zvlášť. technických znaků přístupný pouze přes pozemek stejného vlastníka.
Smlouva kupní SO/2023/0518 ze dne 16.1.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.1.2024 08:05:00. Zápis proveden dne 8.3.2024.

Pozemek: 125,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-439/2024-504	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 5% menší než pozemek porovnávaný	1,00
K3 Poloha - centrum města, není přístupný z veřejné komunikace	0,90
K4 Provedení a vybavení - shoda	1,00
K5 Celkový stav - shoda	1,00
K6 Vliv pozemku - žádný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - přístup pouze přes pozemek stejného vlastníka.	1,00

Zdroj: Údaj z placeného
přístupu KN

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-439/2024-504; Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 5% menší než pozemek porovnávaný; Poloha - centrum města, není přístupný z veřejné komunikace; Provedení a vybavení - shoda; Celkový stav - shoda; Vliv pozemku - žádný; Úvaha zpracovatele ocenění - přístup pouze přes pozemek stejného vlastníka.;

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 31.1.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
163 560,-	125	1 308,-	0,90	1 177,-

Název: Pozemek parc. č. 1331/17 - zahrada
Lokalita: Jablonec nad Nisou
Popis: Pozemek tvaru nepravidelného, čtyřúhelníku, mírně svažité, přivrácený k jihozáp. bez zvláštníj technických znaků přístupný pouze přes pozemek stejného vlastníka. Smlouva kupní SO/2023/0513 ze dne 7.2.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.3.2024 08:05:00. Zápis proveden dne 12.3.2024.

Pozemek: 154,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-788/2024-504 1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 23% menší než pozemek porovnávaný 0,98
K3 Poloha - pozemek není přístupný z veř. komunikace 0,95
K4 Provedení a vybavení - shoda 1,00
K5 Celkový stav - shoda 1,00
K6 Vliv pozemku - žádný 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-788/2024-504; Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 23% menší než pozemek porovnávaný; Poloha - pozemek není přístupný z veř. komunikace; Provedení a vybavení - shoda; Celkový stav - shoda; Vliv pozemku - žádný;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
108 000,-	154	701,-	0,93	652,-

Minimální jednotková porovnávací cena	652,- Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 011,- Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 567,- Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	120 000,- Kč
Jednotková cena	1 008,- Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	120 000,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc. č. 3385 - zahrada 36 551,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 36 551,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 36 550,- Kč

slovy: třicet šest tisíc pět set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 36 550,- Kč

slovy: třicet šest tisíc pět set padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc. č. 3385 - zahrada

120 000,- Kč

Porovnávací hodnota

120 000,- Kč

Obvyklá cena

120 000,- Kč

slovy: jedno sto dvacet tisíc Kč

Silné stránky

- dobrá, klidná a slunná poloha v řídké zástavbě rodinných domů a rekreačních objektů pro individuální rekreaci různého charakteru a různého data výstavby v okrajové části města
- blízkost volné přírody
- příznivá vzdál. silnice I. tř. č. 65 (rychlostní komunikace Jablonec nad Nisou - Praha ve vzdál. 0,5 km jihozápadním směrem)
- celoročně dobrý příjezd a přístup k předmětné nemovitosti po místní komunikaci opatřené živič. povrchem (ul. Vlčí; ppčk. 3411 - ostatní plocha, ostatní komunikace; vlastnické právo: Město Rychnov u Jablonce nad Nisou, nám. Míru 720, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou
- dostatečné možnosti parkování na vlastním pozemku
- dobrá dosažitelnost statutárního města Jablonec nad Nisou

Slabé stránky

- vzdálenost centra města Rychnova u Jablonce nad Nisou cca 4,5 km jihozápadním směrem (vzdálenost objektů základní občanské vybavenosti)

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Dle zjištění se obvyklá cena porovnatelných pozemků v dané lokalitě a blízkém okolí pohybuje v intervalu (zaokrouhleno po redukci) od 650,- Kč/m² výměry pozemku do 1.570,-Kč/m² výměry pozemku (v závislosti na jeho velikosti, svažitosti, orientaci, možnému přístupu a příjezdu, atd.).

Navržená současná obvyklá cena poz. parc. č. 3385, k. ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou je stanovena s ohledem na současnou poptávku a nabídku po srovnatelných pozemcích v dané lokalitě a blízkém okolí s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, velikosti, svažitosti, orientaci, možnému přístupu a příjezdu, atd.).

Pro stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3385 je počítáno s cenou 1008,- Kč/m² plochy (výměry).

Zjištěná současná obvyklá cena pozemku parc. č. 3385 ve výši 120.000,- Kč odpovídá obvyklým cenám srovnatelných nemovitých věcí (pozemků) v daném místě v současné době.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena

120 000,- Kč

slovy: jedno sto dvacet tisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Pro potřeby ocenění - zjištění obvyklé ceny pozemku parc. č. 3385 - zahrada o výměře 119 m² zapsaného na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou pro k. ú. i obec Rychnov u Jablonce nad Nisou vychází znalec ze skutečného stavu zjištěného při místním šetření na místě samém provedeném dne 2.9.2024, z částečného výpisu z KN - LV č. 10001 pro k. ú. i obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, ze snímku katastrální mapy předmětného území, z platného územního plánu obce Rychnov u Jablonce nad Nisou a z informací o realizovaných prodejkch porovnatelných nemovitých věcí z placeného „Dálkového přístupu do katastru nemovitostí“.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Oceňovaný pozemek	1
Kopie snímku katastrální mapy	1
Kopie snímku katastrální mapy + ortofoto	1
Situační plán	1
Výřez platného územního plánu	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.
Znalečné účtuji dokladem č. 4227.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. L. ze dne 17.1.1977, č.j. Spr. 357/77 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 4277 - 13/2024.

V Jablonci nad Nisou 7.9.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Pilar
1. máje 4023/62
466 04 Jablonec nad Nisou

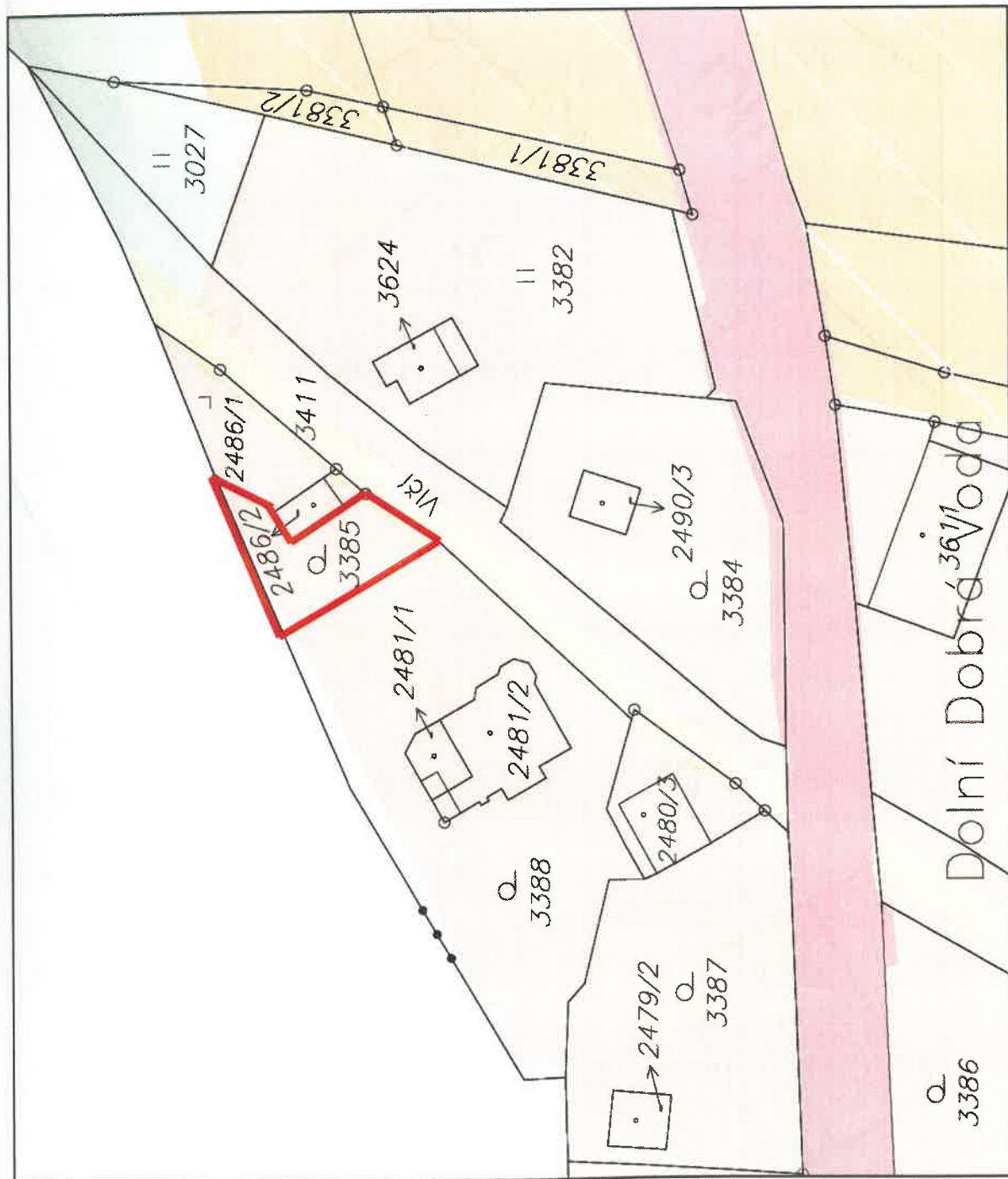
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

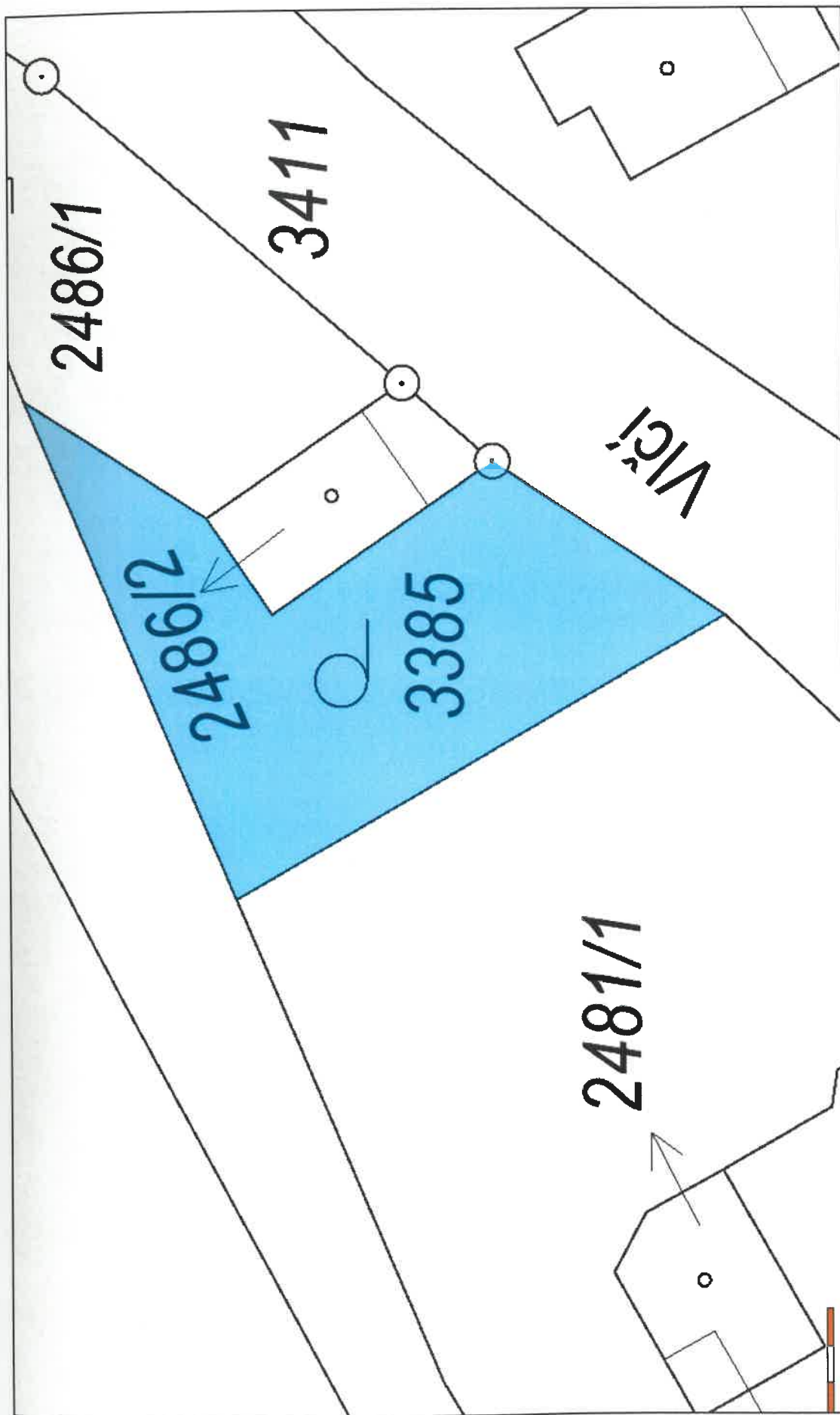
č: 4277 - 13/2024

počet stran A4 v příloze:

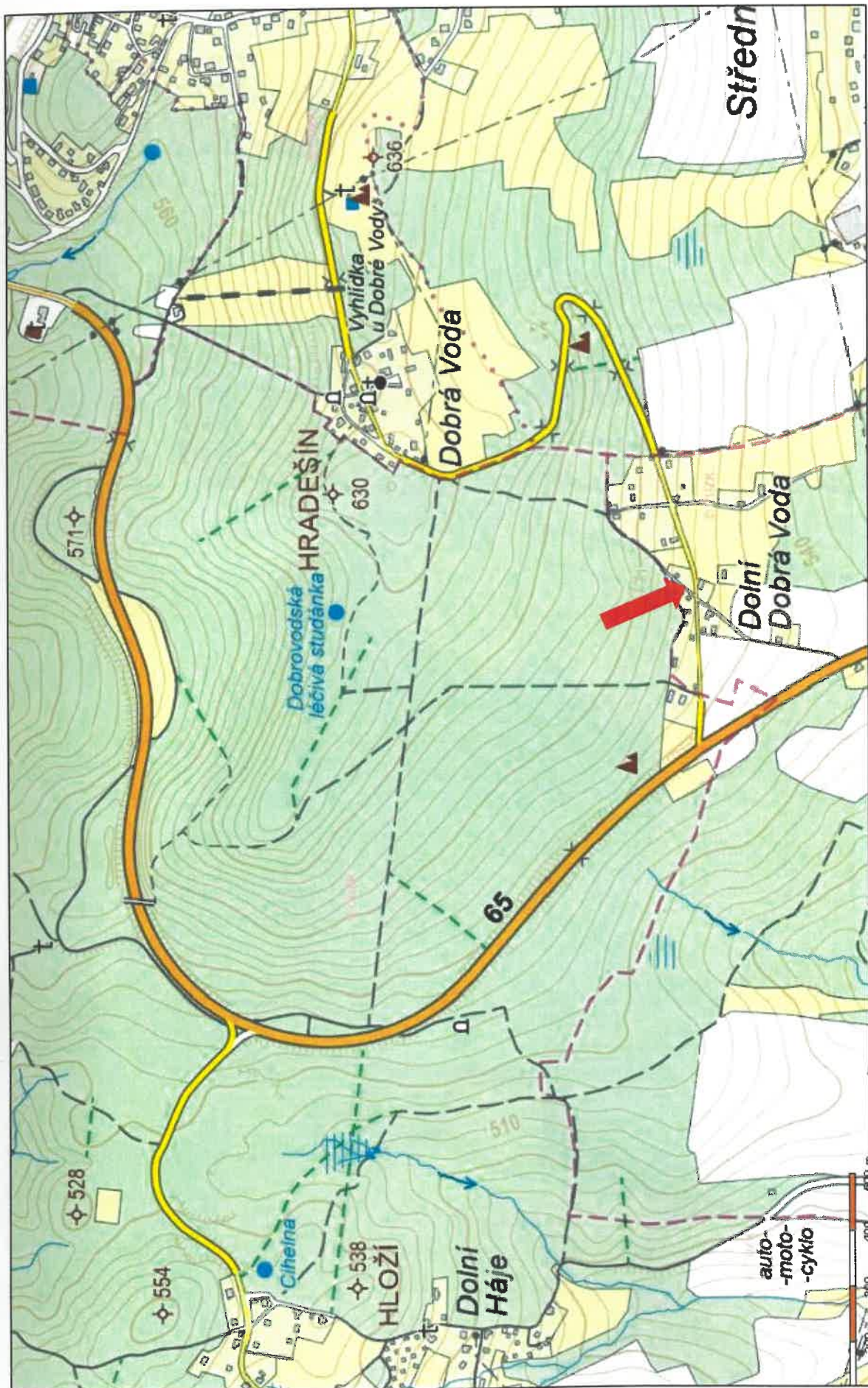
Oceňovaný pozemek	1
Kopie snímku katastrální mapy	1
Kopie snímku katastrální mapy + ortofoto	1
Situační plán	1
Výřez platného územního plánu	1
Přehled realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí z placeného „Dálkového přístupu katastru nemovitostí“	2

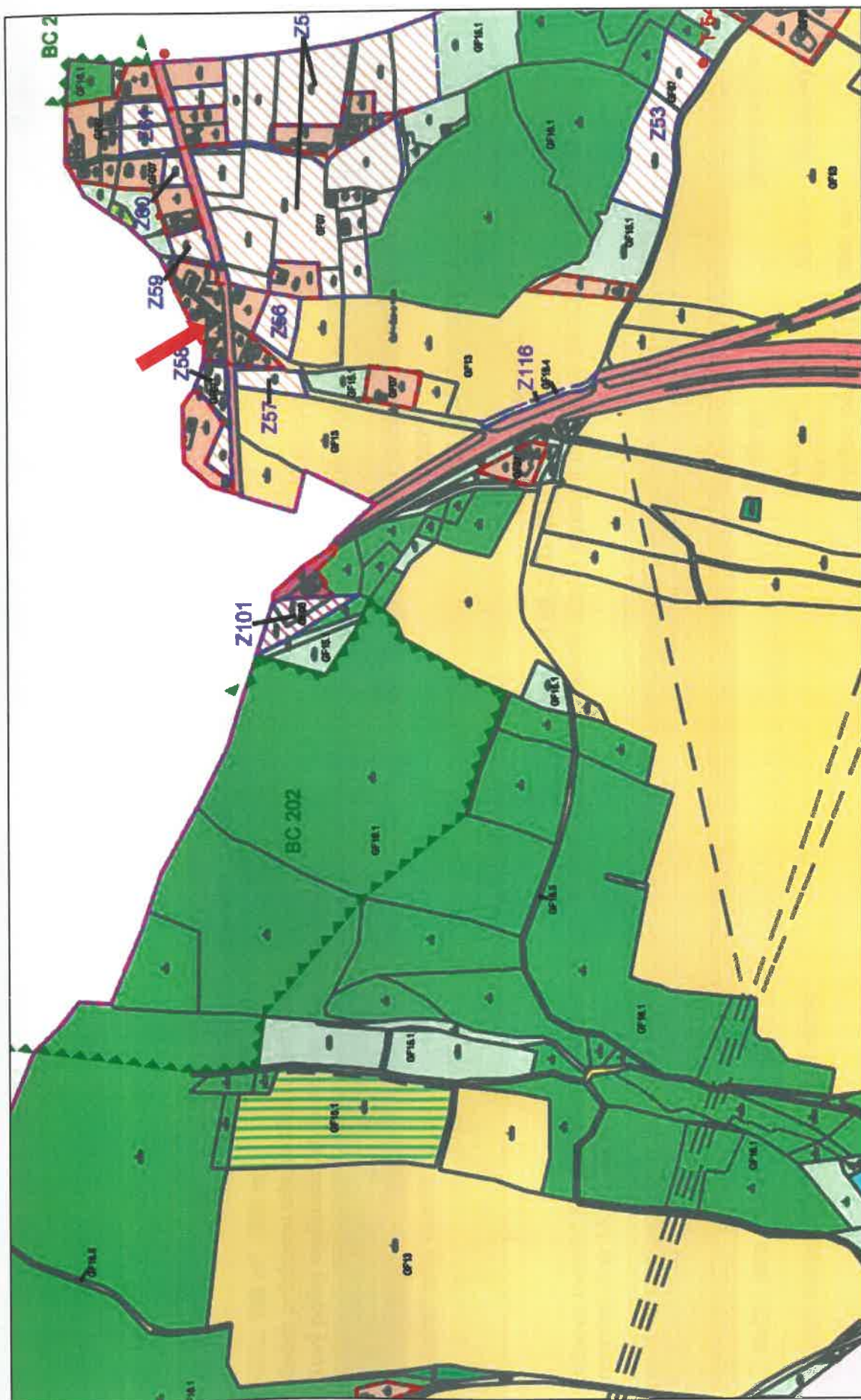


OCEŇOVANÝ POZEMEK









VÝŘEZ PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Report

Průzkum trhu realizovaných cen dané lokality.

Pro přehled realizovaných cen byla použita veřejně přístupná databáze realizovaných cen KN (nemovitosti nebo řízení s cenovými údaji) dotčeného k.ú. případně sousedících k.ú. nebo obcí s níže zadaným výběrem:

Typ nemovité věci: Pozemky

Časové omezení výběru: 2024

Obce: Rychnov u Jablonce nad Nisou, Jablonec nad Nisou

Druh vybraných pozemků: zahrada, trvalý travní porost, ostatní plocha, jiný

Výměra: 100 m² - 800 m²

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2024: 106

V-6378/2023-504	Smlouva kupní	Jablonec nad Nisou	16.1.2024
☐ Načíst jako vzorek	Prostý poz ▾	☐ Skrýt	Vyhledání řízení
č. 1410/7	Jablonec nad Nisou	Pozemek zahrada	500 m ² Mp Ik Mr C
Výměra pozemků: 500 m ²		841 Kč/m ²	
Cena: 420 280 Kč			
Smlouva kupní č.1008932312 OLP/3872/2023 ze dne 18.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2023 12:38:57. Zápis proveden dne 16.01.2024.			

V-333/2024-504	Smlouva kupní	Rychnov u Jablonce nad Nisou	15.2.2024
☐ Načíst jako vzorek	Prostý poz ▾	☐ Skrýt	Vyhledání řízení
č. 3303	Rychnov u Jablonce nad Nisou	Pozemek travní p.	300 m ² Mp Ik Mr C
Výměra pozemků: 300 m ²		1 667 Kč/m ²	
Cena: 500 000 Kč			
Smlouva kupní ze dne 11.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2024 10:59:35. Zápis proveden dne 15.02.2024.			

V-485/2024-504

Smlouva kupní

27.2.2024

☐ Načíst jako vzorek

Prostý poz

▼

Jablonec nad Nisou

Vyhledání řízení

☐ Skrýt

Pozemek ostat.pl. manipulační pl.

178 m²

Mp

Ik

Mr

C

Výměra pozemků:

178 m²

Cena: 178 000 Kč

1 000 Kč/m²

Smlouva kupní ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2024 09:40:57. Zápis proveden dne 27.02.2024.

V-439/2024-504

Smlouva kupní

8.3.2024

☐ Načíst jako vzorek

Prostý poz

▼

Jablonec nad Nisou

Vyhledání řízení

☐ Skrýt

Pozemek ostat.pl. jiná plocha

125 m²

Mp

Ik

Mr

C

Výměra pozemků:

125 m²

Cena: 163 561 Kč

1 308 Kč/m²

Smlouva kupní SO/2023/0518 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2024 08:05:00. Zápis proveden dne 08.03.2024.

V-788/2024-504

Smlouva kupní

12.3.2024

☐ Načíst jako vzorek

Prostý poz

▼

Jablonec nad Nisou

Vyhledání řízení

☐ Skrýt

Pozemek zahrada

154 m²

Mp

Ik

Mr

C

Výměra pozemků:

154 m²

Cena: 108 000 Kč

701 Kč/m²

Smlouva kupní SO/2023/0513 ze dne 07.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2024 08:10:00. Zápis proveden dne 12.03.2024.