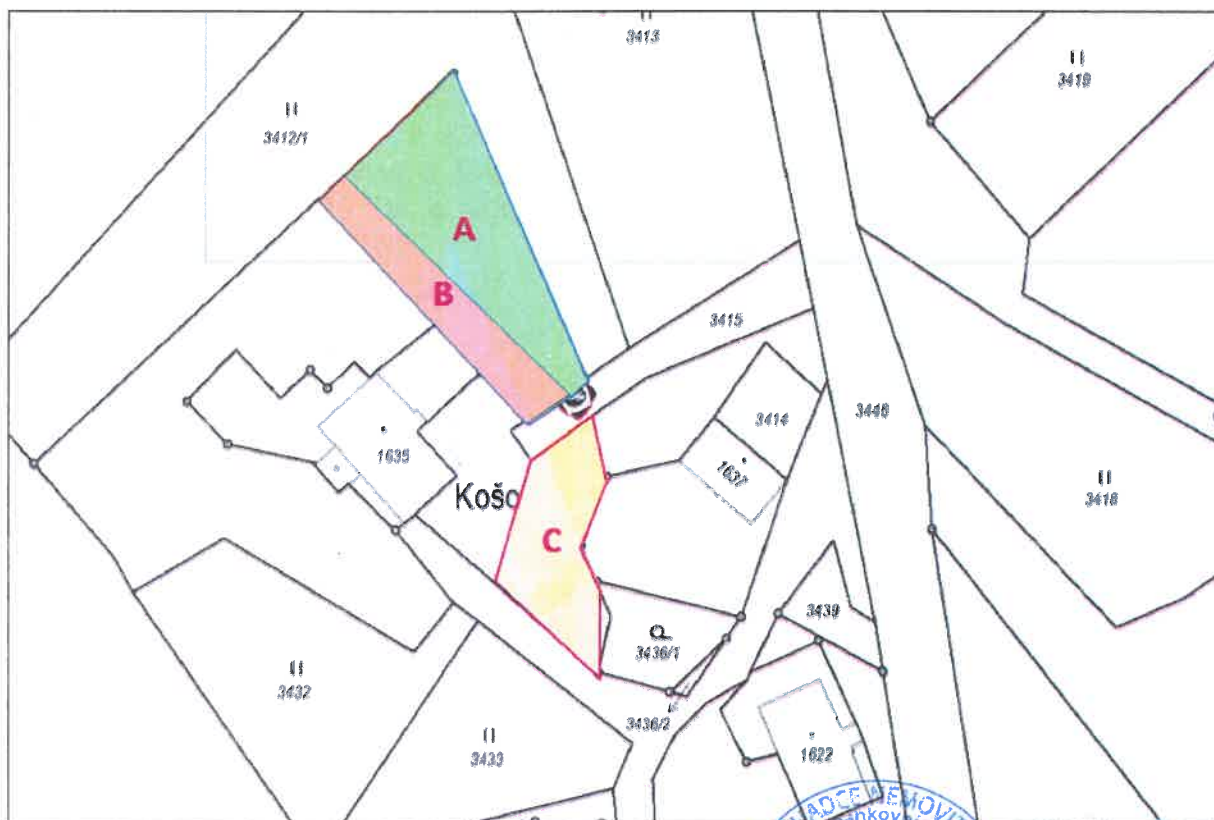


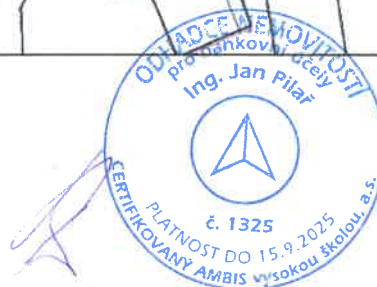
URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Stanovení obvyklých cen nemovitých věcí - pozemků zapsaných na LV č. 10001

u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou pro k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou dle specifikace v objednávce města Rychnov u Jablonce nad Nisou ze dne



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



Zadavatel: Město Rychnov u Jablonce nad Nisou,
IČO: 00262552
Husova 490
468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Číslo jednací: 4253 - 19/2022

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: ○

Podle stavu ke dni: 12.12.2022

Vyhotoveno: V Jablonci nad Nisou 18.12.2022

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Stanovení obvyklých cen nemovitých věcí - pozemků zapsaných 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 dle jejich specifikace v objednávce města Rychnov u Jablonce nad Nisou ze dne 12.12.2022 pro potřeby jednání o ceně k zamýšlenému prodeji oceňovaných pozemků.

Základní pojmy a metody 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 vyhlášky 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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

NÁLEZ

Místopis

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

Obec Rychnov u Jablonce nad Nisou se rozkládá asi 5 km jižně od Jablonce nad Nisou. a dělí se na dvě části: k.ú. Pelíkovice a k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou.

Město Rychnov u Jablonce nad Nisou leží ve výšce 435 m.n.m. Celková katastrální plocha obce je cca 1225 ha.

V Rychnově u Jablonce nad Nisou žije cca 2785 trvale hlášených obyvatel, z toho cca 1830 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 + tenis. 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 trati č. 030 Pardubice - Liberec. Doprava mezi statutárním městem Jablonec nad Nisou a městem Rychnov u Jablonce nad Nisou je zajištěna městskou, hromadnou, autobusovou dopravou.

Adresa

Katastrální údaje :	kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou
Adresa nemovité věci:	k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou, 468 02 Rychnovu Jablonce nad Nisou

Vlastnické a evidenční údaje

Město Rychnov u Jablonce nad Nisou

IČO: 00262552

Husova 490

468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou

LV: 10001, podíl 1 / 1

Oceňované pozemky se nacházejí v k.ú. i obci Rychnov u Jablonce nad Nisou

Pozemky zapsané na LV č. 10001

Vlastnické právo: Město Rychnov u Jablonce nad Nisou

Husova 490

468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Podklady

- objednávka Města Rychnov u Jablonce nad Nisou ze dne 12.12.2022
- částečný výpis z KN - LV č. 10001 vedený u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou pro k.ú. i obec Rychnov u Jablonce nad Nis.
- kopie snímků katastrální mapy předmětného území
- platný územní plán města Rychnov u Jablonce nad Nisou
- informace o realizovaných prodejkách pozemků z placeného „Dálkového přístupu katastru nemovitostí
- informace a údaje poskytnuté znalci p. Janem Dvořákem při prohlídce oceňovaných pozemků provedené dne 12.12.2022

Prohlídka

Prohlídka oceňovaných pozemků byla provedena dne 12.12.2022 za přítomnosti p. Jana Dvořáka.

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
- 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: ☐ okrajová část - ostatní
- Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
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, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)

Komentář: Radon - podle odvozené mapy radon. rizika pro Liberecký kraj se nachází město Rychnov u Jablonce nad Nisou ve II. kategorii
- středně vysoké riziko výskytu nadlimitní koncentrace Rn.

Dokumentace a skutečnost

Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost se dle platného územního plánu města Rychnov u Jablonce nad Nisou nachází ve více graficky vyznačených plochách - a to:

GF 158.1- trvalý travní porost (označené v ocenění jako **A** - část o výměře 538 m²)

GF 07 - rodinné domy městské a příměstské (označené v ocenění jako **B** část o výměře 140 m²)

GF 18.4 - místní komunikace (označené v ocenění jako **C** část o výměře 274 m²)

Výměry oddělovaných částí pozemků označených v tomto posudku jako **A**, **B** a **C** byly pro potřeby tohoto ocenění zjištěny z grafického členění ploch v platném územním plánu dle §4 §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. .

Na oddělované části pozemků, které budou předmětem prodeje bude **nutné vyhotovit** standardní geometrické plány.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí v jihovýchodní okrajové části Rychnova u Jablonce nad Nisou, ve vzdál. cca 30 m západním směrem od státní silnice č. III/28715 Rychnov u Jablonce nad Nisou - Frýdštejn (poz. parc. č. 3448 ostatní plocha, silnice; vlastnické právo: Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, 460 01 Liberec IV - Perštýn).

Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc. č. 3412/3 - část označená **A**
2. Pozemek parc. č. 3412/3 - část označená **B**
3. Pozemek parc. č. 3412/3 - část označená **C**

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost (část **A** + **B**)
2. Pozemek parc. č. 3412/3 - část označená **C**

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou 468 02 Rychnovu Jablonce nad Nisou
LV:	10001; 739
Kraj:	Liberecký
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Rychnov u Jablonce nad Nisou
Katastrální území:	Rychnov u Jablonce nad Nisou
Počet obyvatel:	2 785
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 358,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc. č. 3412/3 - část označená **A**

Pozemek označený A (část pozemku parc. č. 3412/3 vedeného v KN jako trvalý travní porost) je mírně svažité, tvaru nepravidelného čtyřúhelníku. V platném územním plánu je graficky vyznačený

jako plocha GF 158.1- trvalý travní porost (označené v ocenění jako **A** - část o výměře 538 m²)

Příjezd a přístup k oceňované části pozemku je z pozemku parc. č. 3415 - ostatní plocha ostatní komunikace (vlastnické právo: Město Rychnov u Jablonce nad Nisou, Husova 490, 468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou) odbočující ze státní silnice III. tř. č. 28715 Rychnov u Jablonce nad Nisou - Frýdštejn (poz. parc. č. 3448 - ostatní plocha, silnice; vlastnické právo: Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, 460 01 Liberec IV- Perštýn). Pozemek je částečně zarostlý plevelným porostem.



Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	3412/3	72911	538	7,04	80,00	12,67	6 816,46
část A							

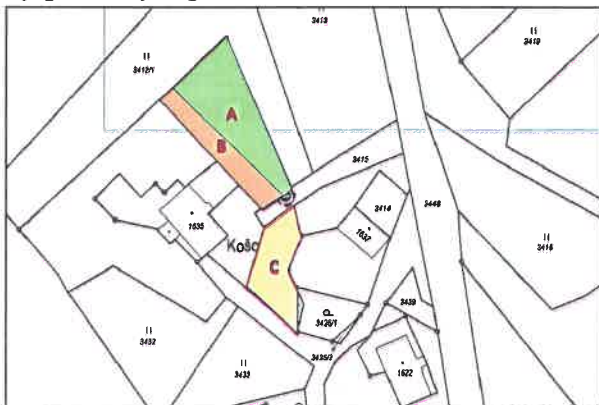
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 538 m² 6 816,46

Pozemek parc. č. 3412/3 - část označená A - zjištěná cena celkem = 6 816,46 Kč

2. Pozemek parc. č. 3412/3 - část označená B

Pozemek označený B (část pozemku parc. č. 3412/3 vedeného v KN jako trvalý travní porost) je mírně svažité, tvaru nepravidelného čtyřúhelníku. V platném územním plánu je graficky vyznačený jako plocha GF 07 - rodinné domy městské a příměstské. Příjezd a přístup k oceňované části pozemku je z pozemku parc. č. 3415 - ostatní plocha ostatní komunikace (vlastnické právo: Město Rychnov u Jablonce nad Nisou, Husova 490, 468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou) odbočující ze státní silnice III. tř. č. 28715 Rychnov u Jablonce nad Nisou - Frýdštejn (poz. parc. č. 3448 - ostatní plocha, silnice; vlastnické právo: Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, 460 01 Liberec IV- Perštýn). Pozemek je částečně zarostlý plevelným porostem.



Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	3412/3	72911	538	7,04	80,00	12,67	6 816,46
část A							

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 538 m² 6 816,46

Pozemek parc. č. 3412/3 - část označená B - zjištěná cena celkem = 6 816,46 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost (část A + B)

Oceňovaná nemovitá věc



Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost (část A + B)

Za předpokladu oddělení částí pozemků vyznačených v přílohách jako pozemek A a pozemek B o jejich celkové výměře 678 m² se nabízí na základě žádosti o změnu stávajícího platného územního plánu možnost změny této části pozemku na pozemek zastavitelný.

Plocha pozemku: 678,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Pozemek k výstavbě RD

Lokalita: Rychnov u Jablonce nad Nisou, ul. Březová

Popis: Nabídka prodeje stavebního pozemku v dobré, klidné a slunné poloze v ul. Březová v Rychnově u Jablonce nad Nisou s příznivou vzdáleností základní občanské vybavenosti a zastávek autobusů MHD. Pozemek o celkové výměře 964 m² je kompletně zasítovaný, příjezd je po asfaltové komunikaci.

Pozemek: 964,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce: Rehypex, 1. máje 870/14, 46007 Liberec III-Jeřáb: 0,85

K2 Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 30% menší než pozemek porovnávaný 0,90

K3 Poloha - oceňovaného pozemku horší 0,95

K4 Provedení a vybavení - z ing. sítí je oceňovaný pozemek možno napojit pouze na el. síť a veř. vodovodní řad 0,95

K5 Celkový stav - shoda 1,00

K6 Vliv pozemku - žádný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný pozemek částečně zarostlý plevelným porostem 0,95



Zdroj: realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce: Rehypex, 1. máje 870/14, 46007 Liberec III-Jeřáb;; Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 30% menší než pozemek porovnávaný; Poloha - oceňovaného pozemku horší; Provedení a vybavení - z ing. sítí je oceňovaný pozemek možno napojit pouze na el. síť a veř. vodovodní řad; Celkový stav - shoda; Vliv pozemku - žádný; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný pozemek částečně zarostlý plevelným porostem;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
3 990 000,-	964	4 139,-	0,66	2 732,-

Název: Pozemek k výstavbě RD

Lokalita: Rychnov u Jablonce nad Nisou, ul. Vlčí

Popis: Pozemek v dobré, klidné a slunné poloze v severní okrajové části města Rychnov u Jablonce nad Nisou. Pozemek je podle územně plánovací informace určený k výstavbě rodinného domu.

Pozemek: 925,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce: M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město 0,85
K2 Velikosti objektu - plocha oceňovaného pozemku je cca o 27% menší než plocha pozemku porovnávaného 0,95
K3 Poloha - oceňovaného pozemku lepší 0,95
K4 Provedení a vybavení - z ing. sítí je oceňovaný pozemek možno napojit pouze na el. síť a veř. vodovodní řad 0,95
K5 Celkový stav - shoda 1,00
K6 Vliv pozemku - žádný 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný pozemek částečně zarostlý plevelným porostem 0,95



Zdroj: realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce: M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město; Velikosti objektu - plocha oceňovaného pozemku je cca o 27% menší než plocha pozemku porovnávaného; Poloha - oceňovaného pozemku lepší; Provedení a vybavení - z ing. sítí je oceňovaný pozemek možno napojit pouze na el. síť a veř. vodovodní řad; Celkový stav - shoda; Vliv pozemku - žádný; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný pozemek částečně zarostlý plevelným porostem;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
3 150 000,-	925	3 405,-	0,69	2 349,-

Název: Pozemek na stavbu RD

Lokalita: Rychnov u Jablonce nad Nisou

Popis: Pozemek v klidné lokalitě na okraji města nabízíme určený k zástavbě rodinným domem s možností podsklepení s dobrou dostupností centra města. Z veř. sítí je v místě napojení na sekundární síť elektro n.n., na veř. vodovodní, plynovodní a kanalizační řad..

K pozemku bude přináležet ještě spoluvlastnický podíl na příjezdové cestě o velikosti 1/3 ze 363 m² á 1500 Kč/m².

Pozemek: 861,00 m²

Použité koeficienty:

- K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce: Jana Reality 0,85
 K2 Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 22% menší než pozemek porovnávaný 0,96
 K3 Poloha - oceňovaného pozemku horší 0,95
 K4 Provedení a vybavení - možnost napojení porovnávaného pozemku na veškeré inž. sítě 0,95
 K5 Celkový stav - shoda 1,00
 K6 Vliv pozemku - žádný 1,00
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný pozemek částečně zarostlý plevelným porostem 0,95



Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
2 583 000,-	861	3 000,-	0,70	2 100,-

Minimální jednotková porovnávací cena	2 100,- Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 394,- Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 732,- Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

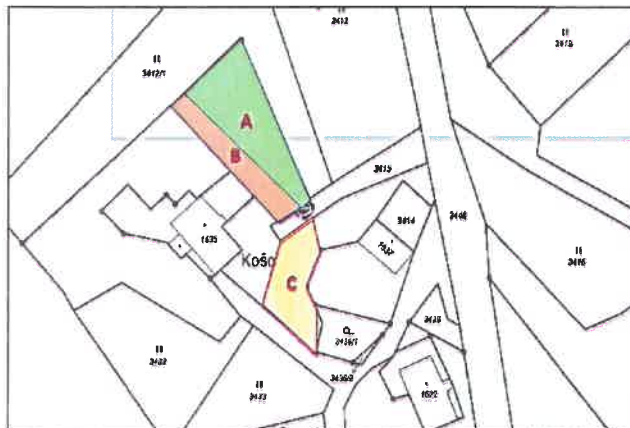
Minimální jednotková cena	2 100,- Kč/m²
Výměra pozemku	678,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota pozemku část A + B	1 423 800,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost (část C)

Oceňovaná nemovitá věc



Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost (část C)

Za předpokladu oddělení části pozemku vyznačeného v přílohách jako pozemek C o jeho celkové výměře 274 m² se nabízí na základě žádosti o změnu stávajícího platného územního plánu možnost změny této části pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace.

Plocha pozemku: 274,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Pozemek parc. č. 206/2 - ostatní plocha, ostatní komunikace
Lokalita: Rychnov u Jablonce nad Nisou
Popis: Porovnávaný pozemek parc. č. 206/2 - ostat. plocha, ostat. komunikace o výměře 271 m² tvaru nepravidelného čtyřúhelníku se nachází z jihozápadní strany u křižovatky místních komunikací (ul. Občanské a ul. Nádražní), ve vzdál. cca 30 m jižním směrem od budovy nádraží ČD v Rychnově u Jablonce nad Nisou
Pozemek: 271,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - shoda	1,00
K3 Poloha - oceňovaného pozemku horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - shoda	1,00
K5 Celkový stav - oceňovaného pozemku horší	0,95
K6 Vliv pozemku - žádný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - pozemek částečně zarostlý plevelným porostem	0,95



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - shoda; Poloha - oceňovaného pozemku horší; Provedení a vybavení - shoda; Celkový stav - oceňovaného pozemku horší; Vliv pozemku - žádný; Úvaha zpracovatele ocenění - pozemek částečně zarostlý plevelným porostem;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
135 000,-	271	498,-	0,86	428,-

Název: Pozemek parc. č. 672/3 - ostatní plocha, ostatní komunikace
Lokalita: Rychnov u Jablonce nad Nisou
Popis: Pozemek parc. č.672/3 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 79 m² - úzký pozemek obdélníkového tvaru se nachází v severovýchodní části města Rychnova u Jablonce nad Nisou ve vzdál. cca 30 m jihovýchod. směrem od okružní křižovatky u sjezdu ze státní silnice č. I/65.

Pozemek: 79,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej Redukce pramene ceny - realizovaný prodej Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-1213/2021-504 1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 70% větší než pozemek porovnávaný 1,10
K3 Poloha - oceňovaného pozemku horší 0,95
K4 Provedení a vybavení - shoda 1,00
K5 Celkový stav - oceňovaného pozemku horší 0,95
K6 Vliv pozemku - žádný 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný pozemek částečně zarostlý plevelným porostem 0,95



Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
40 000,-	79	506,-	0,94	476,-

Minimální jednotková porovnávací cena	428,- Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	452,- Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	476,- Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Minimální jednotková cena	428,- Kč/m ²
Výměra pozemku	274,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	117 272,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost (část A + B + C)

Oceňovaná nemovitá věc



Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost (část A + B + C)

Současná obvyklá cena pozemku za předpokladu oddělení částí pozemků vyznačených v přílohách jako pozemek A, pozemek B a pozemek C o jejich celkové výměře 952 m² jako pozemku trvalý travní porost.

Plocha pozemku: 952,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Pozemek parc. č. 310/8 - trvalý travní porost
Lokalita: Rychnov u Jablonce nad Nisou
Popis: Pozemek parc. č. 310/8 - trvalý travní porost o výměře 403 m² lichoběžníkového tvaru téměř rovinný se nachází v severozápadní části okrajové části města Rychnov u Jablonce nad Nisou, nachází se ve vzdál. cca 100 m severozápadním směrem od areálu městské ČOV, severovýchodní, směrem od zahrádkářské kolonie, přiléhá ze severovýchodní strany k místní komunikaci s nezpevněným povrchem. Pozemek je zarostlý plevelným porostem (vzniklým spontánně náletem nebo opadem semen, z kořenových, pařezových výmladků, aj.) bez užitné hodnoty.
Dle platného územního plánu se pozemek nachází v plochách graficky vyznačených jako plochy GF15.1- plochy zemědělské - trvalý travní porost - plochy stabilizované

Pozemek: 403,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – realizovaný prodej V-2292/2022-504	1,00
K2 Velikosti objektu - shoda	1,00
K3 Poloha - shoda	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 - oceňovaný pozemek částečně zarostlý plevelným porostem	1,00



Zdroj: vlastní databáze

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-2292/2022-504; Velikosti objektu - shoda; Poloha - shoda; Provedení a vybavení - shoda; Celkový stav - shoda; Vliv pozemku - žádný; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný pozemek částečně zarostlý plevelným porostem;

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 19.3.2022	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
60 450,-	403	150,-	1,00	143,-

Název: Pozemek parc. č. 3015 - trvalý travní porost

Lokalita: Rychnov u Jablonce nad Nisou

Popis: Pozemek parc. č. 3015 - trvalý travní porost o výměře 2821 m² nepravidelného tvaru, svažité, přivrácený k jihozápadu se nachází v severní části města Rychnov u Jablonce nad Nisou u sjezdu ze silnice I. tř. č. 65.

Dle platného územního plánu se pozemek nachází v plochách graficky vyznačených jako plochy GF15.1 - plochy zemědělské - trvalý travní porost - plochy stabilizované

Pozemek: 2 821,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej

V-637/2022-504 1,00

K2 Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 60% menší než pozemek oceňovaný

0,90

K3 Poloha - oceňovaného pozemku lepší

1,05

K4 Provedení a vybavení - shoda

1,00

K5 Celkový stav - shoda

1,00

K6 Vliv pozemku - žádný

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný pozemek je částečně zarostlý plevelným porostem

0,95



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
282 100,-,-	2 821	100,-	0,90	90,-

Název: Pozemek parc. č. 310/5 - trvalý travní porost

Lokalita: Rychnov u Jablonce nad Nisou

Popis: Pozemek parc. č. 310/5 - trvalý travní porost o výměře 654 m² nepravidelného, pětiúhelníkového tvaru, téměř rovinný se nachází v severozápadní části okrajové části města Rychnov u Jablonce nad Nisou, nachází se ze severozápadní strany u areálu městské ČOV, severovýchodní, směrem od zahrádkářské kolonie, přiléhá ze severovýchodní strany k místní komunikaci s nezpevněným povrchem. Pozemek je částečně zarostlý plevelným porostem (vzniklým spontánně náletem nebo opadem semen, z kořenových, pařezových výmladků, aj.) bez užitné hodnoty. Dle platného územního plánu se pozemek nachází v plochách graficky vyznačených jako plochy GF15.1 - plochy zemědělské - trvalý travní porost - plochy stabilizované

Pozemek: 654,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-5016/2021-504	1,00
K2 Velikosti objektu - výměra oceňovaného pozemku je cca o 30% větší než výměra poz. porovnávaného	1,03
K3 Poloha - shoda	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 - oceňovaný pozemek je částečně zarostlý plevelným porostem	0,95



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
98 100,-	654	150,-	0,98	147,-

Minimální jednotková porovnávací cena	90 - Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	127 - Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	147 - Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	127,- Kč/m ²
Výměra pozemku	952,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	120 904,- Kč

REKAPITULACE

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc. č. 3412/3 - část označená A	6 816,- Kč
2. Pozemek parc. č. 3412/3 - část označená B	6 816,- Kč
3. Pozemek parc. č. 3412/3 - část označená C	3 472,- Kč

Výsledná cena - celkem: 17 104,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 17 100,- Kč

slovy: Sedmnáctisícjedensto Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

17 100,- Kč

slovy: Sedmnáctisícjedensto Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost (část A + B) (předpoklad pozemek zastavitelný)	1 423 800,- Kč
1.2. Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost (část C) (předpoklad ostatní plocha, komunikace)	117 272,- Kč
1.3. Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost (část A + B + C) (předpoklad trvalý travní porost)	120 904,- Kč



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

V Jablonci nad Nisou 18.12.2022

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.0 .

