

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4259 - 06/2023

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci - pozemku parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost o výměře 2795 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



Zadavatel: Pan
Aleš Pezl

Číslo jednací:



OBVYKLÁ CENA	795 000,- Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:



Podle stavu ke dni: 15.5.2023

Vyhotoveno: V Jablonci nad Nisou 20.5.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjistit obvyklou cenu nemovité věci - pozemku parc. č.3412/3 - trv. travní porost o výměře 2795 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

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny nemovité věci - pozemku parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost o výměře 2795 m² zapsané na LV č. 10001 pro k.ú. i obec Rychnov u Jablonce nad Nisou jako podkladu k jednání o ceně k zamýšlenému převodu vlastnického práva.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

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

1.4. Prohlídka

Prohlídka oceňovaného pozemku byla provedena na místě samém dne 15.5.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Standardní postup při výběru podkladů a informací potřebných k ocenění nemovité věci - pozemku parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost o výměře 2795 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 vedený u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou pro k.ú. i obec Rychnov u Jablonce nad Nisou
- kopie snímku katastrální mapy předmětného území
- kopie snímku katastrální mapy předmětného území + ortofoto
- 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 pracovníkem Odboru výstavby Městského úřadu Rychnov u Jablonce nad Nisou panem Janem Dvořákem
- skutečnosti zjištěné na místě samém při prohlídce oceň. pozemku provedené dne 15.5.2023

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat jsou věrohodné a ověřitelné

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zák. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zák. č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 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 vyhl. MF ČR, č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2 a č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 získávání podkladů a informací potřebných k ocenění

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Standardní postup při zpracování opatřených podkladů a informací potřebných ke zjištění ceny nemovité věci

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Vlastnické a evidenční údaje

Město Rychnov u Jablonce nad Nisou, Husova 490, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou,
podíl 1 / 1

Informace o pozemku parcelní číslo: 3412/3

Obec: Rychnov u Jablonce nad Nisou [563790]
Katastrální území: Rychnov u Jablonce nad Nisou [744344]
Číslo LV: 10001
Výměra [m²]: 2795
Typ parcely: parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: trvalý travní porost
Vlastnické právo: Město Rychnov u Jablonce nad Nisou
Husova 490
468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ:	BPEJ	Výměra
	72911	2762
	72941	33

Omezení vlastnického práva: nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy: nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Dokumentace a skutečnost

- částečný výpis z KN-LV č. 10001 Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou
- kopie snímku katastrální mapy
- kopie snímku katastrální mapy + ortofot
- výřez platného územního plánu
- mapa oblasti
- zákon 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 200/2004 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. a 228/2014 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. a č. 457/2017 Sb.,

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:
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost se nachází v jihovýchodní okrajové části města Rychnov u Jablonce nad Nisou, ve vzdálenosti cca 30 m západním směrem od státní silnice č. III/28715 Rychnov u Jablonce nad Nisou - Frýdštejn (pozemek parc. č. 3448 ostatní plocha, silnice; vlastnické právo: Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, 460 01 Liberec IV - Perštýn).

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, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

I. Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Realizované jednotlivé tržní ceny obdobného segmentu trhu nemovitostí se v dané lokalitě a blízkém okolí po vyloučení extrémních hodnot pohybují v intervalu 337,- Kč/m² až 595,- Kč/m².

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou 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:	2 756
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 682,00 Kč/m ²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
01. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
02. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
03. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
06. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 815,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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 Sb. a č. 337/2022 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 spoluhl. 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: Ostatní obce	IV	0,90
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,918$$

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: Přístup po nepevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,780$$

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

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_P = 0,716$$

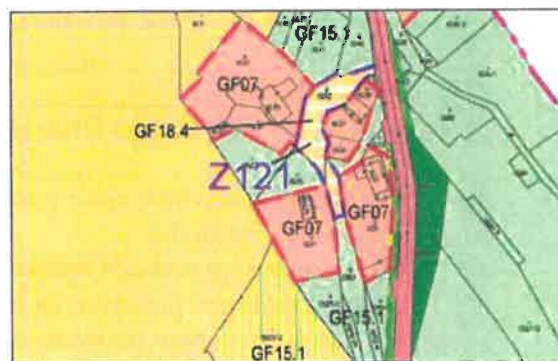
V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_P = 0,780$$

1. Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost

Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost o celkové výměře 2795 m² je nepravidelného, značně členitého tvaru, mírně svažité, přivrácený k jihozápadu, bez zvláštních technických znaků. Přístup a příjezd k oceňovanému pozemku je po cestě s nezpevněným povrchem (pozemek parc. č. 3434 - ostatní plocha ostatní komunikace (vlastnické právo: Město Rychnov u Jablonce nad Nisou, ul. 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 plevelnými nárosty listnatých dřevin vzniklými spontánně (náletem nebo opadem semen, z kořenových pařezových výmladků, aj.), bez hospodářského významu (jedná se nákladovou položku - případná likvidace porostů bude vyšší než užitek (výnos) z těchto porostů).

V platném územním plánu města Rychnov u Jablonce nad Nis. se část pozemku o výměře 2300 m² nachází v plochách graficky vyznačených jako plochy GF 07 - rodinné domy městské a příměstské, plochy stabilizované (severozápadní část pozemku) a část pozemku o výměře 495 m² v plochách graficky vyznačených jako plochy GF 18.4 - místní komunikace, plochy změn.



Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,780$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - orientace SV, S a SZ	III	-0,01
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

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 0,960 * 0,780 = 0,749$$

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)		815,-	0,749	0,300	183,13
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	3412/3	2 300	183,13	421 199,-
Stavební pozemek - celkem			2 300		421 199,-

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V ka. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,120$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	815,-	0,120	1,000	97,80
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než ZC * 0,15.				122,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	3412/3	495	122,25	60 513,75
Ostatní stavební pozemek - celkem			495		60 513,75

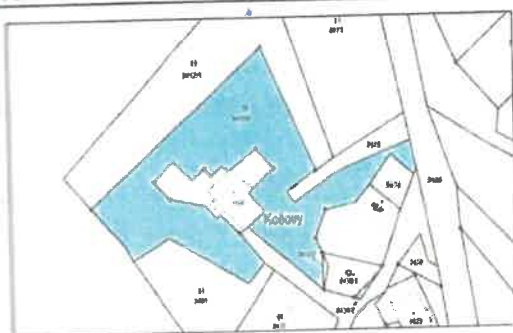
Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost - zjištěná cena = **481 712,75 Kč**
celkem

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost

Oceňovaná nemovitá věc



Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost o celkové výměře 2795 m² je nepravidelného, značně členitého tvaru, mírně svažité, přivrácený k jihozápadu, bez zvláštních technických znaků. Přístup a příjezd k oceňovanému pozemku je po cestě s nezpevněným povrchem (pozemek parc. č. 3415 - ostatní plocha ostatní komunikace (vlastnické právo: Město Rychnov u Jablonce nad Nisou, ul. Husova a 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 výšními nárosty listnatých dřevin) vzniklými spontánně (náletem nebo opadem semen, z kořenových, pařezových výmladků, aj.), bez hospodářského významu (jedná se nákladovou položku - případná likvidace porostů bude vyšší než užitek (výnos) z těchto porostů).

V platném územ. plánu města Rychnov u Jablonce nad Nisou se část pozemku o výměře 2300 m² nachází v plochách graficky vyznačených jako plochy GF 07 - rodinné domy městské a příměstské, plochy stabilizované (severozápadní část pozemku) a část pozemku o výměře 495 m² v plochách graficky vyznačených jako plochy GF 18.4 - místní komunikace, plochy změn.

Plocha pozemku: 2 795.00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Pozemek parc. č. 3046/1 - trvalý travní porost

Lokalita: Rychnov u Jablonce nad Nisou

Popis: Pozemek nacházející se v severozápadní části města Rychnov u Jablonce nad Nisou je nepravidelného, členitého tvaru, mírně svažité, přivrácený k východu. Přiléhá ze severní strany k místní komunikaci (ul. Liščí). V platném územním plánu se pozemek nachází v plochách graficky vyznačených jako plochy GF 07 - plochy rodinné domy městské a příměstské, plochy změn. Zřízení věcného předkupního práva ze dne 15.06.2022.

Pozemek: 1 062,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej

V-4508/2022-504

1,00

K2 Vlivnosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 64% větší než pozemek porovnávaný

1,05

K3 Poloha - porovnávaného pozemku lepší

0,95

K4 Provedení a vybavení - shoda

1,00



K5 Celkový stav - oceňovaný pozemek - nevhodného, členitého tvaru	0,95
K6 Vliv pozemku - žádný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek zajímavější	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-4508/2022-504; Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 64% větší než pozemek porovnávaný; Poloha - porovnávaného pozemku lepší; Provedení a vybavení - shoda; Celkový stav - oceňovaný pozemek - nevhodného, členitého tvaru; Vliv pozemku - žádný; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek zajímavější;

Cena k 20.7.2022
631 890,- Kč

Celkový koeficient K_c
0,90

Upravená cena
568 701,- Kč

Název: Pozemek parc. č. 3046/2 - trvalý travní porost

Lokalita: Rychnov u Jablonce nad Nisou

Popis: Pozemek nacházející se v severozápadní části města Rychnov u Jablonce nad Nisou je nepravidelného, členitého tvaru. mírně svažité, přivrácený k východu. Přiléhá z jihovýchodní strany k místní komunikaci (ul. Liščí jáma). V platném územ. plánu se pozemek nachází v plochách graficky vyznačených jako plochy GF 07 - plochy rodinné domy městské a příměstské - plochy změn. Zřízení věcného předkupního práva ze dne 15.06.2022.

Pozemek: 1 152,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-4266/2022-504	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 59% větší než pozemek porovnávaný	1,05
K3 Poloha - porovnávaného pozemku lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - shoda	1,00
K5 Celkový stav - oceňovaný pozemek - nevhodného, členitého tvaru	0,95
K6 Vliv pozemku - žádný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek zajímavější	0,95



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-4266/2022-504; Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 59% větší než pozemek porovnávaný; Poloha - porovnávaného pozemku lepší; Provedení a vybavení - shoda; Celkový stav - oceňovaný pozemek - nevhodného, členitého tvaru; Vliv pozemku - žádný; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek zajímavější;

Cena k 14.7.2022
685 440,- Kč

Celkový koeficient K_c
0,90

Upravená cena
616 896,- Kč

Název: Pozemek parc. č. 1898/2 - trvalý travní porost
Lokalita: Rychnov u Jablonce nad Nisou
Popis: Pozemek nacházející se v severozápadní okrajové části města Rychnov u Jablonce nad Nisou je nepravidelného, členitého tvaru. mírně svažité, přivrácený k východu. Přiléhá ze severní strany k místní komunikaci (ul. Pelikovická). V platném územním plánu se pozemek nachází v plochách graficky vyznačených jako plochy GF 07 - plochy rodinné domy městské a příměstské, plochy změn. Zřízení věcného předkupního práva ze dne 15.06.2022.
Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 07.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2022 08:35:00. Zápis proveden dne 11.03.2022.

Pozemek:

903,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-1129/2022-504	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 68% větší než pozemek porovnávaný	1,05
K3 Poloha - shoda	1,00
K4 Provedení a vybavení - shoda	1,00
K5 Celkový stav - oceňovaný pozemek - nevhodného, členitého tvaru	0,95
K6 Vliv pozemku - žádný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek lepší	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-1129/2022-504; Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 68% větší než pozemek porovnávaný; Poloha - shoda; Provedení a vybavení - shoda; Celkový stav - oceňovaný pozemek - nevhodného, členitého tvaru; Vliv pozemku - žádný; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek lepší;

Cena k 11.3.2022
537 285,- Kč

Celkový koeficient K_c
0,95

Upravená cena
510 421,- Kč



Název: Pozemek parc. č. 3019 - trvalý travní porost
Lokalita: Rychnov u Jablonce nad Nisou
Popis: Pozemek nacházející se v severozápadní části města Rychnov u Jablonce nad Nisou, ze západní strany u železniční trati ČD č. 030 Liberec - Pardubice má tvar nepravidelného pětiúhelníku. Přiléhá ze severovýchodní strany k místní komunikaci (ul. Liščí). V platném územ. plánu se pozemek nachází v plochách graficky vyznačených jako plochy GF 07 - plochy rodinné domy městské a příměstské - plochy změn.

Pozemek: 3 131,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-196/2022-504	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 11% menší než pozemek porovnávaný	0,98
K3 Poloha - porovnávaného pozemku lepší	1,00
K4 Provedení a vybavení - shoda	1,00



K5 Celkový stav - oceňovaný pozemek - nevhodného, členitého tvaru 0,95

K6 Vliv pozemku - žádný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek zajímavější 0,95

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-196/2022-504; Velikosti objektu - oceňovaný pozemek je cca o 11% menší než pozemek porovnávaný; Poloha - porovnávaného pozemku lepší; Provedení a vybavení - shoda; Celkový stav - oceňovaný pozemek - nevhodného, členitého tvaru; Vliv pozemku - žádný; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek zajímavější;

Cena k 7.2.2022
1 700 000,- Kč

Celkový koeficient Kc
0,88

Upravená cena
1 496 000,- Kč

Název: Pozemek parc. č. 3128/1 - trvalý travní porost

Lokalita: Rychnov u Jablonce nad Nisou

Popis: Pozemek nacházející se v severozápadní části města Rychnov u Jablonce nad Nisou, je nepravidelného, pětiúhelníkového tvaru. mírně svažité, přivrácený k jihu. Přiléhá z jižní strany k místní komunikaci (ul. Ke Svatému kříži). V platném územním plánu se jižní část pozemku nachází v plochách graficky vyznačených jako plochy GF 07 - plochy rodinné domy městské a příměstské - plochy změn a severní část pozemku se nachází v plochách graficky vyznačených jako plochy GF 15.1 - plochy trvalého travního porostu, plochy stabilizované. Zřízení věcného předkupního práva ze dne 15.06.2022.

Pozemek: 2 714,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-9009/2021-504 1,00

K2 Velikosti objektu - téměř shoda 1,00

K3 Poloha - porovnávaného pozemku lepší 0,95

K4 Provedení a vybavení - shoda 1,00

K5 Celkový stav - oceňovaný pozemek - nevhodného, členitého tvaru 0,95

K6 Vliv pozemku - žádný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek lepší 0,95

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-9009/2021-504; Velikosti objektu - téměř shoda; Poloha - porovnávaného pozemku lepší; Provedení a vybavení - shoda; Celkový stav - oceňovaný pozemek - nevhodného, členitého tvaru; Vliv pozemku - žádný; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnávaný pozemek lepší;

Cena k 4.1.2022
915 000,- Kč

Celkový koeficient Kc
0,86

Upravená cena
786 900,- Kč



Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Srovnávací metoda byla zvolena jako metoda velmi dobře vypovídající o obvyklých cenách nemovitých věcí - pozemků, vzhledem ke skutečnosti, že existuje možnost porovnání s více obchodovanými vhodnými nemovitými věcmi (pozemky) v dané lokalitě a v blízkém okolí v současné době.

Dle zjištění se současné obvyklé ceny obdobných, porovnávaných nemovitých věcí (pozemků) v dané lokalitě a blízkém okolí v současné době pohybují v závislosti na atraktivitě jejich polohy a druhu pozemku, jeho velikosti, svažitost, orientaci ke světovým stranám, dostupnosti a možnému přístupu, jeho zasiťování, atd., zaokrouhleno po redukci v intervalu 337,- Kč/ m² až 595,- Kč/m²

Obvyklá cena oceňované nemovité věci - pozemku parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost o výměře 2795 m², k.ú. i obe Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou je stanovena s ohledem na současnou poptávku a nabídku po srovnatelných nemovitých věcech v dané lokalitě a blízkém okolí s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, druhu, vybavení, tvaru a velikosti pozemku, vzdálenosti a dostupnosti občanské vybavenosti, technické infrastruktury, životnímu prostředí, pracovních příležitostí, tak i ve vztahu nabídky a poptávky trhu a dalších okolností majících vliv na cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase.

S nemovitými věcmi tohoto typu se na trhu s nemovitými věcmi běžně obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitých věcí lze zjistit a vyhodnotit. S přihlédnutím k místním podmínkám polohy a zejména pak k vyhodnocení realitního trhu v daném místě v dané době konstatuji, že v dané době je zájem o srovnatelné nemovité věci v rovnováze.

Minimální jednotková porovnávací cena	510 421,- Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	795 784,- Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 496 000,- Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	795 784,- Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	795 784,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

I. Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost	481 713,- Kč
---	--------------

Výsledná cena - celkem: 481 713,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 481 710,- Kč

slovy: Čtyřistaosmdesátjedenatisícsedmsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

481 710,- Kč

slovy: Čtyřistaosmdesátjedenatisícsedmsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost

795 784,- Kč

Porovnávací hodnota

795 784,- Kč

Silné stránky

- dobrá, klidná a slunná poloha v řídké zástavbě rod. domů a obj. individuální rekreace
- blízkost volné přírody

Slabé stránky

- vzdálenost centra města (základní občanská vybavenost) a autobusových zastávek
- dopravní dosažitelnost centra města Rychnova u Jablonce nad Nisou

Obvyklá cena

795 000,- Kč

slovy: Sedmsetdevadesátpěttisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Cena obvyklá a tržní hodnota mají společného jmenovatele. Zjednodušeně - za kolik by se oceňovaná nemovitá věc dala v daném čase zpeněžit na trhu. Cena obvyklá a tržní hodnota mají společného jmenovatele. Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých obvyklých cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot.

Použité cenotvorné faktory, vyjadřují odlišnost vzorků od oceňované nemovité věci. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jak jejich použití a úplnosti.

Pro kontrolu věrohodnosti použitých dat (cenové údaje z Katastru nemovitostí) byly ceny použitých vzorků následně ověřeny z informací o realizovaných prodejkách srovnatelných nemovitých věcí z placeného „Dálkového přístupu katastru nemovitostí“.

5.2. Kontrola postupu

Znalecký posudek je plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění obvyklé cenu nemovité věci - pozemku parc. č. 3412/3 - trvalý travní porost o výměře 2795 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

OBVYKLÁ CENA

795 000,- Kč

slovy: Sedmsetdevadesátpět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Kopie snímku katastrální mapy	1
Kopie snímku katastrální mapy + ortofoto	1
Výřez platného územního plánu	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný konzultant k vypracování znaleckého posudku nebyl zpracovatelem přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 4259.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem 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 4259 - 06/2023.

V Jablonci nad Nisou 20.5.2023



Ing. Jan Pilar
1. máje 4023/62
466 04 Jablonec nad Nisou
tel.: 603 230 826
e-mail.: pilar@jablonec.org

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 4259 - 06/2023

počet stran A4 v příloze:

Kopie snímku katastrální mapy

1

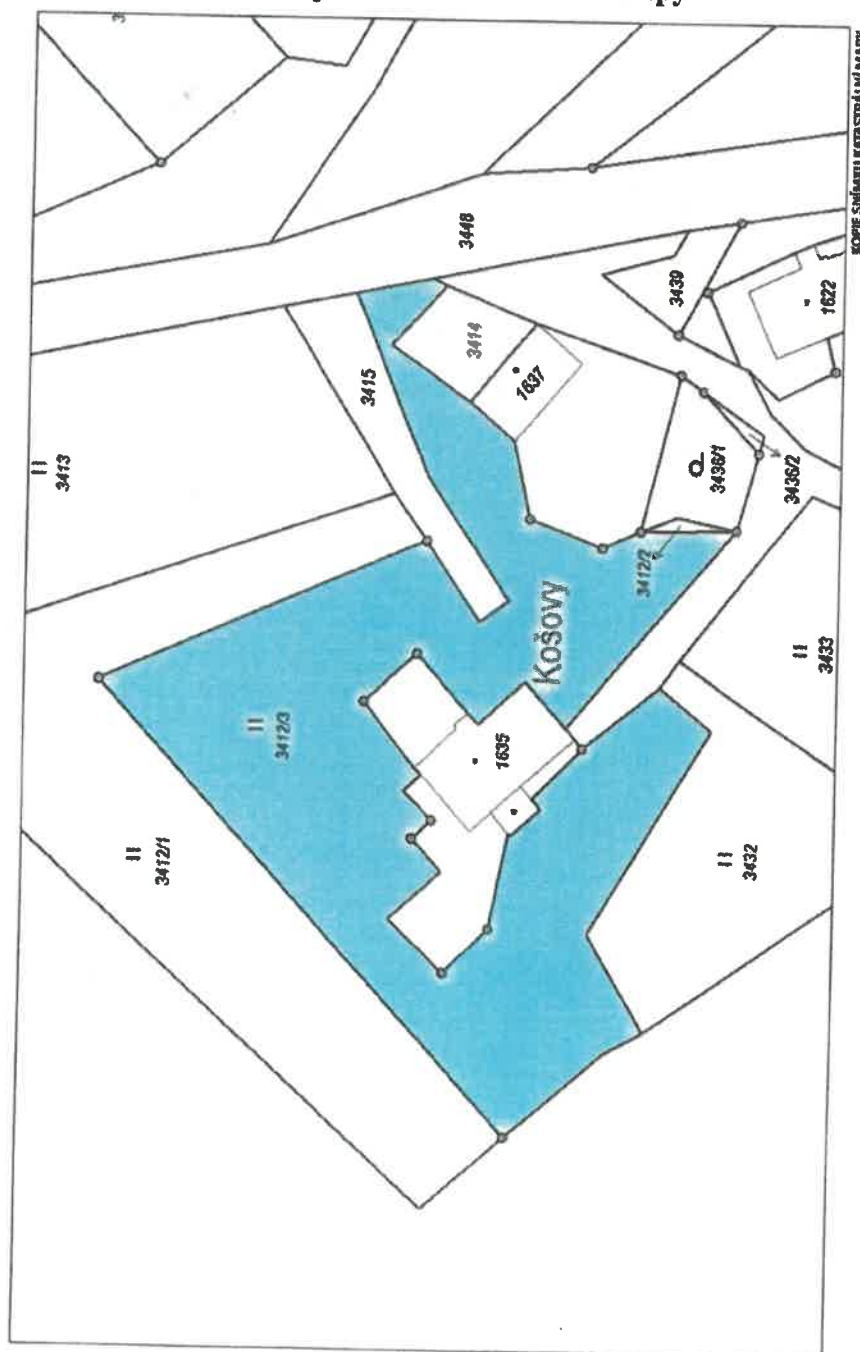
Kopie snímku katastrální mapy + ortofoto

1

Výřez platného územního plánu

1

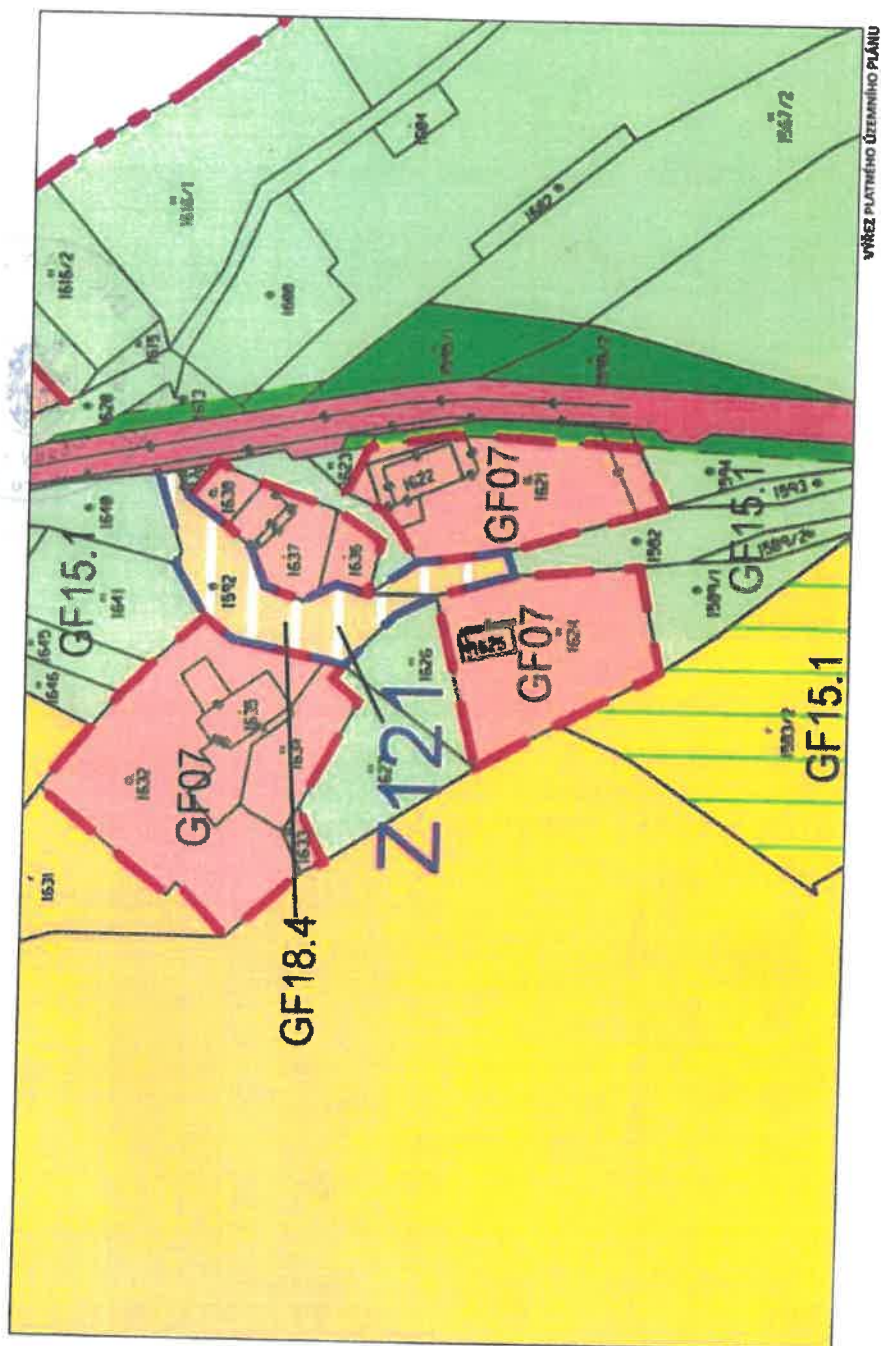
Kopie snímku katastrální mapy



4



Výřez platného územního plánu



něre
viště

U