

Znalecký posudek č.8/2017

o ceně:
pozemkových parcel č. 1992/167, 1992/168 a 1992/170
v k.ú. a obci Mnichovo Hradiště, okr. Mladá Boleslav



Objednatel posudku:

Město Mnichovo Hradiště
Masarykovo nám. 1
295 21 Mnichovo Hradiště

Účel posudku:

k jednání o prodeji nemovitostí

Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění,
podle stavu ke dni **20.04.2017** posudek vypracoval:

Milan Olšanský
V Cestkách 1245
295 01 Mnichovo Hradiště
tel.: 608 317 393, mail: milanol@login.cz

Posudek obsahuje 5 stran textu včetně příloh a titulního listu a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Mnichově Hradišti 24.04.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek o obvyklé ceně pozemkových parcel č. 1992/167, 1992/168 a 1992/170 v k.ú. a obci Mnichovo Hradiště, okr. Mladá Boleslav, za účelem návrhu ceny v místě obvyklé k jednání o prodeji.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 20.04.2017 .

3. Podklady pro vypracování posudku:

- informace z katastru nemovitostí internetovým přístupem ze dne 23.04.2017, LV č.10001 pro k.ú. Mnichovo Hradiště
- snímek katastrální mapy internetovým přístupem ze dne 23.04.2017 na předmětné pozemky a okolí v k.ú. Mnichovo Hradiště
- skutečnosti zjištěné na místě
- další informace a údaje sdělené objednatelem
- údaje z vlastní databáze obchodovaných nemovitostí
- informace z veřejné inzerce místního realitního trhu

4. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnické právo vloženo pro: Město Mnichovo Hradiště, Masarykovo náměstí 1, 29501 Mnichovo Hradiště.

5. Dokumentace a skutečnost:

Skutečný stav předmětu ocenění odpovídá doloženým podkladům.

6. Celkový popis nemovitosti:

Oceňované pozemky jsou situovány v k.ú. Mnichovo Hradiště, na jihozápadním okraji hlavní části města, kde navazují na městskou zástavbu rodinných domů v prostoru mezi ulicí Řadová a silnicí č.II/268 Česká Lípa - Jičín. Přístup je z ulice Akátová, která tvoří spojnici ulic V Cestkách a Na Úvoze. V rámci okresu jde o polohu velmi dobrou, v rámci města se jedná o polohu dobrou, s ještě přijatelnou pěší dostupností vybavenosti města.

Město Mnichovo Hradiště je významným městem okresu, v současné době představuje i správní centrum. Statutární město Mladá Boleslav, kde je soustředěna zaměstnanost, je vzdáleno cca 13 km. Město Mnichovo Hradiště leží při dálnici D10, která spojuje město Praha s městem Liberec, nájezd cca 2 km. Nejbližší železniční stanice je v místě, ve vzdálenosti cca 1,1 km, zastávky BUS a náměstí cca 0,8 km. Okolní zástavbu tvoří výhradně rodinné domy.

B. Ocenění

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno standardní metodikou pro odhad ceny v místě obvyklé, t.j. porovnáním s prodeji podobného nemovitého majetku.

a) Stavební pozemek

Parcely jsou určeny k zástavbě rodinnými domy. Přístup je po zatím nezpevněné komunikaci, inženýrské sítě jsou v místě k dispozici. Výměry parcel jsou v běžném rozpětí 800 - 1200 m², k danému účelu přiměřené až dobré.

Frekvence v obchodování se stavebními pozemky je podstatně nižší, než v minulých letech, cenově však k žádnému propadu u pozemků nedochází, naopak, za posledních cca 6 měsíců je patrné výrazné zvýšení cen.. Jedná se o vyčerpatelný zdroj a ani v budoucnu se nepředpokládá snižování cen pozemků. U odhadu obvyklé ceny vycházím z porovnání s uskutečněnými prodeji stavebních pozemků v rámci města, přičemž dosažené ceny koriguji koeficienty, které zohledňují rozdílnou polohu, velikost pozemků a dobu prodeje.

Za výhody oceňované nemovitosti považuji především dobrou polohu v rámci města s kompletní vybaveností, s dobrou dostupností statutárního města po dálnici D10 Praha - Liberec, okolí města rekreačního charakteru na okraji CHKO Český Ráj.

Za nevýhody relativně odlehlou polohu od centra města z hlediska dostupnosti občanské vybavenosti. V porovnání s největší novou výstavbou v rámci města (Hněvousice) jde o výrazně lepší polohu.

Odhad ceny v místě obvyklé je stanoven pro stav, resp. za podmínky, že bude ze strany Města Mnichovo Hradiště dokončena zpevněná komunikace k předmětným parcelám.

Porovnávání objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{velikost}$	$K_{valorizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
MH, Nad Dolci, 03/2016			1 560 000,- Kč	1 400,00 m ²
1,05	1,15	1,25	1 681,87 Kč	1,0
MH, Veselá, 07/2016			1 121 000,- Kč	800,00 m ²
1,10	1,00	1,15	1 772,58 Kč	1,0
MH, Hněvousice, 04/2017			1 090 000,- Kč	582,00 m ²
1,15	1,00	1,00	2 153,78 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (K_{mista} \times K_{velikost} \times K_{valorizace})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	1 681,87 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	1 869,41 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	2 153,78 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	1 869,41 Kč
Jednotkové množství:	x 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 869,41 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 870,- Kč

Pozemky oceněné porovnáním:

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
1992/167	orná půda	1 008	1 870,-	1 884 960,-
1992/168	orná půda	1 008	1 870,-	1 884 960,-
1992/170	orná půda	1 006	1 870,-	1 881 220,-
Součet:		3 022		5 651 140,-

Stavební pozemky celkem: 5 651 140,- Kč

C. Rekapitulace

Výsledné ceny (při jednotkové ceně 1870,- Kč / m²):

a) Stavební pozemky p.č. 1992/167, 1992/168 a 1992/170

5 651 140,- Kč

Výsledná cena činí celkem:

5 651 140,- Kč

Cena slovy: pětmilionůšestsetpadesátjedentisícjedenstočtyřicet Kč

Pozn.: Odhad ceny v místě obvyklé je stanoven pro stav, resp. za podmínky, že bude ze strany Města Mnichovo Hradiště dokončena zpevněná komunikace k předmětným parcelám.

V Mnichově Hradišti 24.04.2017

Milan Olšanský



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dekretem č.1190 Krajského soudu v Praze ze dne 04.12.1989 č.j.Spr 178/88 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 8/2017 znaleckého deníku.