



21-08-03

ODHAD TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTI

oddělená část pozemku parc. č. 503/2 v k.ú. Dneboh [626767]

Objednatel posudku

Alena Kandráčová, Město Mnichovo Hradiště

Účel posudku

Posudek je vypracován pro účely objednatele

Posudek vypracoval

Kristina Lucká, DiS.
IČ: 02629879

KRISTINA LUCKÁ, DiS.
oceňování majetku pro věci
movité a nemovité
IČ: 02629879
info@odhadce-mb.cz

Posudek obsahuje 9 stran textu včetně příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

V Mladé Boleslavi dne 08.03.2021

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v §2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně.

Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Autorské právo

Všechna práva vyhrazena. Žádná část tohoto elaborátu, nesmí být reprodukována, přenášena ani přepisována. Informace nesmí být šířeny, kopírovány, napodobovány nebo používány pro žádné komerční využití bez písemného souhlasu autora.

A. Nález

Bližší informace o nemovitosti

Předmětem ocenění je pozemek, který vznikne oddělením části pozemku parc. č. 503/2 v k.ú. Dneboh, druhem zapsaný jako zahrada, který je umístěn v jižní části obce Dneboh (okres Mladá Boleslav) v zástavbě rodinných domů a zahrad. Dneboh leží na okraji Českého ráje v blízkosti skalního útvaru Drábské světničky. Přístup a příjezd není přímo z místní komunikace. Pozemek není napojen na žádné sítě. Plocha parcely je zarostlá travním porostem a náletovými neudržovanými trvalými porosty. Pozemek je trojúhelníkového tvaru.

Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu
- informace a údaje sdělené objednatelem
- snímek pozemkové mapy (internetový přístup)
- údaje o podmínkách a regulativech územního plánu
- skutečnosti zjištěné na místě
 - prohlídka nemovitosti provedena dne 03.03.2021
- ostatní podklady – záznam z prohlídky nemovitosti + fotodokumentace
 - pořízené dne 03.03.2021
- informace z realitního trhu

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření

Vlastnické a evidenční údaje

Město Mnichovo Hradiště, Masarykovo náměstí 1, 295 01 Mnichovo Hradiště

B. Obsah ocenění

Seznam oceněných položek

1.01 Zahrada – parc. č. 503/2

Stav posuzované nemovitosti:

Využití	Momentálně nijak nevyužíván
Přípojky	žádné
Dopravní dostupnost	do 500m autobus
Poloha v obci	jižní část
Počet obyvatel	≈ 250
Plocha pozemku	267m ²
Charakteristika obce	Dneboh je místní část obce Mnichovo Hradiště, který se nachází v okrese Mladá Boleslav ve Středočeském kraji.
Rizika, omezení	věcné břemeno – ANO, Vodovodní družstvo Dneboh -zařízení vodovodu a udržování vodovodního řádu zástavní právo – NE ostatní rizika – nebyla zjištěna
Popis pozemku	Pozemek parc. č. 503/2 je druhem zapsaný jako zahrada

C. Ocenění

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Posuzované nemovitosti jsou vybrány z internetové nabídky a databáze odhadce

POROVNÁVACÍ HODNOTA	
Porovnatelná nemovitost č.1	Pozemek v k.ú. Všeň, okres Semily je momentálně nevyužíván, přístup přes sousední pozemek, bez napojení sítí, bez úprav Realizovaná cena: 205Kč/m ² Realizace 2020
Porovnatelná nemovitost č.2	Pozemek v k.ú. Loukovec, okres Mladá Boleslav je nevyužíván, rovinný, prorostlý stromy, okrajová část obce Realizovaná cena: 170Kč/m ² Realizace 2020
Porovnatelná nemovitost č.3	Pozemek v k.ú. Svijanský Újezd, okres Liberec je nevyužíván, jedná se o ostatní plochu Realizovaná cena: 300Kč/m ² Realizace 2020

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v nedávné době zobchodovány či nabízeny v realitní inzerci v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti a v širším okolí pozemky v rozpětí 155-317 Kč/m². Na základě výše uvedených porovnání a s přihlédnutím na jejich velikost, tvar, lokalitu, přístup a poptávku realitního trhu odhaduji srovnatelnou hodnotu pozemků ve výši 210 Kč/m².

Jednotková cena plochy pozemku	210 Kč/m ²
Plocha pozemku	267 m ²
Porovnávací hodnota	56.070 Kč

Na základě výsledků ocenění je odhadnuta obvyklá cena nemovitostí ve výši zaokrouhleně

56.000 Kč

tj. slovy

padesátšesttisíc Kč

D. Seznam příloh

Příloha č.1 – Kopie katastrální mapy

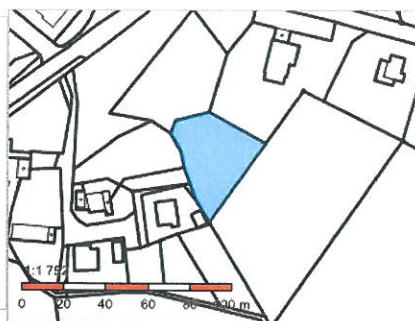
Příloha č.2 – Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č.3 – Fotodokumentace



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	503/2
Obec:	Mnichovo Hradiště [536326]
Katastrální území:	Dneboh [626767]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	1310
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiné oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Mnichovo Hradiště, Masarykovo náměstí 1, 29501 Mnichovo Hradiště	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
55301	1310

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav](#)

Příloha č.3

