



21-09-03

ODHAD TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTI

oddělená část pozemku parc. č. 883/1 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 09.03.2021

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 obliby.

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 oblibou 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. 883/1 v k.ú. Dneboh, druhem zapsaný jako ostatní plocha, 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. Pozemek není napojen na žádné sítě. Způsob využití je v katastru nemovitosti zapsán jako ostatní komunikace, v současné době je v tomto smyslu neužívaný. Pozemek je úzkého obdélníkového 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 Ostatní plocha – parc. č. 883/1

Stav posuzované nemovitosti:

| | |
|----------------------|--|
| Využití | Momentálně nijak nevyužíván |
| Přípojky | žádné |
| Dopravní dostupnost | do 500m autobus |
| Poloha v obci | jižní část |
| Počet obyvatel | ≈ 250 |
| Plocha pozemku | 90m 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, ČEZ Distribuce -zemní kabelové vedení 1kV zástavní právo – NE ostatní rizika – nebyla zjištěna |
| Popis pozemku | Pozemek parc. č. 883/1 je druhem zapsaný jako ostatní plocha |

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. Horní Bukovina, okres Mladá Boleslav je nevyužíván, bez napojení sítí a přímého přístupu, rovinný, okraj obce Realizovaná cena: 170Kč/m ² Realizace 2020 |
| Porovnatelná nemovitost č.2 | Pozemek v k.ú. Velké Všelisy, okres Mladá Boleslav je nevyužíván, rovinný Nabídková cena: 230Kč/m ² Nabídka 2021 |
| Porovnatelná nemovitost č.3 | Pozemek v k.ú. Svijany, okres Liberec je nevyužíván, trvale travní porost, mírně svažité, částečně zarostlý Realizovaná cena: 182Kč/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 155-230 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 189 Kč/m².

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Jednotková cena plochy pozemku | 189 Kč/m ² |
| Plocha pozemku | 90 m ² |
| Porovnávací hodnota | 17.010 Kč |

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

17.000 Kč

tj. slovy

sedmnácttisíc Kč

D. Seznam příloh

Příloha č.1 – Kopie katastrální mapy

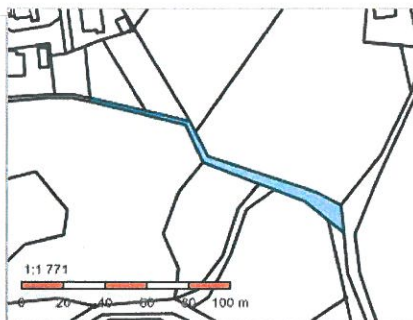
Příloha č.2 – Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č.3 – Fotodokumentace



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [883/1](#) 
Obec: [Mnichovo Hradiště \(536326\)](#) 
Katastrální území: [Dneboh \(626767\)](#)
Číslo LV: [10001](#)
Výměra [m²]: 536
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: ostatní komunikace
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Mnichovo Hradiště, Masarykovo náměstí 1, 29501 Mnichovo Hradiště

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údajNemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav](#) 

Příloha č.3

