

# ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 5422-12/2023



Pozemků v okraji k.ú. Kobylnice , které jsou vedeny jako ostatní plocha - silnice podél obecní komunikaci

**Zhotovitel:** Ing. Miroslav Žahourek  
Dalovice 124  
293 01 Mladá Boleslav  
telefon: 603485678  
e-mail: miroslav@zahourek.cz

**Zadavatel:** Obec Kobylnice  
Kobylnice 8  
29446 Kobylnice

**Číslo jednací:** 5422-12

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>OBVYKLÁ CENA</b> | <b>446 008 Kč</b> |
|---------------------|-------------------|

**Počet stran:** 15 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 10.10.2023

**Vyhotoveno:** V Dalovicích 19.10.2023

# ZADÁNÍ

## Účel ocenění

Ocenění pozemků pro vyjednávání k cenu při standartní cenu při koupi

## Základní pojmy a metody ocenění

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věčné hodnoty**

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

**Metoda porovnávací** (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

# NÁLEZ

## Místopis

Obec Kobylnice je malou obcí umístěnou na jihovýchodním okraji regionu Mladou Boleslav s pozitivy a negativy z tohoto umístění vyplývající.

V místě je pouze malý obchod a obecní úřad. Ostatní služby jsou nutné navštěvovat dojížděním a to včetně dojíždění za prací a nákupy.

## Adresa

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Kobylnice, k.ú. Kobylnice  
Adresa nemovité věci: Kobylnice, 294 46 Kobylnice

## Vlastnické a evidenční údaje

Bořivoj Misík, Boleslavská 168, 289 34 Rožďalovice, LV: 48, podíl: 1 / 3

Václav Misík, Pševy 82, 507 32 Kopidlno, LV: 48, podíl: 1 / 3

Hana Nováková, Černá Hora 8, 289 01 Dymokury, LV: 48, podíl: 1 / 3

## Podklady

Výpis z KN LV č. 48 částečný

Kopie z KM pro část uvažovaného území

Výřez z platného ÚP a návrhu změny ÚP pro obec Kobylnice

Mapa lokality

Podklady z realitního trhu

## Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.10.2023 za přítomnosti Ing. M. Žahourka.

## Situace

|  |   |  |  |                                 |                               |
|--|---|--|--|---------------------------------|-------------------------------|
| Typ pozemku:                             | <input type="checkbox"/> zast. plocha                       | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha             | <input type="checkbox"/> orná půda                       |                                 |                               |
|  | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty              | <input type="checkbox"/> zahrada                               | <input type="checkbox"/> jiný                            |                                 |                               |
| Využití pozemků:                         | <input type="checkbox"/> RD                                 | <input type="checkbox"/> byty                                  | <input type="checkbox"/> rekr.objekt                     | <input type="checkbox"/> garáže | <input type="checkbox"/> jiné |
| Okolí:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna             | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                       | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                    |                                 |                               |
|  | <input type="checkbox"/> ostatní                            |  |  |                                 |                               |
| Přípojky:                                | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |                                 |                               |
| veř. / vl.                               | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                               |  |                                 |                               |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD                                | <input type="checkbox"/> železnice                             | <input type="checkbox"/> autobus                         |                                 |                               |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.  | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.        |  |                                 |                               |
| Poloha v obci:                           | okrajová část - ostatní                                     |  |  |                                 |                               |
| Přístup k pozemku                        | <input type="checkbox"/> zpevněná komunikace                | <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace      |  |                                 |                               |

## Přístup přes pozemky

295/1

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, silnice

## 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 Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Rizika nezjištěna

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: Rizika nezjištěna

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána  
Komentář: Rizika nezjištěna

## Dokumentace a skutečnost

Odhadce vycházel ze zjištění na místním šetření a zjištění sdělených účastníkem řízení.

## Celkový popis nemovité věci

Pozemky jsou umístěny na okraji obce Kobylnice s návazností na stávající bytovou lokalitu rezidenční zástavby. Pozemky jsou vedeny jako ostatní plocha - silnice a navazuje na stávající zástavbu v okraji obce severně od centra. Pozemky nejsou určeny schválenými územními plány pro výstavbu.

Pozemek p.č. 306/1 je pruhem kopírující část podél komunikace vpravo k okraji obce.

Pozemek p.č. 306/3 je pruhem kopírující část podél komunikace vlevo k okraji obce.

V této lokalitě je pouze částečné zainvestování, tyto pozemky nejsou k sítí zajištěny.

Stavební pozemek nepřipravený (nezainvestovaný, po zařazení mezi stavební pozemky územním plánem). Jde o pozemky, které nejsou podle platného územního plánu začleněny do zastavěného území. Jejich zastavitelnost není začleněny do výstavby rezidenčních staveb. Zařazení pozemku je výsledkem schválení územního plánu dané obce..

Pozemek ostatní plochy v pruhu okolo stávající zástavby není v platném územním plánu určený k zastavění. Ale nejsou na tento pozemek vyvedeny přípojky IS, ani nejsou provedeny výjezdy k budoucím jednotlivým pozemkům.

Cena takového pozemku se v tomto případě pohybuje ve výši do 25 % z ceny stavebního pozemku plně připraveného.

V tomto případě se jedná o pozemek částečně připravený (po budoucím vydání stavebního povolení nebo územního rozhodnutí, s částečným vybavením inženýrskými sítěmi vč. komunikací).

## **Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. pozemky bez možnosti připojení na IS v k.ú. Kobylnice

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Hodnota pozemků**

- 1.1. pozemky ostatní plochy v okraji obce Kobylnice

# ODBORNÝ POSUDEK

## Ocenění prováděné podle cenového předpisu

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Název předmětu ocenění:                            | Pozemek p.č. 306/1 a p.č. 306/3  |
| Adresa předmětu ocenění:                           | Kobylnice<br>294 46 Kobylnice    |
| LV:  | 48                               |
| Kraj:  | Středočeský                      |
| Okres:   | Mladá Boleslav                   |
| Obec:  | Kobylnice                        |
| Katastrální území:                                 | Kobylnice                        |
| Počet obyvatel:                                    | 154                              |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = | <b>2 392,00 Kč/m<sup>2</sup></b> |

### Koeficienty obce

| Název koeficientu  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel   | V   | 0,50           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce  | IV  | 0,60           |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech   | VI  | 0,80           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn  | III | 0,70           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka          | III | 0,90           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) | V   | 0,85           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 307,00 \text{ Kč/m}^2$

### 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.

### 1. pozemky v UP bez možnosti připojení na IS v k.ú. Kobylnice

Pozemky jsou v současnosti užívány obcí částečně jako zelená plocha podél komunikace na kterém je několik přestárly ovocných stromů JHKM ve VK, které nejsou pro obvyklou cenu relevantní.



## Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 1\,367,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,367,00) / 1\,367,00 = \mathbf{0,946}$$

## Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak  | P <sub>i</sub> |
|---|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah<br>II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m | -0,20          |
| P2. Charakter a zastavěnost území<br>I V kat. území sídelní části obce  | 0,05           |
| P3. Povrchy<br>II Komunikace s nezpevněným povrchem   | -0,03          |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené<br>II Bez dalších vlivů   | 0,00           |
| P5. Komerční využití<br>I Bez možnosti komerčního využití   | 0,30           |

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,246}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění   | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]     | Koeficienty    |                          | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]  |           |
|---|-------------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b> |                                     |                |                          |                                 |           |
| § 4 odst. 3   | 307,-                               | 0,246          | 1,000                    | 75,52                           |           |
| Typ   | Název                               | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 3   | ostatní plocha - ostatní komunikace | 306/3          | 595                      | 75,52                           |           |
|   | Redukční koeficient R = 0,946       |                |                          | 71,44                           | 42 506,80 |
| § 4 odst. 3   | ostatní plocha -                    | 306/1          | 772                      | 75,52                           |           |



ostatní komunikace

Redukční koeficient R = 0,946

71,44

55 151,68

Ostatní stavební pozemky - celkem

1 367

**97 658,48**

**Pozemky v UP smožnosti připojení na IS v k.ú. Kradlín - zjištěná = 97 658,48 Kč  
cena celkem**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. oddělené pozemky ostatní plochy v okraji obce Kobylnice

##### Oceňovaná nemovitá věc

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemků.

Porovnávací metoda dává nej přesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí a pod.

Porovnávací metoda je v tomto případě použita při výpočtu cen pozemků, kdy ceny pozemků jsou v lokalitě známy, podobně je použito známých údajů z dosažitelného nájemného v místě. Pro stanovení průměrné ceny na jednotku plochy je přistoupeno s informativním stanovením, které je odvozeno z obchodovaných nemovitostí v průběhu cca 1-3 let.

**Užitná plocha:** 1 367,00 m<sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VETŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ nemovitost HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se uvažuje cena srovnatelné nemovitosti.

#### Srovnatelné nemovité věci:

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Název:</b>    | <b>Lhotky 24, Mladá Boleslav, Středočeský kraj, Střední Čechy, 29406, Česká republika</b>   |
| <b>Lokalita:</b> | Lhotky 24, Mladá Boleslav, Středočeský kraj, Střední Čechy, 29406, Česká republika  |
| <b>Popis:</b>    | Pozemky pro bydlení 1000 m <sup>2</sup> - Lhotky, okres Mladá Boleslav Nabízím hezký slunný, mírně svažité, stavební pozemek s garáží, o výměře cca 1000 m <sup>2</sup> , v obci Lhotky u Mladé Boleslavi. Nemovitost se nachází v klidné části obce Lhotky, v malebné a nedotčené středočeské krajíně. Je obklopena přírodním parkem Chlum a Čížovky. Pouhých 5 minut od |

obce Březno, kde je veškerá občanská vybavenost a 13 km od Mladé Boleslavi. Na hranici pozemku elektřina, potřeba vybudovat jímku nebo ČOV a studnu. Více informací u makléře.

**Pozemek:** 1 000,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 1 000,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Objektivizační koeficient - vč. IS 0,85

K2 Poloha pozemku - okraj obce výstavbě 0,85

K3 Vlastnické vztahy 1,00

K4 Právní vztahy 1,00

K5 Širší vztahy - úzký pruh 0,85



Zdroj: Valuo.cz

| Cena [Kč]   | Výměra pozemku    | Jedn. cena           | Celkový koef.  | Upr. jedn. cena      |
|-------------|-------------------|----------------------|----------------|----------------------|
| k 14.5.2023 | [m <sup>2</sup> ] | [Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 2 299 000   | 1 000             | 2 299                | 0,61           | 1 402                |

**Název:** Žerčice 107, Mladá Boleslav, Středočeský kraj, Střední Čechy, 29446, Česká republika

**Lokalita:** Žerčice 107, Mladá Boleslav, Středočeský kraj, Střední Čechy, 29446, Česká republika

**Popis:** Krásný udržovaný pozemek 1575m<sup>2</sup>K prodeji pozemek 1575m<sup>2</sup> na kterém stojí rodinný dům v malebné obci Žerčice pouze 9km od Mladé Boleslavi a 60km od Prahy vhodný jak k trvalému bydlení tak i k rekreaci. Dům během posledních 20let prošel částečnou rekonstrukcí (nová střecha, nové elektrické rozvody, nové rozvody topení, zděná koupelna se sprchovým koutem) Zastavěná plocha domu je 140m<sup>2</sup>. Dispozice domu se skládá ze samostatné kuchyně na kterou navazuje praktická spíž a koupelna, obývací pokoj, ložnice, wc, prostorná garáž, technická místnost, letní pokoj, sklep 15m<sup>2</sup>. K dispozici prostorná půda 112m<sup>2</sup> vhodná k vestavbě. Vytápění domu je možné kombinovat na tuhá paliva nebo vytápění pomocí elektrokotle nová kanalizační přípojka plus vlastní jímka, voda obecní i z vlastní vrtané studny . Na pozemku o celkové výměře 1575m<sup>2</sup>, který je celý stavební můžete postavit dle územního plánu ještě jeden dům. Zahrada je pečlivě udržovaná, velice úrodná půda, velké množství zdravých ovocných stromů (meruňka, švestka, třešeň, višně, jablko, hruška). Na pozemku dále stojí nová pergola na posezení a zahradní domek na nářadí. V sousedních Semčicích krásné koupaliště, v bezprostředním okolí pno lesů. Dům má některé stěny popraskané (dle odborného vyjádření statika lze provést opravu která bude vycházet okolo 500.000,-Kč) Doporučuji prohlídku nemovitosti.

**Pozemek:** 1 575,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 1 575,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Objektivizační koeficient - vč. IS 0,85

K2 Poloha pozemku - k výstavby RD 0,85

K3 Vlastnické vztahy 1,00

K4 Právní vztahy 1,00

K5 Širší vztahy - úzký pruh 0,85



Zdroj: Valuo.cz

| Cena [Kč]  | Výměra pozemku    | Jedn. cena           | Celkový koef.  | Upr. jedn. cena      |
|------------|-------------------|----------------------|----------------|----------------------|
| k 2.4.2023 | [m <sup>2</sup> ] | [Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 3 990 000  | 1 575             | 2 533                | 0,61           | 1 545                |

|                                       |   |                       |                      |                                      |
|---------------------------------------|---|-----------------------|----------------------|--------------------------------------|
| <b>Název:</b>                         | <b>Žerčice 23, Mladá Boleslav, Středočeský kraj, Střední Čechy, 29446, Česká republika</b>  |                       |                      |                                      |
| <b>Lokalita:</b>                      | Žerčice 23, Mladá Boleslav, Středočeský kraj, Střední Čechy, 29446, Česká republika   |                       |                      |                                      |
| <b>Popis:</b>                         | Prodej pozemku k bydlení, 837 m <sup>2</sup> , Žerčice Hledáte krásné a klidné místo, kde byste si nechali vystavět dům podle vlastních představ? Můžeme Vám pomoci. Rovinatý pozemek o rozloze 837 m <sup>2</sup> se nachází v obci Žerčice u Mladé Boleslavi. Na hranici pozemku se nachází inženýrské sítě (elektrinu, vodovod, kanalizaci a kabelový internet). Dle platného územního plánu je pozemek určen k zástavbě rodinného domu. Pokud nedisponujete dostatečnou výší vlastních zdrojů na koupi pozemku, pomůžeme Vám s financováním skrze naše hypoteční centrum. Pro úplné informace neváhejte kontaktovat makléře a sjednat si schůzku v rámci prohlídkového dne. |                       |                      |                                      |
| <b>Pozemek:</b>                       | 837,00 m <sup>2</sup>   |                       |                      |                                      |
| <b>Užitná plocha:</b>                 | 837,00 m <sup>2</sup>   |                       |                      |                                      |
| <b>Použité koeficienty:</b>           |   |                       |                      |                                      |
| K1 Objektivizační koeficient - vč. IS |   | 0,85                  |                      |                                      |
| K2 Poloha pozemku - okraj k RD        |   | 0,85                  |                      |                                      |
| K3 Vlastnické vztahy                  |   | 1,00                  |                      |                                      |
| K4 Právní vztahy                      |   | 1,00                  |                      |                                      |
| K5 Širší vztahy - úzký pruh           |   | 0,85                  |                      |                                      |
|                                       | <b>Cena [Kč]</b>  | <b>Výměra pozemku</b> | <b>Jedn. cena</b>    | <b>Celkový koef. Upr. jedn. cena</b> |
|                                       | k 13.11.2022  | [m <sup>2</sup> ]     | [Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Kc [Kč/m<sup>2</sup>]</b>         |
|                                       | 1 500 000   | 837                   | 1 792                | <b>0,61 1 093</b>                    |



Zdroj: Valuo.cz

|                       |   |  |  |  |
|-----------------------|---|--|--|--|
| <b>Název:</b>         | <b>27947, Prodašice, Mladá Boleslav, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28935, Česká republika</b>  |  |  |  |
| <b>Lokalita:</b>      | 27947, Prodašice, Mladá Boleslav, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28935, Česká republika   |  |  |  |
| <b>Popis:</b>         | Výjimečný pozemek v malebném kraji pro stavbu rodinného domu - 1 200 m <sup>2</sup> , Prodašice Chcete bydlet v pohádkovém kraji? Nebo chcete bojovat proti inflaci vložením peněz do stavební parcely? Máme pro vás výbornou nabídku. Nabízíme exklusivně ke koupi pozemek 1 200 m <sup>2</sup> a podíl na příjezdové cestě v Obci Prodašice. Obec se nachází na pomezí tří okresů s pohodlnou dostupností do všech okresních měst - Mladá Boleslav (20 minut), Nymburk (25 minut) a Jičín (30 minut). Pro trvalé bydlení i pro rekreační účely je to ta pravá volba milovníků lesů a přírody obecně. Lesy v okolí jsou houbařským rájem. Milovníci památek si rovněž přijdou na své - v okruhu deseti kilometrů jsou zámky Loučeň, Dětenice, Mcely a Rožďalovice. Není to náhoda, že se pánové zmíněných sídel usadili právě v tomto kraji. Je tu skutečně nádherně. Zastánci zdravých a plnohodnotných potravin tu ve vzdálenosti necelých deset minut autem najdou farmu Seletice s mléčnými a masnými produkty vlastní výroby špičkové úrovně. Jednoduše shrnuto. Stavební pozemek v pohádkovém kraji, příroda, památky, zdravé potraviny, okresní města ve velmi příznivé blízkosti. Co více si přát? Pro další informace a pro sjednání prohlídky mne neváhejte kontaktovat. |  |  |  |
| <b>Pozemek:</b>       | 1 200,00 m <sup>2</sup>   |  |  |  |
| <b>Užitná plocha:</b> | 1 200,00 m <sup>2</sup>   |  |  |  |

|  |                       |                      |                      |                        |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Použité koeficienty:</b>                  |                       |                      |                      |                        |
| K1 Objektivizační koeficient - k možnosti IS |                       |                      | 0,85                 |                        |
| K2 Poloha pozemku - k výst. RD               |                       |                      | 0,85                 |                        |
| K3 Vlastnické vztahy                         |                       |                      | 1,00                 |                        |
| K4 Právní vztahy                             |                       |                      | 1,00                 |                        |
| K5 Širší vztahy - úzký pruh                  |                       |                      | 0,85                 |                        |
| <b>Cena [Kč]</b>                             | <b>Výměra pozemku</b> | <b>Jedn. cena</b>    | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upr. jedn. cena</b> |
| k 18.12.2022                                 | [m <sup>2</sup> ]     | [Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Kc</b>            | [Kč/m <sup>2</sup> ]   |
| 2 500 000                                    | 1 200                 | 2 083                | 0,61                 | <b>1 271</b>           |



Zdroj: Valuo.cz

|  |  |                      |                      |                        |
|--|--|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Název:</b>                                      | <b>Dolánky 5, Březno, Mladá Boleslav, Středočeský kraj, Střední Čechy, 29406, Česká republika</b>  |                      |                      |                        |
| <b>Lokalita:</b>                                   | Dolánky 5, Březno, Mladá Boleslav, Středočeský kraj, Střední Čechy, 29406, Česká republika   |                      |                      |                        |
| <b>Popis:</b>                                      | Stavební pozemek 868m <sup>2</sup> – městys Březno - Dolánky Nabízíme prodej stavebního pozemku o výměře 868m <sup>2</sup> na slunném místě v městysu Březno, část Dolánky jen 8 km od Mladé Boleslavi. Pozemek je přibližně obdélníkového tvaru, má rozměry cca 24x36m a nachází se mírném jižním svahu. V ceně je zahrnuto oplocení ze tří stran, zpevněný vjezd z krajské asfaltové komunikace, vlastní vrtaná studna a přípojka elektřiny (v realizaci). Z hlediska ÚP se jedná o lokalitu BV – bydlení venkovské. Velmi klidné místo s minimálním provozem při městysu Březno s velmi dobrou občanskou vybaveností. Vhodné k rekreaci i k trvalému bydlení. Doporučujeme prohlídku. |                      |                      |                        |
| <b>Pozemek:</b>                                    | 868,00 m <sup>2</sup>  |                      |                      |                        |
| <b>Užitná plocha:</b>                              | 868,00 m <sup>2</sup>  |                      |                      |                        |
| <b>Použité koeficienty:</b>                        |  |                      |                      |                        |
| K1 Objektivizační koeficient - vč. možností IS     |  |                      | 0,85                 |                        |
| K2 Poloha pozemku - velmi dobrý k RD               |  |                      | 0,85                 |                        |
| K3 Vlastnické vztahy - bez vlast. vztahů           |  |                      | 0,90                 |                        |
| K4 Právní vztahy                                   |  |                      | 1,00                 |                        |
| K5 Širší vztahy - další doba realizace a úzký pruh |  |                      | 0,70                 |                        |
| <b>Cena [Kč]</b>                                   | <b>Výměra pozemku</b>  | <b>Jedn. cena</b>    | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upr. jedn. cena</b> |
| k 16.4.2023  | [m <sup>2</sup> ]  | [Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Kc</b>            | [Kč/m <sup>2</sup> ]   |
| 2 950 000  | 868  | 3 399                | 0,46                 | <b>1 564</b>           |



Zdroj: Valuo.cz

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro standartní ceny pozemků je redukována koeficienty k lokalitu, zařazení do UP a k IS

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 093 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 1 375 Kč/m <sup>2</sup> |
| Medián                                | 1 402 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 564 Kč/m <sup>2</sup> |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b> |                               |
| Medián jednotkových cen                                      | <b>1 402 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Výměra pozemku   | 0,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                          | <b>1 916 534 Kč</b>           |

## REKAPITULACE

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. pozemky v UP bez možnosti připojení na IS v k.ú. Kobylnice 97 658,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 97 658,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 97 660,- Kč**

slovy: Devadesátsedmtisícšestsetšedesát Kč

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b> | <b>97 660 Kč</b> |
|--|------------------|

slovy: Devadesátsedmtisícšestsetšedesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky ostatní plochy v okraji obce Kobylnice 1 916 534,- Kč

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Hodnota pozemků bez redukčních koef. | 1 916 534 Kč |
|--------------------------------------|--------------|

#### Silné stránky

Pozemek umístěný okraji obce v okraji stávající zástavby. Zainvestování IS v místě je nezajištěno.

#### Slabé stránky

Pozemek nevyužívaný, úzký dlouhý u silnice . U tohoto pozemku není jiná možnost tohoto využití než pouze k součásti komunikace.

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>Obvyklá cena</b> | <b>446 008 Kč</b> |
|---------------------|-------------------|

slovy: Čtyřistačtyřicetšesttisícsm Kč

#### Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Bořivoj Misík, Boleslavská 168, 289 34 Rožďalovice, LV: 48, podíl: 1 / 3 148 669,- Kč

Václav Misík, Pševes 82, 507 32 Kopidlno, LV: 48, podíl: 1 / 3 148 669,- Kč

Hana Nováková, Černá Hora 8, 289 01 Dymokury, LV: 48, podíl: 1 / 3 148 669,- Kč

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny. Korekce u jednotlivých pozemků respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění v obci ve vztahu k centru, k sousedním pozemkům a objektům, v terénu, dostupnosti pozemku, jeho zainvestování a vybavení aj.

Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou pozemku je potom získána jeho porovnávací hodnota.

## Závěr

### Vyhodnocení

Porovnání provedeno na základě vlastní databáze obchodovaných nemovitostí a nemovitostí realizovaných či nabízených na realitních serverech Obec Kobylnice je umístěna na západním okraji regionu. Je nutnost dojíždění za dalšími službami, nákupy a za prací. Lokalita je umístěna stranou kom. tahů.

Na základě publikace Ústavu místního rozvoje a Ministerstva pro místní rozvoj s názvem Územní rozvoj/ dále s realitními kanceláři a na vlastního průzkumu, jsme pro stanovení ceny pozemků na základě jejich vývoje a na základě poznání stanovili jednotlivé fáze vývoje pozemku v podmínkách České republiky následovně:

- zemědělský pozemek
- zemědělský pozemek s nevyjasněnou funkcí
- stavební pozemek nepřipravený (syrový, nebo též panenský po zařazení mezi stavební pozemky územním plánem)
- stavební pozemek částečně připravený (po vydání stavebního povolení nebo územního rozhodnutí, bez vybavení inženýrskými sítěmi vč. Komunikací
- stavební pozemek plně připravený.

**S přihlédnutím k umístění pozemku, a ev. možnému budoucímu způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaný pozemek je obtížně obchodovatelný.**

Dle výše uvedených realizovaných pozemků je zřejmý vývoj ceny v jednotlivých fázích realizace a zainvestování pozemků pro výstavbu.

Jak bylo výše uvedeno, v tomto konkrétním případě oceňován je pozemek nepřipravený. Jedná se o pozemky, které jsou umístěny v intravilánu obce. Jejich zastavitelnost není možná, a je známa základní regulace výstavby, především funkční využití. Jedná se tedy o pozemek, který není napojen na inženýrské sítě, a je umístěn pouze k připojení k stávající okraj místní komunuaci.

Cena takového pozemku potom činí odhadem max 25. % z ceny pozemku plně zainventovaného, tj. obvyklá cena v současnosti činí 1950- 2500 Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena by se týkala vyjasněného pozemku, který by mohl být následně využit jako stavební.

Obvyklá cena je stanovená dle platné vyhlášky zjištěnou cenou sníženým koeficientem 0,246 a regulovaná koeficientem 0,946.

Obvyklá cena je tedy dle koeficientů zjištěná dle výši:

$$1\ 916\ 534,00 \cdot 0,246 \cdot 0,946 = 446\ 008,00 \text{ Kč}$$

To je cena za 1 m<sup>2</sup> plochy : 326,00 Kč/m<sup>2</sup>.

# KONCESNÍ LISTINA

Vydal Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Mladá Boleslav

Číslo jednací: OkŽÚ 1/2001/00811

Certifikát odhadce nemovitostí QEN č. 68/221/CON/2023-RE ze dne 31.3.2023. Vydal certif. orgán  
ÚSI, VÚT v Brně

V Mladé Boleslavi 19.10.2023

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Miroslav Žahourek

Viničná 1479

293 01 Mladá Boleslav

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

## PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 5422-12/2023

|  | počet stran A4 v příloze: |
|--|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 48 ze dne 18.9.2023 | 2                         |
| Mapa oblasti   | 1                         |
| Kopie katastrální mapy                                     | 2                         |

## LV č. 48 ze dne 18.9.2023

Parcela Stavba Jednotka Právo stavby Řízení Mapa LV Kat. území Můj katastr

Pro zobrazení vlastníka a dalších údajů se [přihlaste](#) nebo zadejte zobrazený kód.

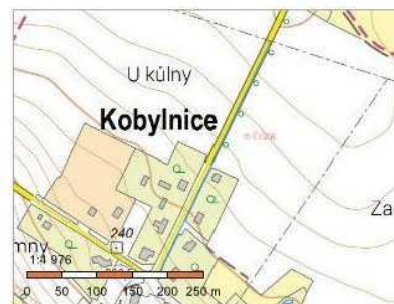


[Nový obrázek](#)

[Pokračovat](#)

### Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">306/1</a>               |
| Obec:                     | <a href="#">Kobylnice [571172]</a>  |
| Katastrální území:        | <a href="#">Kobylnice [667463]</a>  |
| Číslo LV:                 | 48                                  |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 772                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | <a href="#">KMD</a>                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití:           | silnice                             |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                      |



### Sousední parcely

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.09.2023 07:00.



Pro zobrazení vlastníka a dalších údajů [se přihlaste](#) nebo zadejte zobrazený kód.

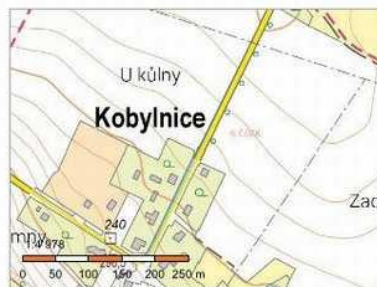


Nový obrázek

[Pokračovat](#)

### Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">306/3</a>               |
| Obec:                     | <a href="#">Kobylnice [571172]</a>  |
| Katastrální území:        | <a href="#">Kobylnice [667463]</a>  |
| Číslo LV:                 | <a href="#">48</a>                  |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 595                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | <a href="#">KMD</a>                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití:           | silnice                             |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                      |



### Sousední parcely

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

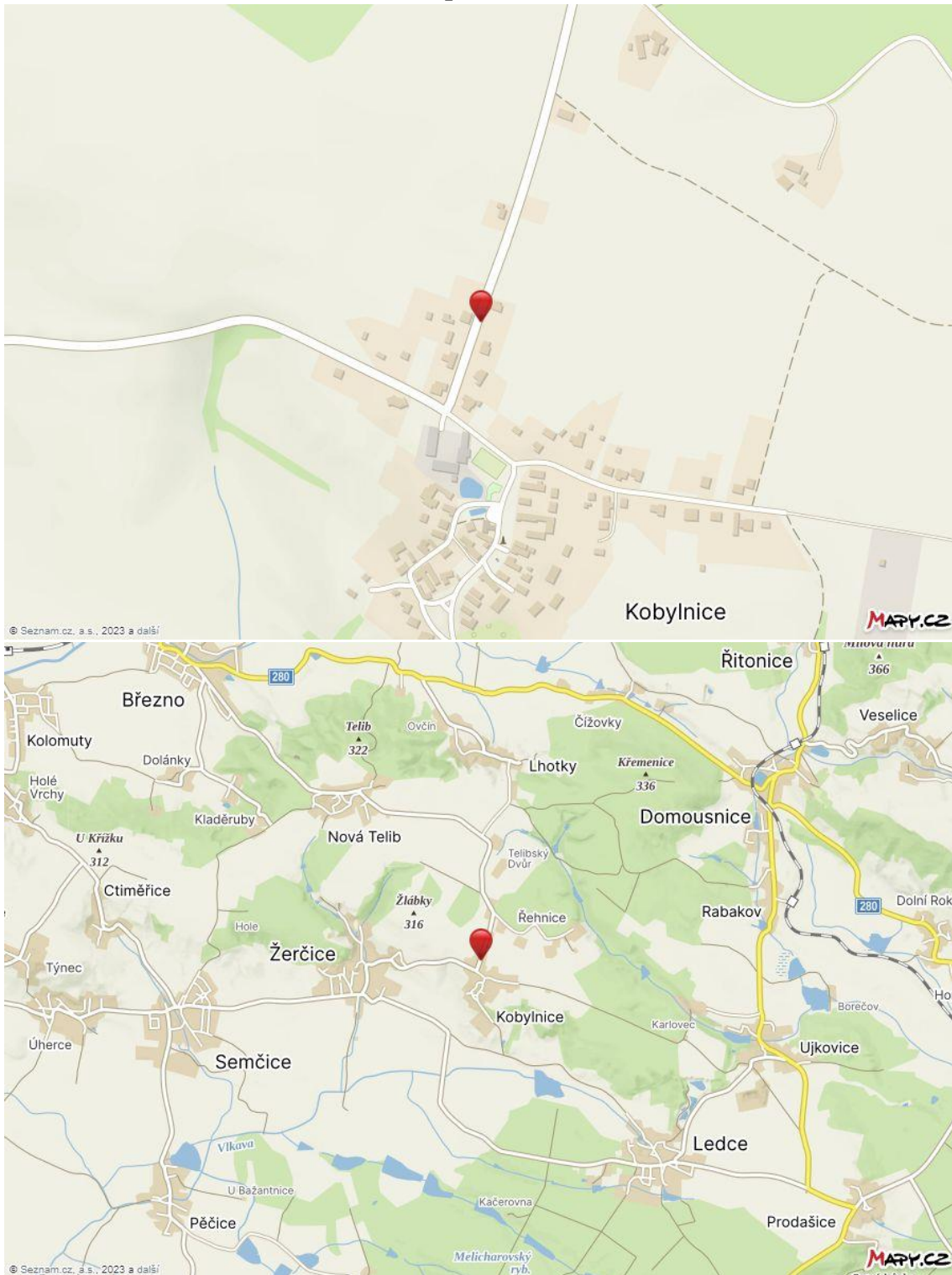
### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.09.2023 07:00.

## Mapa oblasti



**Kopie katastrální mapy ze dne 19.10.2023**



Pozemek p.č. 306/3 v k.ú. č. 667463



**Kopie katastrální mapy ze dne 19.10.2023**



Pozemek p.č. 306/1 v k.ú. č. 667463