

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6194-104/2019

o ceně pozemků p.č.st.279,p.č.722/1,p.č.st.496,p.č.3566 a p.č.3566 v k.ú. Micmanice obce Strachotice

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky, pozemky na LV 225,418,606 a 637 v k.ú. Micmanice

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Strachotice, k.ú. Micmanice

Adresa nemovité věci: Strachotice, 671 29 Strachotice

Vlastnické údaje: 7601094743, Zbyněk Kratochvíl, Sládkovského 284, 30100 Plzeň, podíl: 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu - sp. zn. KSPL 52 INS 31863/2014 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

70 000 Kč id.1/9 LV 637
300 000 Kč id.1/3 LV 418 a id. 1/9 LV 225 a 606

Stav ke dni :
Za přítomnosti: znalce

15.7.2019

Datum místního šetření: 15.7.2019

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 12.8.2019 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit pozemky zapsané na LV 225,418.606 a 637 v k.ú. Micmanice obce Strachotice jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

1) SÚP obce v platném znění

Místopis

Obec Strachotice asi 9 km JV od Znojma na hranici s Rakouskem. V obci je základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Místní část Micmanice na JV okraji obce.

Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda	☐ trvalé travní por.	☐ zahrada	☒ jiný
Přístup k pozemku:	☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem	☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rek.objekt	☐ výstavba ind. garáže		
Poloha:	☐ centrum	☐ kraj obce	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐	
	☐ nákupní zóna	☒ mimo obec				

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: ☒ voda ☒ kanalizace ☒ plyn ☒ elektro ☐ telefon ☒ zpev. příjezd	Přípojky: ☐ voda ☐ kanalizace ☐ plyn ☐ elektro ☐ telefon ☐ zpev. příjezd

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:

okrajová část - zástavba RD

Celkový popis

Rodinný dům s pozemkem zapsaný na LV 637 na JV okraji místní části v sousedství FVE.

Pozemky zapsané na ostatních LV (p.č.st.498, p.č.3566 a p.č.3566) jsou ve stávajících zemědělsky obhospodařovaných lánech, pozemek p.č.st.498 je pravděpodobně asanovaná původní bažantnice)

Z hlediska SÚP pozemky určeny jako:

p.č.st.275 plochy bytové výstavby - rodinné domy

p.č.722/1 - sady, zahrady

ostatní pozemky - pouze zemědělské využití

Rodinný dům na LV 637 ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu vhodný pouze k asanaci.

Silné stránky

- pozemek p.č.st.279 k zástavbě

Slabé stránky

- nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Věcné břemeno doživotního užívání

ANO Zástavní právo

Komentář: viz. LV 637 a 225 v příloze (vzhledem k věku oprávněného z VB pravděpodobně chybí výmaz)

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

Porovnávací metoda

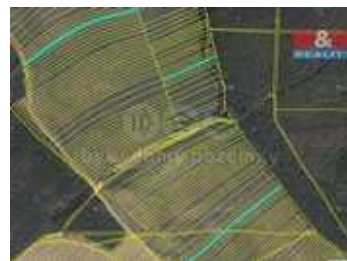
Propočet obvyklé ceny proveden z nabídky místních RK . Obvyklou cenu pozemku p.č.st.279 k zástavbě po asanaci stávajícího objektu vzhledem k tomu, že je v podílovém spoluvlastnictví odhaduji na částku 300,- Kč/m² Pozemek p.č.722/1 ornou půdu odhaduji na částku veřejné zeleně potom na částku 100,- Kč/m². Ostatní pozemky odhaduji v částkách 50,- Kč/m² a 30,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

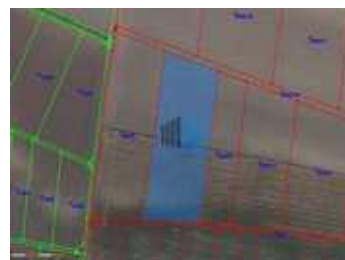
Název: pozemek Oblekovice				
Popis: Prodej pole 7 017 m ² Znojmo - Oblekovice, 252 612 Kč (36 Kč za m ²) - parcely číslo 1379 klasifikované jako orná půda a parcely číslo 1399 a 1405 trvalý travní porost.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňované pozemky větší výměry		0,90		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky v podílovém spoluvlastnictví		0,90		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
252 612	7 017	36,00	0,73	26,28



Název: pozemky Kuchařovice				
Popis: Prodej pole 6 520 m ² Kuchařovice, okres Znojmo 340 360 Kč (52 Kč za m ²) Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda o celkové výměře 6520 m ² v katastrálním území Kuchařovice				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňované pozemky větší výměry		0,90		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky v podílovém spoluvlastnictví		0,90		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
340 360	6 520	52,20	0,73	38,11



Název: pozemky Znojmo				
Popis: Prodej pole 21 017 m2 Znojmo, okres Znojmo 1 050 850 Kč (50 Kč za m2) orná půda o celkové výměře 21 017 m2 - klasifikovanou jako orná půda				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky v podílovém spoluvlastnictví		0,90		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 050 850	21 017	50,00	0,81	40,50



Název: pozemek Strachotice				
Popis: Prodej stavebního pozemku 510 m2 Strachotice, okres Znojmo 152 490 Kč (299 Kč za m2) Prodej stavební parcely o výměře 510 m2 v katastru obce Micmanice. Jedná se o 1/2 z celku, pozemek leží v obci, IS jsou v dosahu.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. - podobné stavební pozemky		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
152 490	510	299,00	0,90	269,10



Název: pozemek Slup				
Popis: Prodej stavebního pozemku 1 135 m2 Slup, okres Znojmo 990 000 Kč (872 Kč za m2) K prodeji nabízíme stavební parcelu v centru obce Slup, vzdálené 14 km jihovýchodně od Znojma, nedaleko hranice s Rakouskem. Na parcele o výměře 1135 m2 stojí základ původního domu, na který je vypracován demoliční záměr, kopaná studna a stodola. Přípojka elektřiny u domu, vodovod, kanalizace a plyn na hranici pozemku.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost - podobné stavební pozemky		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
990 000	1 135	872,00	0,90	784,80



úvaha zpracovatele ocenění - pozemek v podílovém spoluvlastnictví				0,70
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
990 000	1 135	872,25	0,63	549,52

Název:	pozemek Valtrovice			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 818 m2 Valtrovice, okres Znojmo 499 900 Kč (611 Kč za m2) Nabízíme k prodeji ideální stavební pozemek na stavbu rodinného domu v obci Valtrovice nedaleko Znojma. Obec Valtrovice se nachází v atraktivní turistické lokalitě jižní Moravy, v blízkosti řeky Dyje. Pozemek je na rovině, na okraji obce obce v klidné části mimo hlavní silnici, uprostřed nové zástavby, velikost parcely 818 m2, šířka parcely je 22 m.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. - podobné stavební pozemky	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek v podílovém spoluvlastnictví	0,70			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
499 900	818	611,12	0,63	385,01



Zjištěná průměrná jednotková cena	218,09 Kč/m²
--	--------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	279	718	300,00	1 / 9	23 933
orná půda	722/1	4 101	100,00	1 / 9	45 567
orná půda	3565	18 173	50,00	1 / 3	302 883
lesní pozemek	3566	1 795	30,00	1 / 9	5 983
zastavěná plocha a nádvoří	498	112	30,00	1 / 9	373

Celková výměra pozemků	24 899	Hodnota pozemků celkem	378 739
-------------------------------	---------------	-------------------------------	----------------

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

378 739 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 225, LV 418, LV 606 a LV 637 v k.ú. Micmanice odhaduji na částku: 365 000,- Kč (podíl id.1/9 LV 225, LV606 a LV 637 a id.1/3 LV 418) a z toho:

Id. 1/9 rodinného domu č.p.256 a pozemky p.č.st.279 a p.č.722/1 zapsané na LV 637: **70 000,- Kč**

Id.1/9 resp.1/3 pozemků zapsaných na LV 225,LV 418 a LV 606: **300 000,- Kč**

Obvyklá cena

370 000 Kč

slovy: Třístasedmdesátisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.20

V Bystřici pod Hostýnem 12.8.2019

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6194-104/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6194.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM a situování	3
výpis z LV	1



