

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6006-106/2018

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky, pozemky na LV 92

Katastrální údaje : Kraj Zlínský, okres Zlín, obec Březnice, k.ú. Březnice u Zlína

Adresa nemovité věci: Březnice, 760 01 Březnice

Vlastník pozemku: Karel Náhlík, Pod Tlustou 5082, 760 01 Zlín, vlastnictví: výhradní

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 potřebu objednatele (ocení stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****3 700 000 Kč**

Stav ke dni : 9.7.2018

Datum místního šetření: 9.7.2018

Za přítomnosti: znalece

Počet stran: 7 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 11.7.2018 Ing. Jaroslav Fojtů**NÁLEZ****Znalecký úkol**

ocení pozemky zapsané na LV 92 v k.ú. Březnice u Zlína jako podklad pro dražbu

Místopis

Obec Březnice asi 4 km jižně od Zlína na trase Zlín - Uherské Hradiště. V obci základní občanská

vybavenost a kompletní infrastruktura.

Oceňované pozemky p.č.2569/13 a 2569/16 po levé straně slepé místní komunikace z hlediska SÚP určeny k rezidenční zástavbě

Stav posuzovaných pozemků

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

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> voda
<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> kanalizace
<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> plyn
<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> elektro
<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> telefon
<input type="checkbox"/> zpev. příjezd	<input type="checkbox"/> 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

Pozemky p.č.2569/13 a 2569/16 trvalý travní porost o výměrách 2 583 m² a 417 m².

Silné stránky

- lukrativní lokalit v blízkosti Zlína
- rozlehlý pozemek

Slabé stránky

- nutnost dobudovat IS

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

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Propočet obvyklé ceny proveden z nabídky místních RK. Po úpravě odhaduji obvyklou cenu na částku 1 228,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemek Březnice
Popis: Prodej stavebního pozemku 854 m² Březnice, okres Zlín 1 195 600 Kč (1 400 Kč za m²)
 k prodeji slunný stavební pozemek v žádané lokalitě v Březnici u Zlína o celkové výměře 1607 m². Z pozemku je krásný výhled, na pozemku jsou inž.sítě - je zde možnost přikoupit pozemek a stavební parcelu rozšířit. Obec má výbornou občanskou vybavenost, dobrá dostupnost - příjezd po asfaltové komunikaci,

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK 0,95
 velikost pozemku - oceňovaný pozemek větší výměry 0,85
 poloha pozemku - podobná poloha 1,00
 dopravní dostupnost - dopravní dostupnost 1,00
 možnost zastavění poz. - možnost zastavění 1,00
 intenzita využití poz. - 1,00
 vybavenost pozemku - lépe vybavený 1,11
 úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek ale příjezdný po zp. komunikaci přes cizí pozemky 0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 195 600	854	1 400,00	0,85	1 192,11

Název: pozemek Březnice
Popis: Prodej stavebního pozemku 1 070 m² Březnice, okres Zlín 1 712 000 Kč (1 600 Kč za m²)
 Kompletně zástřešovaný stavební pozemek výměry 1.070 m², v atraktivní lokalitě Březnice pouze 6 km/8 minut od centra Zlína. Pozemek je rovinný, celodenně osluněný. Stavební pozemky v lokalitě Višňový sad

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK 0,95
 velikost pozemku - oceňovaný pozemek větší výměry 0,90
 poloha pozemku - podobný pozemek 1,00
 dopravní dostupnost - 1,00
 možnost zastavění poz. - 1,00
 intenzita využití poz. - 1,00
 vybavenost pozemku - podobná vybavenost 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek ale příjezdný po zp. komunikaci přes cizí pozemky 0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 712 000	1 070	1 600,00	0,81	1 299,60

Název: pozemek Březnice
Popis: Prodej stavebního pozemku 1 430 m² v Březnici - stejná lokalita

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK 0,95
 velikost pozemku - oceňovaný pozemek větší výměry 0,85
 poloha pozemku - podobný pozemek 1,00
 dopravní dostupnost - 1,00

možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavený pozemek	1,15
úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek ale příjezdný po zp. komunikaci přes cizí pozemky	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 930 500	1 430	1 350,00	0,88	1 190,96

Zjištěná průměrná jednotková cena

1 227,56 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklou jednotkovou cenu pozemků odhaduji na částku 1 228,- Kč

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	2569/13	2 583	1 228,00	3 171 924
trvalý travní porost	2569/10	417	1 228,00	512 076
Celková výměra pozemků		3 000	Hodnota pozemků celkem	3 684 000

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

3 684 000 Kč

Obvyklá cena

3 700 000 Kč

slovy: Třimilionysedmsttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.7

Závěr

Obvyklou cenu pozemků p.č.2569/13 a 2569/16 zapsaných na LV 92 v k.ú. Březnice u Zlína odhaduji na částku 3 700 000,- Kč.

V Bystřici pod Hostýnem 11.7.2018

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. 6006-106/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6006.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM + mapa	2

Kopie katastrální mapy ze dne 12.7.2018



Pozemek p.č. 2569/13 v k.ú. č. 614408

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2569/13 v k.ú. č. 614408



Pozemek p.č. 2569/13 v k.ú. č. 614408