

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6049-149/2018

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky, pozemky na LV 342,1383 a 1395 v k.ú. Slavkov u Uherského Brodu

Katastrální údaje : Kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Slavkov, k.ú. Slavkov u Uherského Brodu

Adresa nemovité věci: Slavkov, 687 64 Slavkov

Vlastník pozemku: Stanislava Škorňová, Horní Němčí 215, 687 64 Horní Němčí, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 8 / 1323

OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa objednavatele: 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 objednatel (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****45 000 Kč**

Stav ke dni : 18.9.2018

Datum místního šetření: 18.9.2018

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 25.9.2018 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ**Znalecký úkol**

ocenit pozemky zapsané na LV 342, LV 1383 a LV 1395 v k.ú. Slavkov u Uherského Brodu jako podklad pro dražbu

Místopis

Obec Slavkov asi 9 km jižně od Uherského Brodu na trase Uherské Hradiště - Strání - hranice se SR. V obci základní občanská vybavenost a základní infrastruktura.

Oceňované pozemky na jižním okraji katastru při hranici s k.ú. Horní Němčí v trati

„Přední louky” mimo zastavěnou část obce přístupné po místní komunikaci vedoucí z obce jižním směrem na hřeben Bílých Karpat.

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

Přípojky: ☐ voda ☐ kanalizace ☐ plyn
☐ elektro ☐ telefon ☐ zpev. příjezd

BUDOUCÍ STAV

Přípojky: ☐ voda ☐ kanalizace ☐ plyn
☐ elektro ☐ telefon ☐ zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):
Poloha v obci:

☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus
☐ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
okrajová část - zástavba RD

Celkový popis

Pozemky na LV 342 a LV 1383 vedené jako trvalý travní porost a užívané jako pastviny z části porostené náletovými dřevinami, pozemky na LV 1395 vedené a užívané jako lesní pozemky s trvalými převážně listnatými stromy. Trvalé porosty ve stáří kolem 80 let převážně listnaté většinou v zastoupení buk, dub, habr, část porostů jehličnatých v zastoupení smrk. Pozemky a porosty bez závad.

Silné stránky

- rozlehlé pozemek

Slabé stránky

- pozemky 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 Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: viz. LV - Nařízení exekuce - Škorňová Stanislava

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: znalci nebyla známa skutečnost o pronájmu

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Propočet obvyklé ceny proveden z nabídky místních RK. Pozemky pastvin za obvyklou cenu 14,- Kč/m², lesní pozemky s porosty za cenu 20,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:**Název:** pozemek Boršice**Popis:** Prodej pole 1 748 m² Boršice u Blatnice, okres Uherské Hradiště
41 000 Kč (23 Kč za m²) pozemek Boršice u Blatnice, okr. Uherské Hradiště,
rozloha 1.748 m²**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK 0,95
 velikost pozemku - oceňovaný pozemek větší výměry 0,90
 poloha pozemku - 1,00
 dopravní dostupnost - 1,00
 možnost zastavění poz. - 1,00
 intenzita využití poz. - oceňované pozemky pouze jako pastviny 0,90
 vybavenost pozemku - podobné 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - pozemky v podíl.spoluvlastnictví 0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
41 000	1 748	23,46	0,62	14,44

Název: pozemek Dolní Němčí**Popis:** Prodej pole 9 595 m² Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště
212 000 Kč (22 Kč za m²) orná půda, 100%**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. - oceňované pozemky pouze jako pastviny 0,90
 vybavenost pozemku - podobná vybavenost 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - pozemky v podíl.spoluvlastnictví 0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
212 000	9 595	22,09	0,62	13,60

Název: pozemek Slavkov**Popis:** Prodej pole 8 978 m² Slavkov, okres Uherské Hradiště
179 600 Kč (20 Kč za m²)

V obci Slavkov u Uherského Brodu nabízíme k prodeji pozemek, který je určen k zemědělské činnosti. Slavkov u Uherského Brodu se nachází v okrese Uherské Hradiště, kraj Zlínský. Pozemek je na katastru nemovitostí evidován jako trvalý travní porost,

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. - ocerňované pozemky pouze jako pastviny 0,90
 vybavenost pozemku - 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - pozemek v podíl spoluvlastnictví 0,80



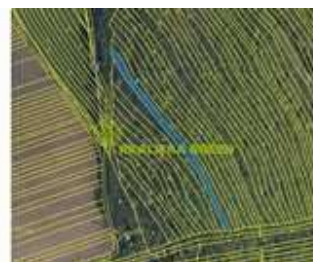
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
179 600	8 978	20,00	0,62	12,31

Název: pozemek Nivnice

Popis: Prodej lesa 2 798 m² K Vodojemu, Nivnice 89 000 Kč (32 Kč za m²)
 prodej lesního pozemku v katastrálním území Nivnice, okres Uherské Hradiště.
 Celková plocha je 2.798 m². Nachází se zde porost DBZ, HB, SM, LP ve věku 47 - 98 let.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK 0,95
 velikost pozemku - pocenované pozemky větší výměry 0,80
 poloha pozemku - 1,00
 dopravní dostupnost - 1,00
 možnost zastavění poz. - lepší porosty na oceňovaných pozemcích 1,10
 intenzita využití poz. - 1,00
 vybavenost pozemku - 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - pozemek v podíl. spoluvlastnictví 0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
89 000	2 798	31,81	0,67	21,27

Zjištěná průměrná jednotková cena

15,41 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	6062	21 893	14,00	8 / 1 323	1 853
trvalý travní porost	6064	14 009	14,00	8 / 1 323	1 186
trvalý travní porost	6092	40 218	14,00	8 / 1 323	3 405
trvalý travní porost	6124	13 807	14,00	8 / 1 323	1 169
lesní pozemek	2943/1	12 673	20,00	8 / 1 323	1 533
lesní pozemek	3933/3	17 788	20,00	8 / 1 323	2 151
lesní pozemek	3936/1	263	20,00	8 / 1 323	31 910
		855			
Celková výměra pozemků		384 243	Hodnota pozemků celkem		43 207

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku	43 207 Kč
------------------------	------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 342, LV 1383 a LV 1395 v podílu 8/1323 odhaduji na částku 45 000,- Kč

Obvyklá cena 45 000 Kč slovy: čtyřicetpět tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9

V Bystřici pod Hostýnem 25.9.2018

Ing. Jaroslav Fojtů
Bilavsko 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. 6049-149/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6049.

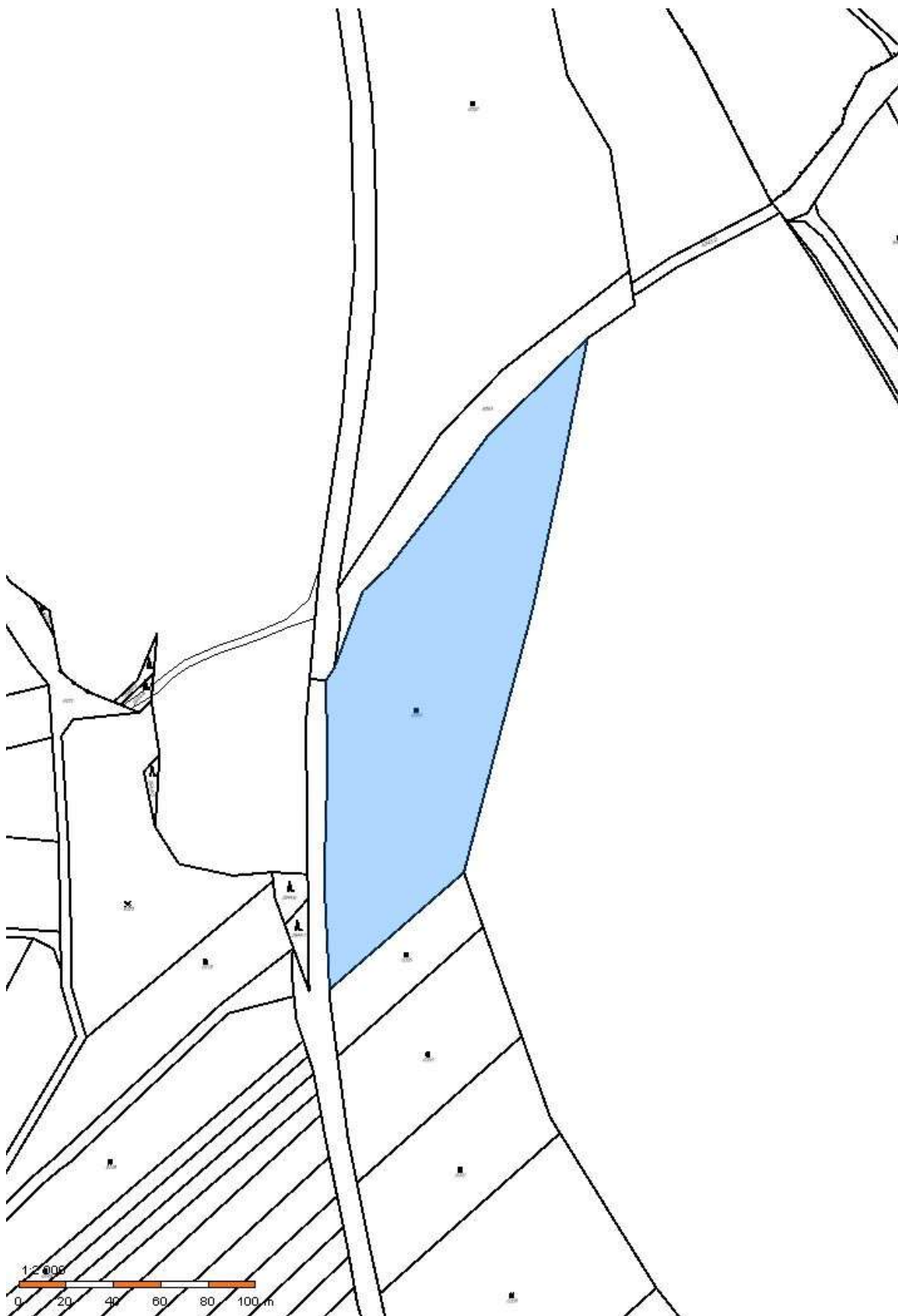
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM + mapa	8

Kopie katastrální mapy ze dne 25.9.2018



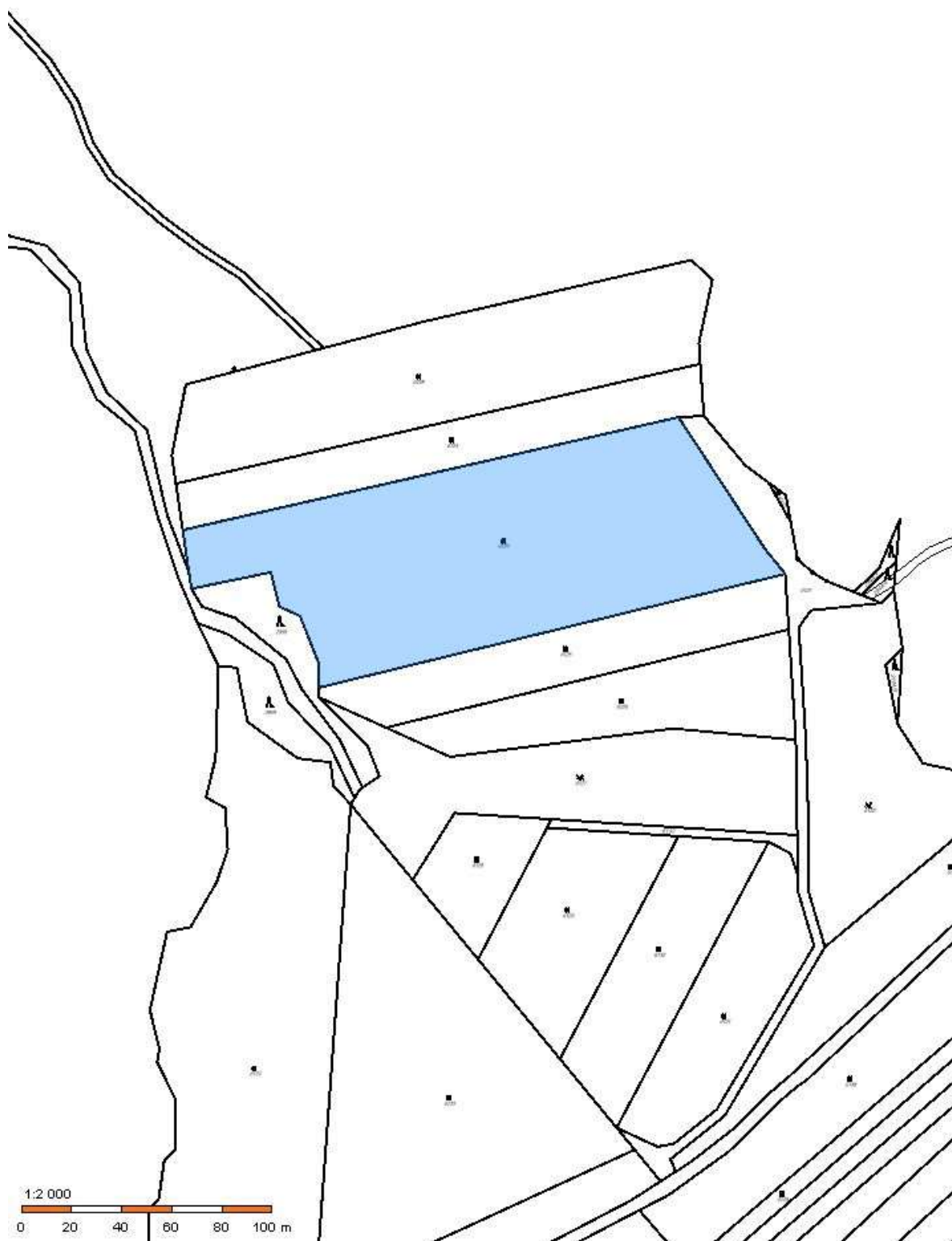
Pozemek p.č. 6062 v k.ú. č. 750271
Kopie katastrální mapy ze dne 25.9.2018



Pozemek p.č. 6064 v k.ú. č. 750271
Kopie katastrální mapy ze dne 25.9.2018



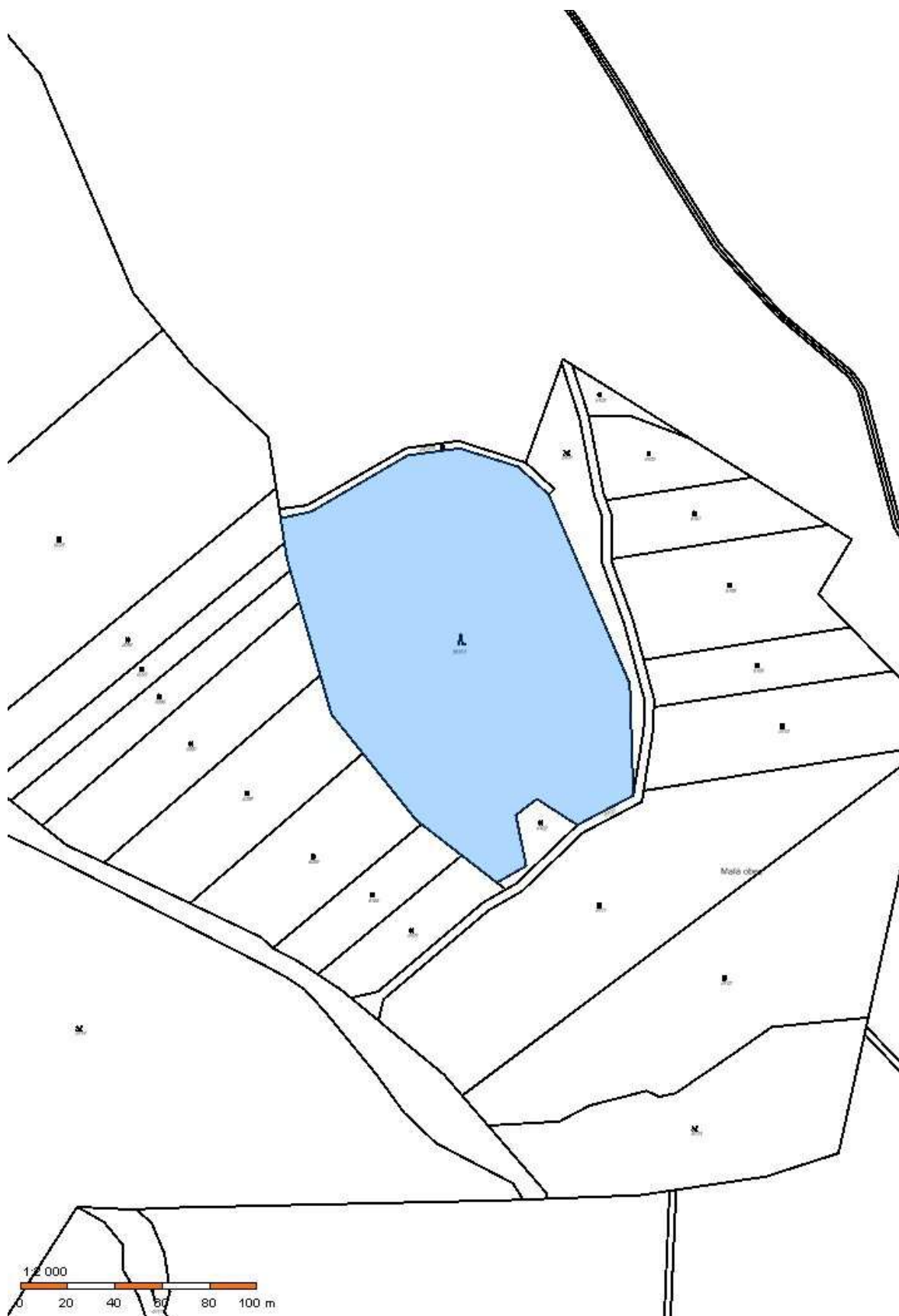
Pozemek p.č. 6092 v k.ú. č. 750271
Kopie katastrální mapy ze dne 25.9.2018



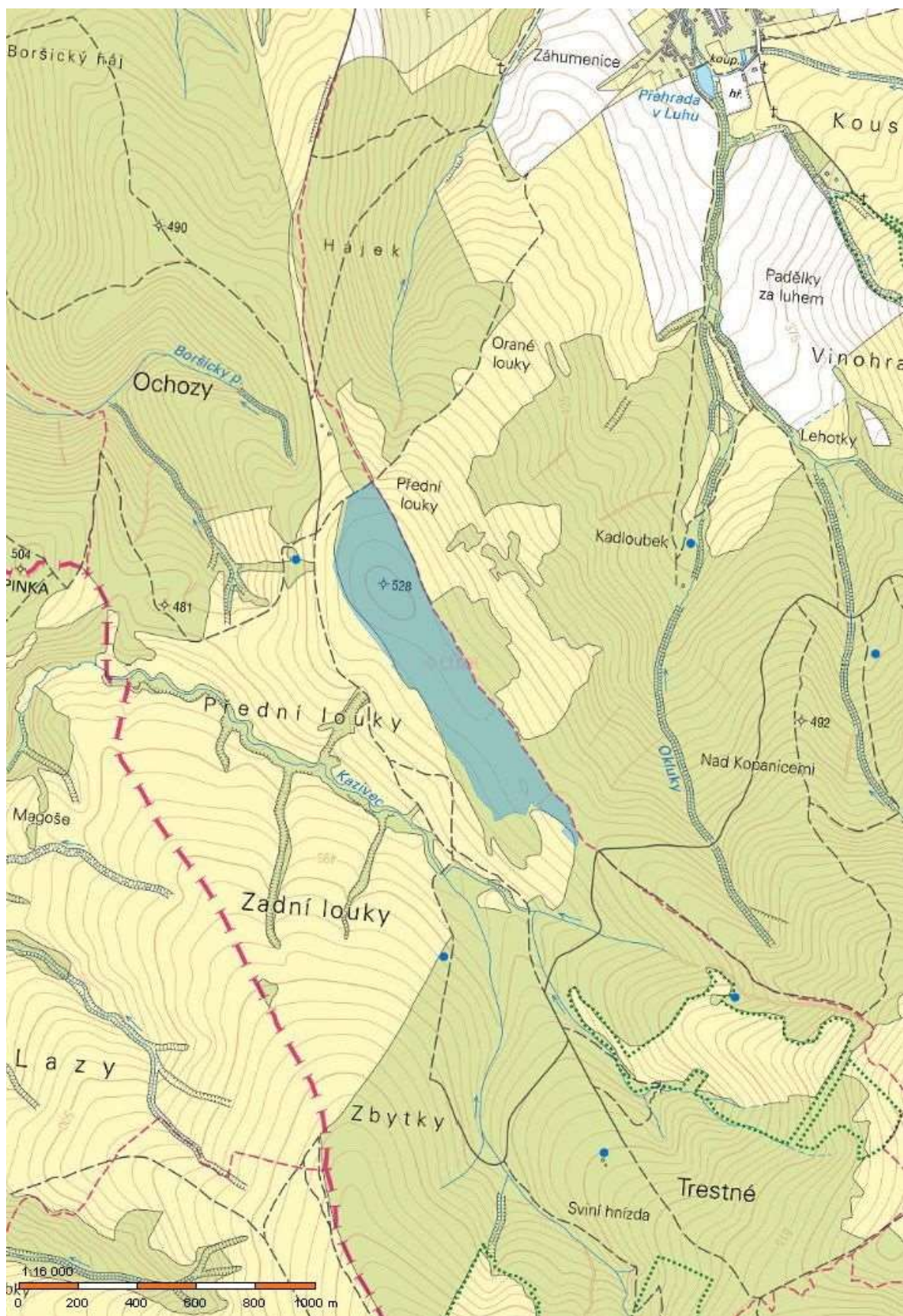
Pozemek p.č. 6124 v k.ú. č. 750271
Kopie katastrální mapy ze dne 25.9.2018



Pozemek p.č. 2943/1 v k.ú. č. 750271
Kopie katastrální mapy ze dne 25.9.2018

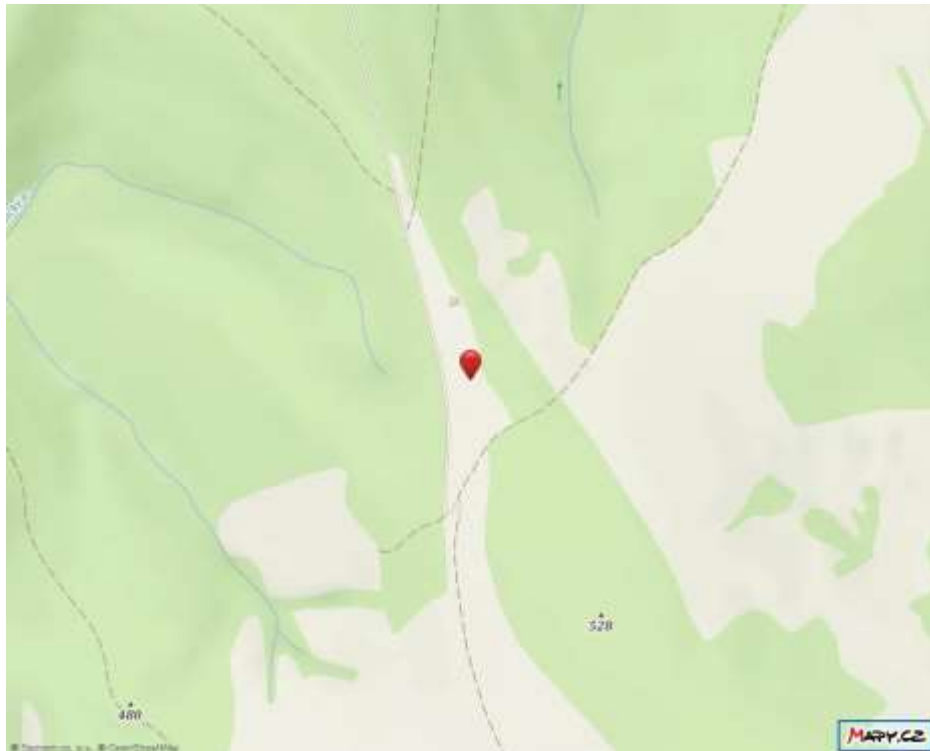


Pozemek p.č. 3933/3 v k.ú. č. 750271
Kopie katastrální mapy ze dne 25.9.2018



Pozemek p.č. 3936/1 v k.ú. č. 750271

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 6062 v k.ú. č. 750271



Pozemek p.č. 6062 v k.ú. č. 750271