

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6158-68/2019

o ceně pozemků zapsaných na LV 240 v k.ú. Vážany u Uherského Hradiště a na LV 1031 v k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky na LV 240 v k.ú. Vážany u Uherského Hradiště a LV 1031 v k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště

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

Adresa nemovité věci: Vážany, 687 37 Vážany

Vlastnické údaje:

SJM Procházka Miroslav a Procházková Františka, Vážany 157, 687 37 Vážany,

Františka Procházková, Vážany 157, 687 37 Vážany, podíl 1 / 1

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 dražbu (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

500 000 Kč

400 000 Kč LV 240

100 000 Kč LV 1031

Stav ke dni :

22.5.2019

Datum místního šetření:

22.5.2019

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 8 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 22.5.2019 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit pozemky zapsané na LV 240 v k.ú. Vážany u Uherského Hradiště a na LV 1031 v k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

1) SÚP obce v platném znění

Místopis

Obec Vážany asi 12 km jihozápadně od Uherského Hradiště na trase Staré Město-Polešovice - Bzenec. V obci pouze minimální občanská vybavenost (OÚ, školka, obchod) a základní infrastruktura (vodovod, plynovod). Chybí centrální ČOV.

Oceňované pozemky jednak v zastavitelné části obce v její SZ části po levé straně silnice ve výjezdu do sousední obce Újezdec, jednak v zemědělsky obhospodařovaných částech určených z hlediska SÚP pouze k zemědělské činnosti. Pozemek p.č.4081 v k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště na okraji katastru ve stávajícím zemědělsky obhospodařované lánu

Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda	☒ trvalé travní por.	☐ zahrada	☐ jiný
Přístup k pozemku:	☒ z veřejné komunikace	☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ přes vlastní pozemky	☐ právně nezajištěn	☐ zajištěn věcným břemenem	
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

Pozemky p.č.1, 782/3 a 1592 po levé straně silnice ve výjezdu z obce směrem do obce Újezdec.

Přes pozemek p.č.782/3 vede příčně vedení VN 22 kV Podle platného ÚP obce se jedná o pozemky v zastavitelné části obce. Z pozemku p.č.782/3 o výměře je zastavitelná část o výměře cca 800 m², zbývající část je v ochranném pásmu vedení VN. Pozemky p.č.1592 a p.č.1 jsou zastavitelné pouze podmíněně vzhledem k situování v oblouku silnice.

Pozemky p.č.2976, p.č.2977 a p.č.2996 na hranici s k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště jsou z hlediska SÚP obce určeny pouze k zemědělské výrobě. Nicméně sousední obec Ořechov má v těsné blízkosti pozemků p.č.2976 a p.č.2996 pozemky určené k rezidenční zástavbě. Vzhledem k tomu, že jsou pozemky určeny jako zemědělské oceňují je v tomto stavu

Pozemek p.č.4081 v k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště na okraji katastru ve stávajícím zemědělsky obhospodařované lánu určený pouze k zemědělské výrobě.

Silné stránky

- část pozemku p.č.782/3 s možností rezidenční zástavby

Slabé stránky

- nejsou

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

Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek Osvětimany			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 4 638 m ² Osvětimany , okres Uherské Hradiště 2 200 000 Kč (474 Kč za m ²) 2 000 000,- bez SP k prodeji stavební pozemek obklopený přírodou v krásné lokalitě obce Osvětimany, nedaleko rekreačního střediska s lyžařským vlekem a hotelem. K pozemku je kompletní projektová dokumentace a stavební povolení			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňované pozemky podobné výměry		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. - podobné pozemky		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky tvarově nevhodné		0,80		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 000 000	4 638	431,22	0,72	310,48

Název:	pozemek Stříbrnice			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 1 013 m ² Stříbrnice, okres Uherské Hradiště 720 000 Kč (711 Kč za m ²) prodej stavebního pozemku v obci Stříbrnice. Na pozemku je kanalizace. Elektrina, Plyn a obecní vodovod jsou na příjezdové komunikaci. Uliční šíře pozemku je 38 m, hloubka pozemku je cca 25m. Pozemek má rovinatý charakter a je přístupný z asfaltové komunikace. Prodej pole 11 156 m ² Habrovany, okres Vyškov 345 846 Kč (31 Kč za m ²) Nabízíme k prodeji pozemky v katastrálním území Habrovany. Jedná se převážně o ornou půdu			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - podobná výměra		1,00		
poloha pozemku - podobné situování		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku - horší vybavenost		0,80		
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky tvarově nevhodné		0,80		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]

720 000	1 013	710,76	0,58	412,24
---------	-------	--------	------	--------

Název: pozemek Nedakonice

Popis: Prodej pole 32 634 m² Nedakonice, okres Uherské Hradiště 783 216 Kč (24 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji soubor pozemků - orné půdy

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - oceňovaný pozemek menší výměry	1,10
poloha pozemku - podobný pozemek	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - oceňované pozemky podobné	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
783 216	32 634	24,00	0,88	21,12

Zjištěná průměrná jednotková cena

247,95 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	1	155	100,00		15 500
orná půda	782 část/3	800	300,00		240 000
ostatní plocha	1592	255	100,00		25 500
orná půda	2976	1 107	20,00		22 140
vinice	2977	3 977	20,00		79 540
orná půda	2996	42	20,00		840
orná půda	782 část/3	286	100,00		28 600
orná půda v k.ú. Ořechov u UH	4081	5 054	20,00		101 080
Celková výměra pozemků		11 676	Hodnota pozemků celkem		513 200

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

513 200 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 240 v k.ú. Vážany u Uherského Hradiště odhaduji na částku 400 000,- Kč.

Obvyklou cenu pozemku zapsaného na LV 1031 v k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště odhaduji na částku 100 000,- Kč.

Obvyklá cena

500 000 Kč

slovy: Pětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.18.1

V Bystřici pod Hostýnem 22.5.2019

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. 6158-68/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6158.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
výpis z LV	2
situování	3