

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6050-150/2018

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky, pozemky na LV 6295 a 6668 v k.ú. Domažlice

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Domažlice, k.ú. Domažlice

Adresa nemovité věci: Domažlice, 344 01 Domažlice

Vlastníci pozemku: Petr Klesa, Budovatelů 388, 345 22 Poběžovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 1
Petr Klesa, Budovatelů 388, 345 22 Poběžovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3

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 objednatele (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

**850 000 Kč LV 6295
45 000 Kč LV 6668**

Stav ke dni :
Za přítomnosti: znalce

18.9.2018

Datum místního šetření:

18.9.2018

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 25.9.2018 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit pozemky zapsané na LV 6295 a LV 6668 v k.ú. Domažlice jako podklad pro dražbu

Místopis

Okresní město Domažlice s kompletní občanskou vybaveností a infrastrukturou.

Oceňované pozemky na LV 6668 v trati „ U Jirklovný” mezi Domažlicemi a Nevolicemi ve stávajících zemědělsky obhospodařovaných lánech určené pouze k zemědělské výrobě. Pozemek na LV 6295 na SZ okraji města v lokalitě určené z hlediska platného SÚP k zástavbě - plochy smíšené výrobní.

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):

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 na LV 6668 vedené jako trvalý travní porost a ostatní plocha užívané jako pastviny z části porostené náletovými dřevinami, pozemek na LV 6295 vedený jako trvalý travní porost a určený k zástavbě jako plocha pro výrobu. Pozemky bez závad.

Silné stránky

- pozemek na LV 6295 určený k zástavbě

Slabé stránky

- pozemek na LV 6295 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 20,- Kč/m², pozemek p.č.2501/6 za cenu 600,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemek Domažlice
Popis: Prodej komerčního pozemku 2 706 m² Domažlice - Dolejší Předměstí, okres Domažlice
3 490 000 Kč (1 290 Kč za m²)
Soubor stavebních pozemků sloužících jako venkovní plocha ke skladování, parkování a manipulaci s doplňkovými skladovacími stavbami o celkové výměře užitné plochy 2.706 m². Plocha jako uzavřený oplocený komplex byla využívána k venkovnímu a krytému skladování stavebních materiálů, techniky a příslušenství, jako manipulační plocha a parkovací plocha k provozu malé firmy. Dle platného územního plánu je soubor pozemků v lokalitě ploch pro výrobu a skladování (VP) s možnou budoucí výstavbou objektů k výrobě, skladování, motoristickým službám, administrativě, obchodu, parkování či sběrným dvorům. V současné době je areál se zpevněnou venkovní plochou ihned využitelný k nekrytému venkovnímu i krytému skladování materiálů, parkování automobilů, strojů, či jinému doprovodnému provozu s možností využití stávajících montovaných staveb. Areál je oplocen

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - oceňovaný pozemek větší výměry	0,90
poloha pozemku - podobná poloha	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - oceňované pozemky bez staveb a oplocení	0,80
vybavenost pozemku - podobné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky v podíl.spoluvlastnictví	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 490 000	2 706	1 289,73	0,48	617,52

Název: pozemek Domažlice
Popis: Prodej komerčního pozemku 7 368 m² U Nemocnice, Domažlice - Hořejší Předměstí 18 420 000 Kč (2 500 Kč za m²)
 Soubor stavebních pozemků tvořící jeden funkční celek pravidelného obdélníkového tvaru s upraveným rovinatým terénem bez stávajících budov v rušné, centrální části města Domažlice. Jedná se o největší nezastavěný soubor stavebních pozemků v centrální části okresního města na místě původního areálu okresní nemocnice. Dle platného územního plánu města Domažlice je soubor pozemků jako celek situován v lokalitě smíšeného městského území a je určen k budoucí výstavbě objektů k bydlení, maloobchodu, ubytování, občanské vybavenosti, soc. a zdrav. služeb a pod. Dle budoucího nově zpracovávaného územního plánu města bude lokalita určena jako plocha občanského vybavení a infrastruktury. Soubor pozemků je kompletně oplocen, zajištěn a opatřen vjezdovou bránou na pozemek, situován v rušné, centrální části města v lokalitě smíšené zástavby (služby, bydlení, komerční vybavenost, veřejná zeleň) v blízkosti tranzitní komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - oceňovaný pozemek menší výměry	1,05
poloha pozemku - v horší poloze	0,70
dopravní dostupnost - v horší dostupnosti	0,80
možnost zastavění poz. - pozemky pro výrobu	0,70
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - horší vybavenost	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky v podíl.spoluvlastnictví	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
18 420 000	7 368	2 500,00	0,25	615,86

Název: pozemek Milavče
Popis: Dražba pole 18 152 m² Milavče, okres Domažlice 180 000 Kč (10 Kč za m²)
 Předmětem dražby je ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 k těmto nemovitostem zapsaným na katastrální území Milavče:

Jedná se o pozemky v katastrálním území Milavče, vedené jako orná půda, trvalý travní porost a v malé výměře i vodní plocha, které se nacházejí severně od obce Milavče v souvislém celku s ostatními pozemky. Pozemky nejsou napojeny na inženýrské sítě, tvar pozemků nepravidelný, pozemky jsou začleněny do zemědělského půdního fondu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - oceňované pozemky menší výměry	1,05
poloha pozemku - podobné pozemky	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 podíl spoluvlastnictví	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
----------------	------------------------------	---	------------------	---------------------------------------

180 000	18 152	9,92	1,00	9,90
---------	--------	------	------	-------------

Název: pozemky Staňkov
Popis: Prodej pole 38 880 m² Staňkov, okres Domažlice 1 089 000 Kč (28 Kč za m²)
 pozemky ve vylučném vlastnictví

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - oceňované pozemky větší výměry	1,00
poloha pozemku - v podobné poloze	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - podobné pozemky	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]
1 089 000	38 880	28,01	0,95	26,61

Zjištěná průměrná jednotková cena **317,47 Kč/m²**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklou jednotkovou cenu pozemků odhaduji na částku 10,- Kč/m² v případě zemědělských pozemků a 750,- Kč/m² v případě pozemku p.č.2501/6

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	3552/7	154	20,00	1 / 1	3 080
trvalý travní porost	3552/8	5	20,00	1 / 1	100
trvalý travní porost	3586/9	2 112	20,00	1 / 1	42 240
ostatní plocha	5035/1	5	20,00	1 / 1	100
ostatní plocha	5036/8	27	20,00	1 / 1	540
trvalý travní porost	2501/6	4 216	600,00	1 / 3	843 200
lesní pozemek		0	0,00	1 / 1	0
Celková výměra pozemků			6 519	Hodnota pozemků celkem	889 260

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku **889 260 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 6668 odhaduji na částku 45 000,- Kč. Ideální 1/3 pozemku na LV 6295 potom na částku 850 000,- Kč

Obvyklá cena

850 000 Kč LV 6295
45 000 Kč LV 6668

slovy:

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9

V Bystřici pod Hostýnem 25.9.2018

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.
--------------------------	--

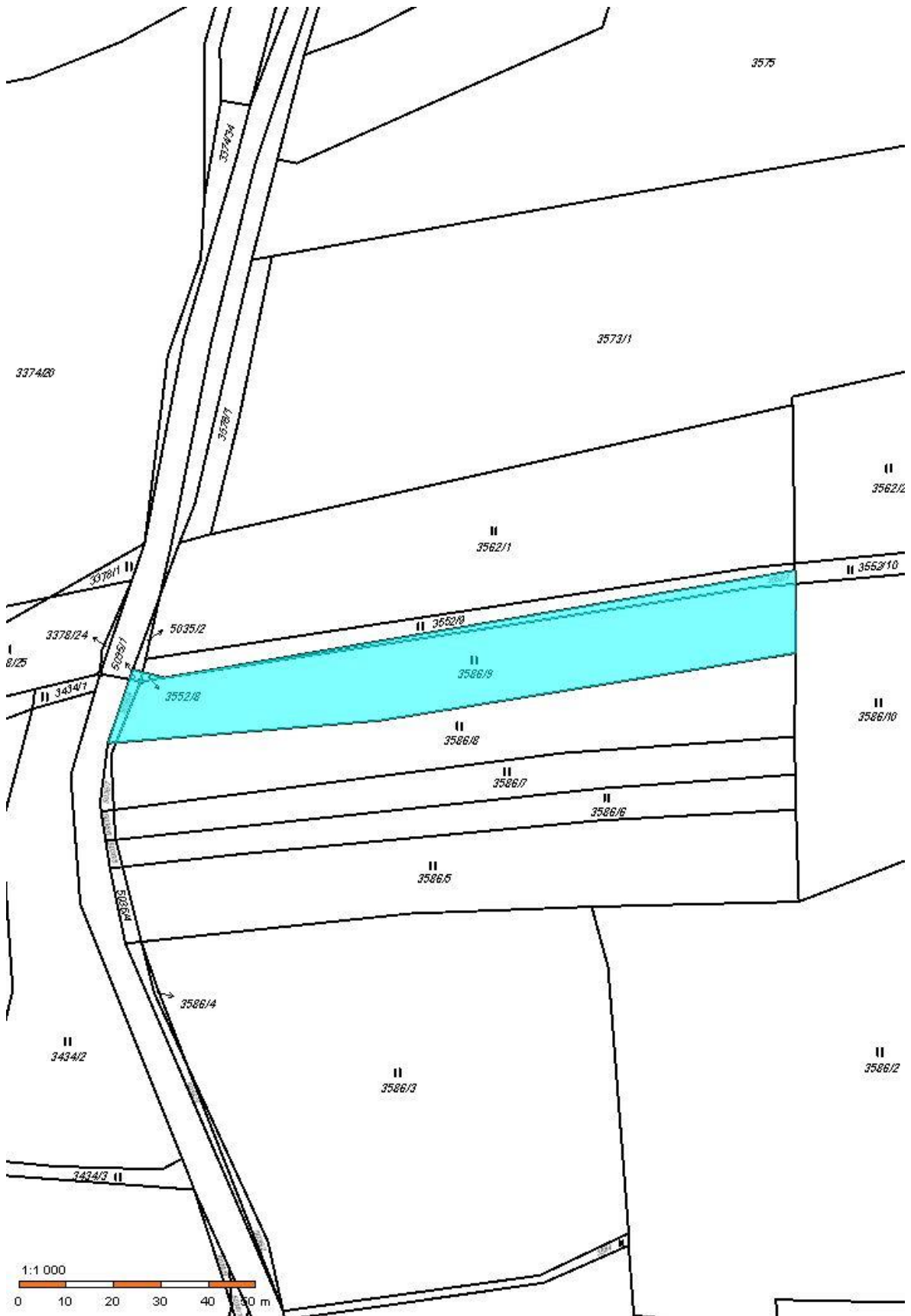
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6050-150/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6050.

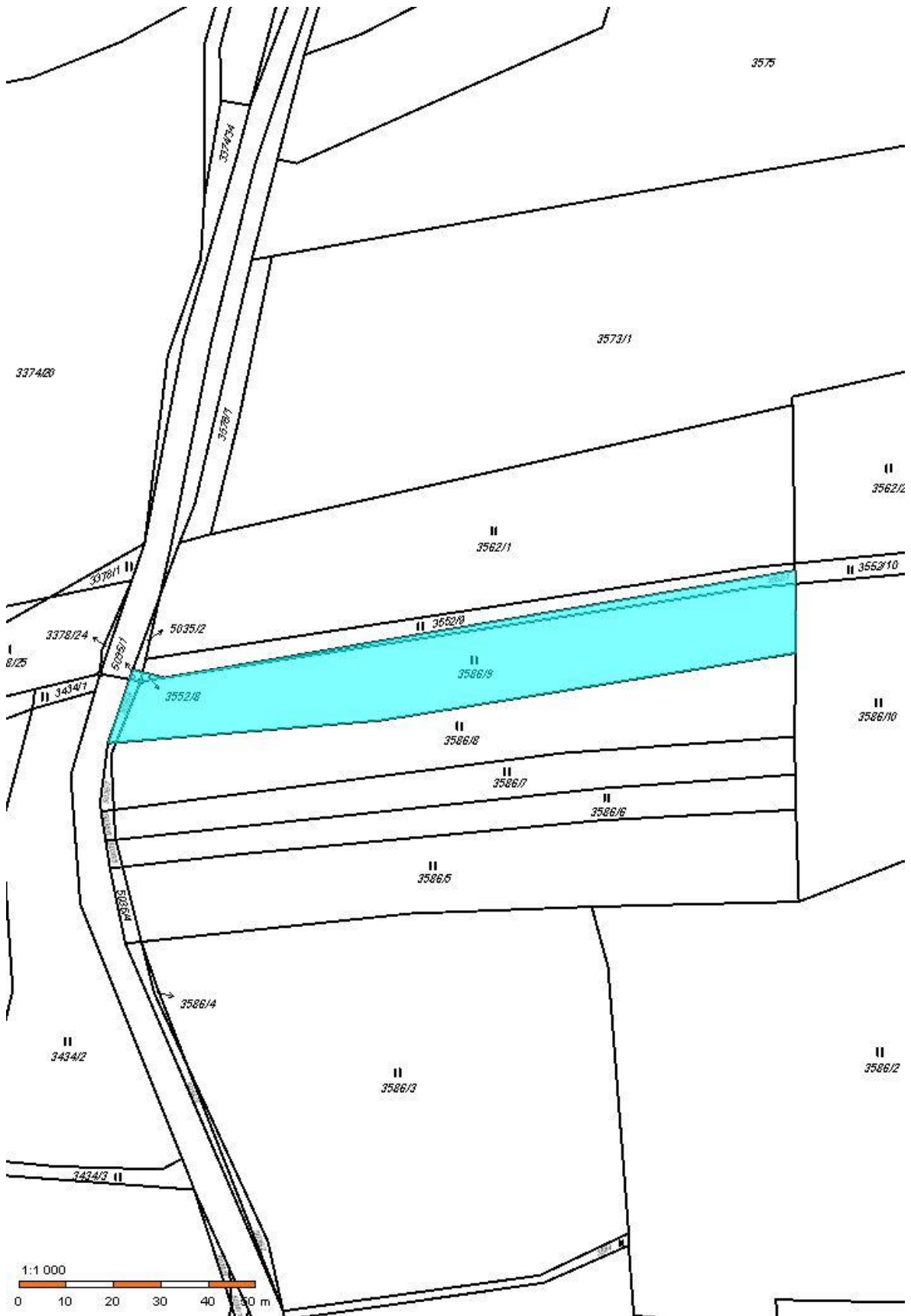
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM + mapa	7

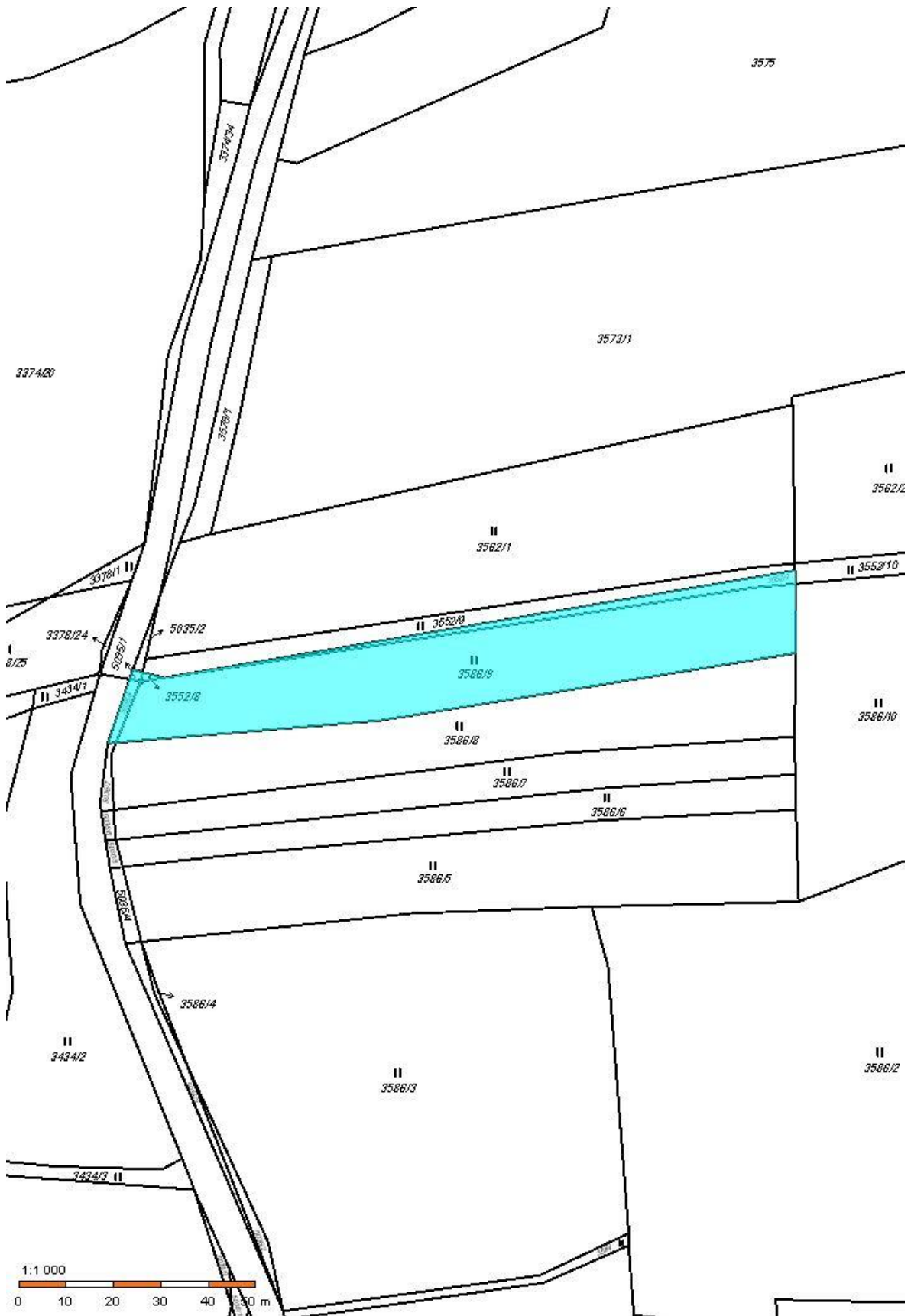
Kopie katastrální mapy ze dne 25.9.2018



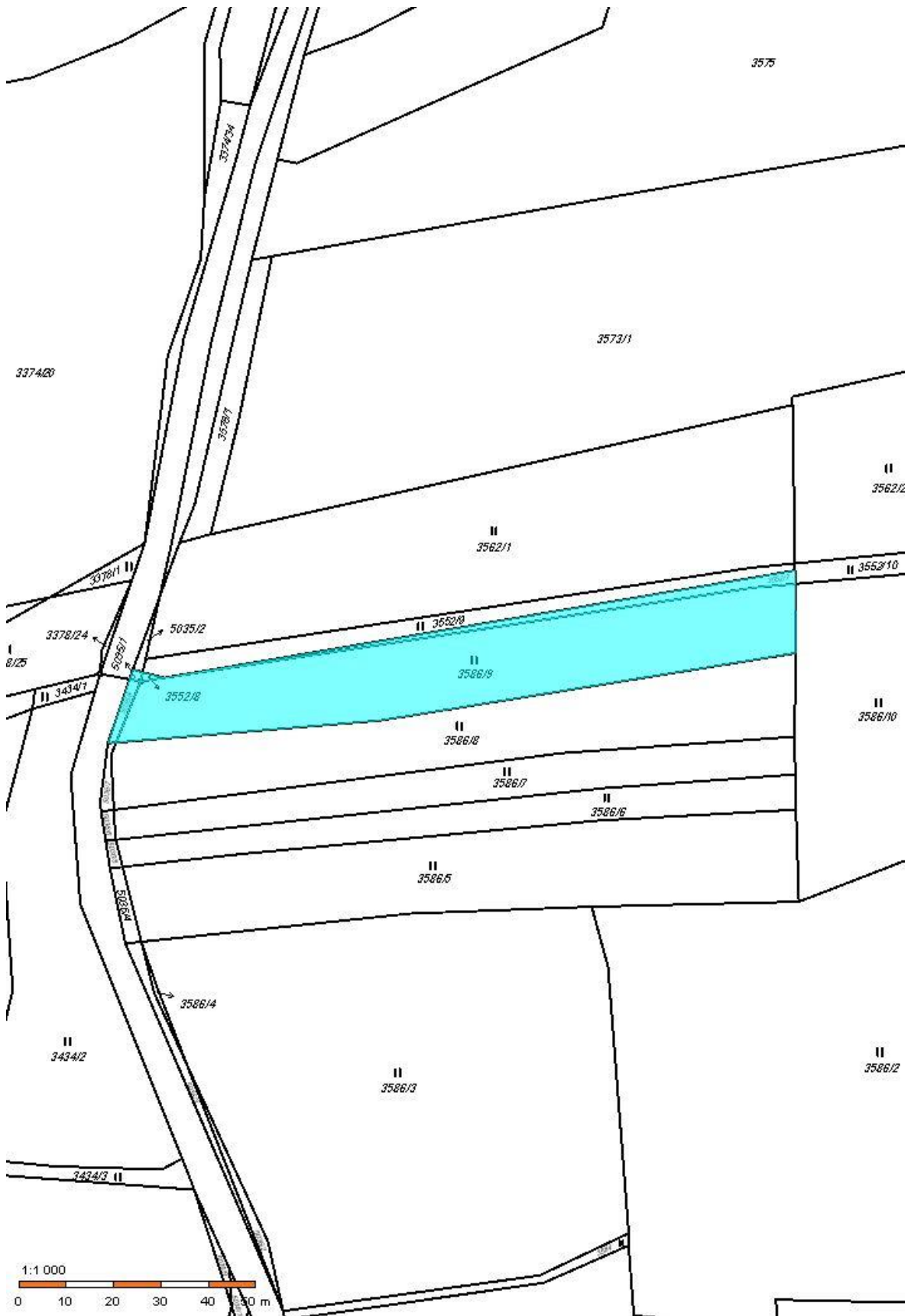
Pozemek p.č. 3552/7 v k.ú. č. 630853
 Kopie katastrální mapy ze dne 25.9.2018



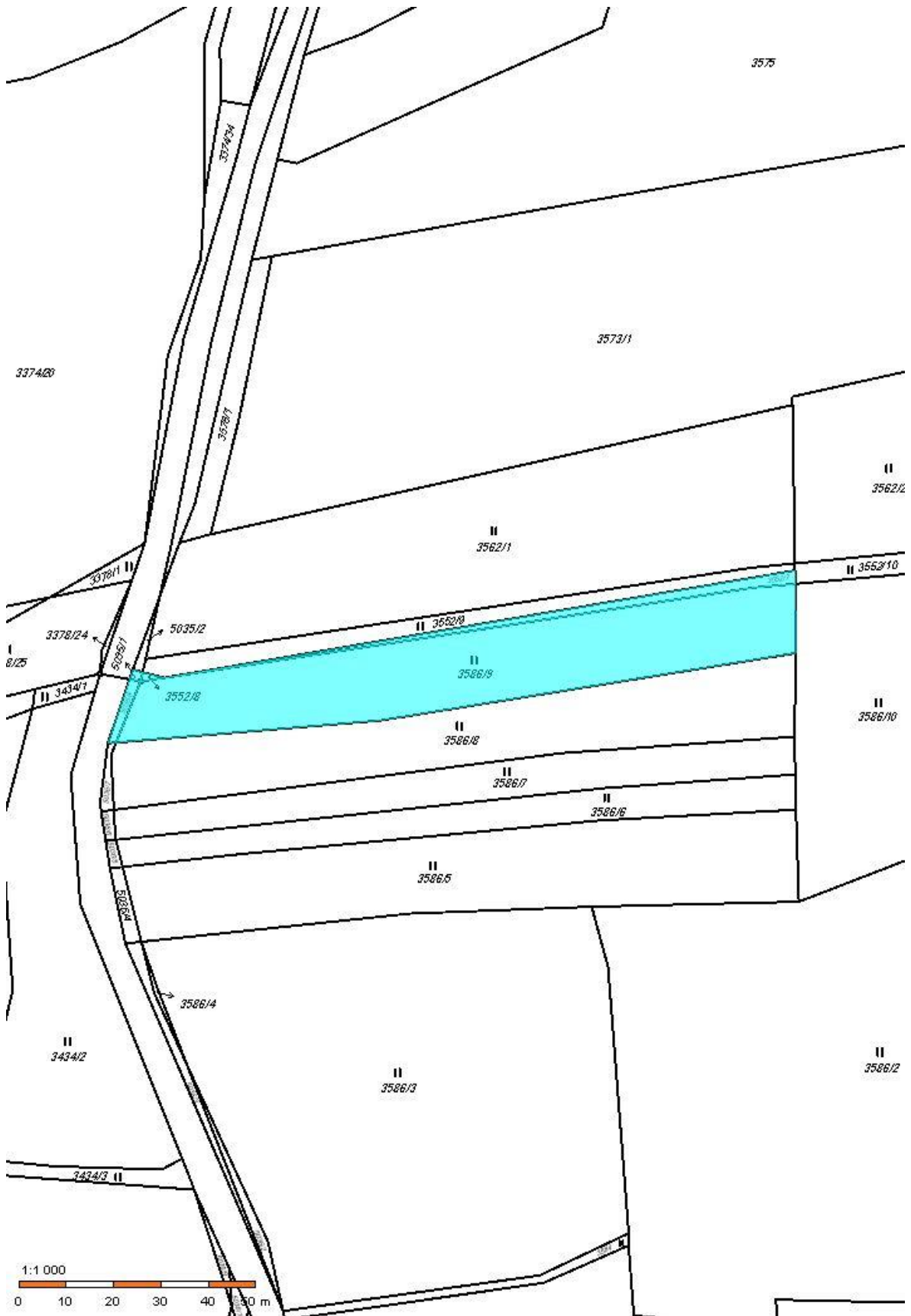
Pozemek p.č. 3552/8 v k.ú. č. 630853
 Kopie katastrální mapy ze dne 25.9.2018



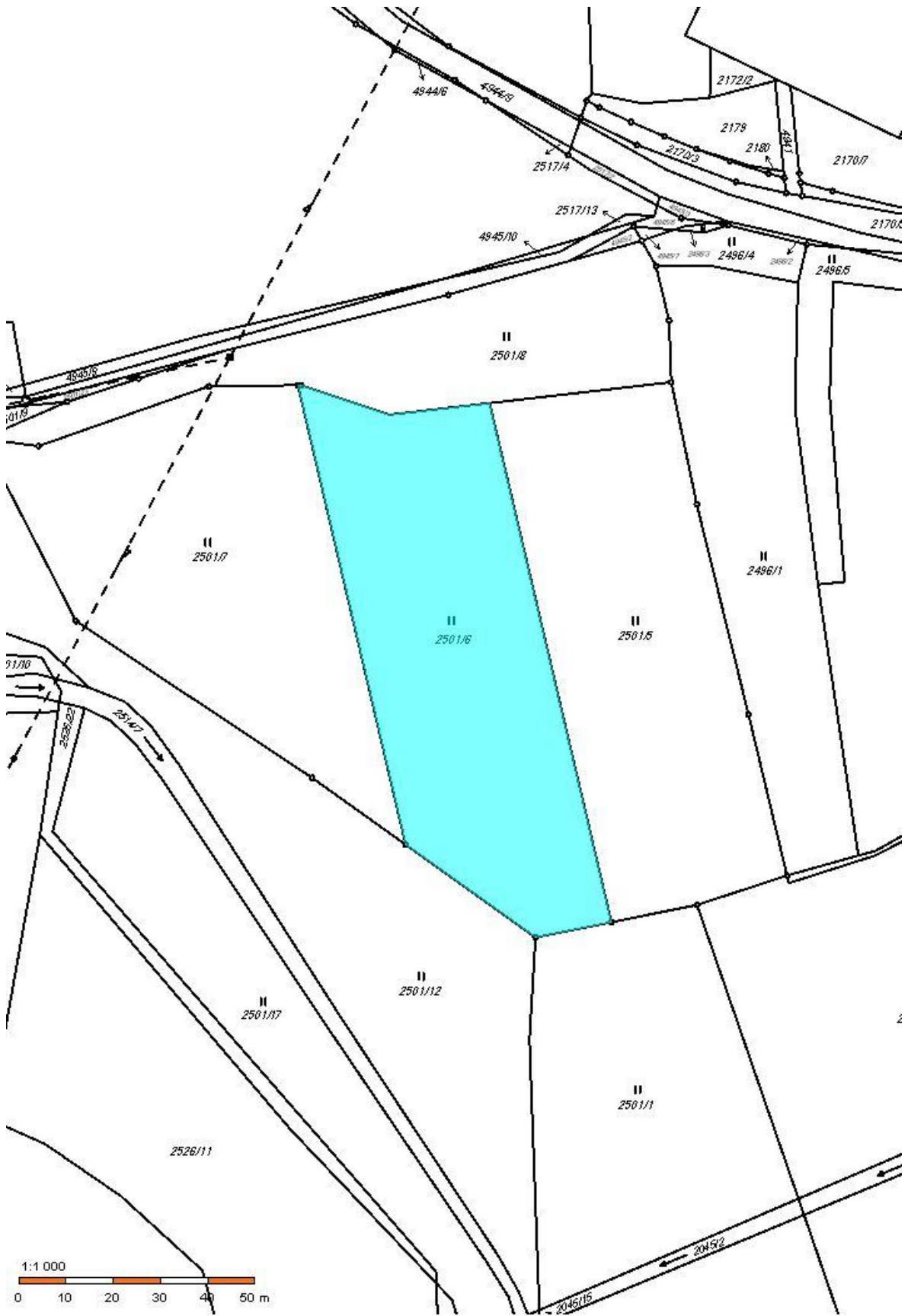
Pozemek p.č. 3586/9 v k.ú. č. 630853
 Kopie katastrální mapy ze dne 25.9.2018



Pozemek p.č. 5035/1 v k.ú. č. 630853
 Kopie katastrální mapy ze dne 25.9.2018

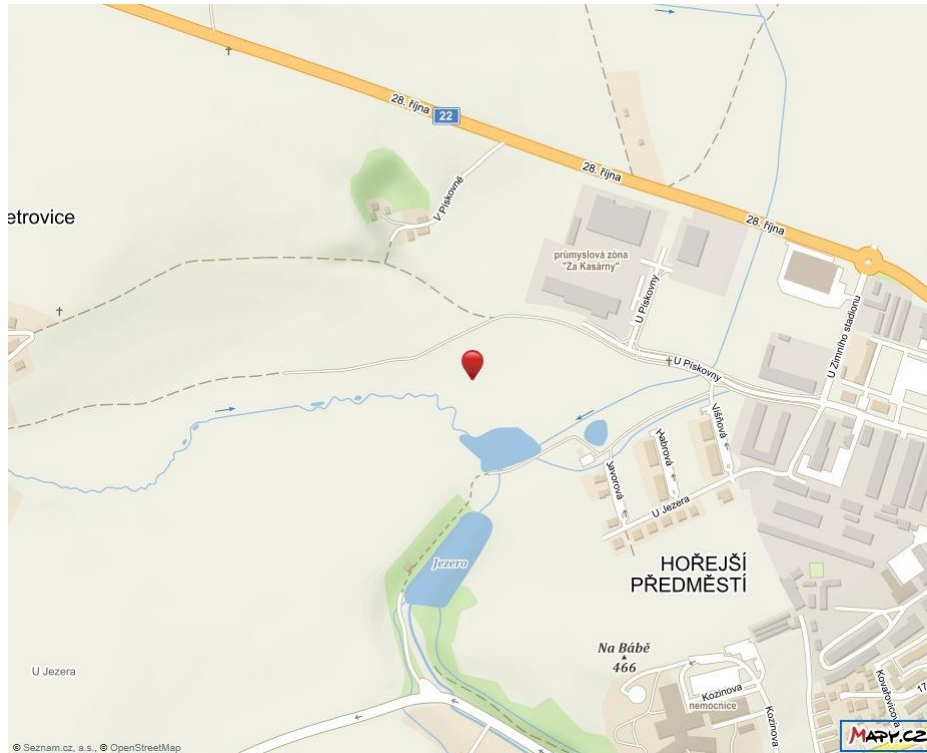


Pozemek p.č. 5036/8 v k.ú. č. 630853
 Kopie katastrální mapy ze dne 25.9.2018

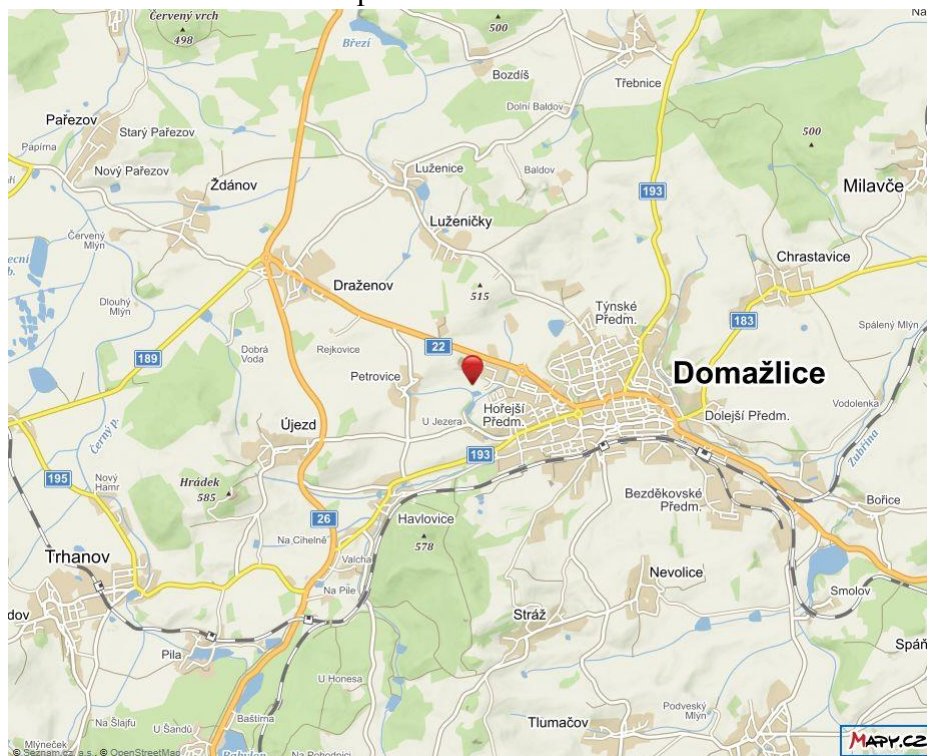


Pozemek p.č. 2501/6 v k.ú. č. 630853

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2501/6 v k.ú. č. 630853



Pozemek p.č. 2501/6 v k.ú. č. 630853