

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6316-44/2020

pozemky p.č.3776/3 a 3776/4 v k.ú. Bystřec

NEMOVITÁ VĚC:	pozemky p.č.3776/3 a p.č.3776/4 na LV 3314 v k.ú. Bystřec
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Bystřec
Adresa:	Brno, 602 00 Brno

VLASTNÍK:	FVS s.r.o. v likvidaci, RČ/IČO: 28283848
Adresa:	V zahrádkách 193, 68724 Uherský Ostroh

OBJEDNAVATEL:	Dražební společnost Morava s.r.o.
Adresa:	Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL:	Ing. Jaroslav Fojtů
Adresa:	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	1 000 000 Kč 450 000 Kč pozemek p.č.3776/4 550 000 Kč pozemek p.č.3776/3
---------------------	---

Stav ke dni: 20.4.2020
Za přítomnosti: znalec
Počet stran: 14 stran

Datum místního šetření: 20.4.2020
Počet příloh: 6
Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 30.4.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit pozemky p.č.3776/3 a p.č.3776/4 v k.ú. Bystře jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

- 1) SÚP města v platné znění
- 2) návrh nového SÚP

Místopis

Město Brno, místní část Bystře, ulice Rakovecká, samota Obora, bývalá hájovna a lesní školka s bytovými domy pro bývalé zaměstnance mezi koncem přehrady a obcí Veverská Bitýška asi 15 km od centra Brna a 5 km od hráze přehrady po levé straně ulice Rakovecké.

Pozemky na SZ okraji katastru vedené jako ostatní plochy tvoří jednak příjezdovou komunikaci (pozemek p.č. 3776/3), jednak neplodnou volnou plochu před bytovými domy (pozemek p.č.3776/4) - viz. situace v příloze. Z hlediska platného SÚP města pozemky vedené jako plochy pro zemědělskou a lesní výrobu.

V současné době projednávám nový SÚP, který pozemky zahrnuje do tzv. „smíšené obytné zástavby“ což podstatně mění obvyklou cenu pozemků.

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☒ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	
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 - samota		
Přístup k pozemku:	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

604/1

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Celkový popis

LV 3314 v k.ú. Bystře:

Pozemky na SZ okraji katastru vedené jako ostatní plochy tvoří jednak příjezdovou komunikaci (pozemek p.č. 3776/3), jednak neplodnou volnou plochu před bytovými domy (pozemek p.č.3776/4). Na pozemku p.č.3776/4 trvalé porosty, pozemek p.č.3776/3 tvoří zpevněná plocha příjezdu do areálu. V místě nejsou žádné rozvody veřejných inženýrských sítí mimo rozvod NN.

Rozsah inženýrských sítí na pozemcích nebylo možné zjistit, pravděpodobně jsou bytové domy napojeny na vlastní studnu, splašková kanalizace svedena do septiku, dešťová kanalizace na volnou travní plochu. Objekty napojeny na silnoproudé rozvody NN. Vše na pozemcích p.č.3776/3,4 na kterých je zřízeno věcné břemeno inženýrských sítí - viz. LV v příloze.

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

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky na LV 3314

Porovnávací metoda

Pozemek p.č.3776/3 a p.č.3776/4 o výměrách 2 239 m² a 1 809 m² vedené jako ostatní plocha. Podle stávajícího platného SÚP je lokalita určena pro lesní a zemědělskou prvovýrobu, nový projednávaný SÚP určuje lokalitu jako území pro smíšenou obytnou zástavbu tzn. na pozemcích bude možné v budoucnu realizovat další výstavbu.

Obvyklá cena podobných nezainvestovaných pozemků se v místě se může pohybovat v rozmezí od 300,- do 500,- Kč/m² v případě platného SÚP a v cenách kolem 1 000,- Kč v případě, že bude schváleno nový SÚP. Pozemky navíc zatížené věcnými břemeny vedení IS bez přeložky kterých je případná zástavba problematická.

V daném případě oceňuji pozemky dle původního SÚP. V případě schváleného nového SÚP se bude obvyklá cena oceňovaných pozemků při zohlednění věcných břemen kolem 700,- Kč/m².

nabídka RK:

Prodej stavebního pozemku 1 646 m² Brno - Bystrc 7 000 000 Kč (4 253 Kč za m²)

k prodeji pozemek o celkové ploše 1646m², v žádané lokalitě Brno - Bystrc. Uliční šíře pozemku je 8m. Na parcele jsou dva objekty o výměře 44m² a 56m², každé z nich má své evidenční číslo. Inženýrské sítě v dosahu.

Prodej stavebního pozemku 1 735 m² Dlážděná, Brno - Žebětín 6 900 000 Kč (3 977 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v Brně - Žebětíně. Pozemek je podle územního plánu umístěn ve smíšených plochách, kde je možné stavět provozovny, charakterem stavby však domy rodinného typu. Na pozemku je nyní takováto stavba povolena.

průměr 4 000,-kč/m² x 0,9 index nabídky RK x 0,5 index investic x 0,6 index polohy
x 0,7 index VB = 756,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemek Brno

Popis: Prodej zahrady 951 m² Brno - Dvorská, okres Brno-město 245 500 Kč (258 Kč za m²)

prodej pozemku o velikosti 951 m² s kvalitní půdou a možností využití jako malé políčko, zahrada nebo sad, na okraji Brna, za městskou částí Dvorská. Pozemek se nachází mezi poli cca 500 metrů za zástavbou. Pozemek je velmi mírně svažité a má tvar nepravidelného obdélníku se šířkou cca 11,3/10,8 metrů a délkou cca 96,5/90,7 metrů. Přední část je orientovaná na jihojihozápad, zadní na severoseverovýchod.

Podle platného Územního plánu města Brna se jedná o plochu nestavební - volnou s funkcí plochy s objekty pro individuální rekreaci a je zde přípustné pěstování ovoce a zeleniny, chov domácích zvířat a případně jiné zemědělské využití. Dle vyjádření Stavebního úřadu je zde s jeho souhlasem možná stavba kůlny na nářadí do velikosti 4 m² a oplocení pozemku.

Koncept nového Územního plánu města Brna zde navrhuje plochy krajinné zeleně.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK

0,90

velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00			
poloha pozemku - v lepší poloze	1,20			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. - podobné pozemky	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky zatížené VB 0,70				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
245 500	951	258,15	0,76	196,19



Název:	pozemek Brno			
Popis:	Prodej pole 4 057 m ² Brno - Žebětín, okres Brno-město 2 028 500 Kč (500 Kč za m ²) Nabízíme pozemek v Brně-Žebětíně o velikosti 4057m ² , při silnici, lokalita Haneky. Výhledově možný stavební pozemek.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku - oceňované pozemky v lepší poloze	1,10			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. - podobné pozemky	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky zatížené VB 0,70				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 028 500	4 057	500,00	0,69	345,00



Název:	pozemek Brno			
Popis:	Prodej pole 1 424 m ² Brno - Žebětín, okres Brno-město 569 600 Kč (400 Kč za m ²) prodeje orné půdy v žádané lokalitě Žebětín. Jedná se o ornou půdu , která se skládá z pěti parcel na různých místech. U všech pěti parcel je příjezd po asfaltové komunikaci.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90			
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00			
poloha pozemku - v lepší poloze	1,20			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. - podobné pozemky	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky s VB	0,70			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
569 600	1 424	400,00	0,76	304,00



Název:	pozemek Brno			
Popis:	Prodej pole 11 000 m ² Brno - Dvorská, okres Brno-město 2 200 000 Kč (200 Kč za m ²) Prodej zemědělské půdy - k dispozici jsou 4 samostatné pozemky v k.ú. Dvorská,			

Brno. Pozemky mají plochu: 11226 m², 11001 m², 10516 m² a 10336 m². Pozemky na sebe nenavazují a lze koupit každý samostatně. Na katastru nemovitostí jsou vedeny jako orná půda a budou od října 2020 volné.

V připravovaném územním plánu města Brna jsou 2 z pozemků (10516 m² a 10336 m²) nacházející se v místě dostihového závodiště Brno-Dvorská vedeny jako plocha sportu. Zbývající dva pozemky zůstávají zemědělskou plochou.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v lepší poloze	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - podobné pozemky	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - zatížené VB	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 200 000	11 000	200,00	0,76	152,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

249,30 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	3776/3	2 239	250,00		559 750
ostatní plocha	3776/4	1 809	250,00		452 250
alt.nový SÚP	3776/3		700,00		1 567 300
	3776/4		700,00		1 266 300
Celková výměra pozemků		4 048	Hodnota pozemků celkem		1 012 000
					2 833 600

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

1 012 000 Kč
alt.2 833 600 Kč

Silné stránky

- klidná lokalita

Slabé stránky

- pozemky zatížené věcnými břemeny
- pozemky bez inženýrských sítí

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 3314 v k.ú. Bystřec odhaduji na částku:

1 000 000,- Kč. Z toho:

pozemek p.č.3776/3: 550 000,- Kč

pozemek p.č.3276/4: 450 000,- Kč

V případě schválení nového SÚP potom: 2 800 000,- Kč z toho:

pozemek p.č.3776/3: 1 550 000,- Kč

pozemek p.č.3276/4: 1 250 000,- Kč

Obvyklá cena

1 000 000 Kč

slovy: Jedenmilion Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.9

V Bystřici pod Hostýnem 30.4.2020

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

Znalecká doložka:

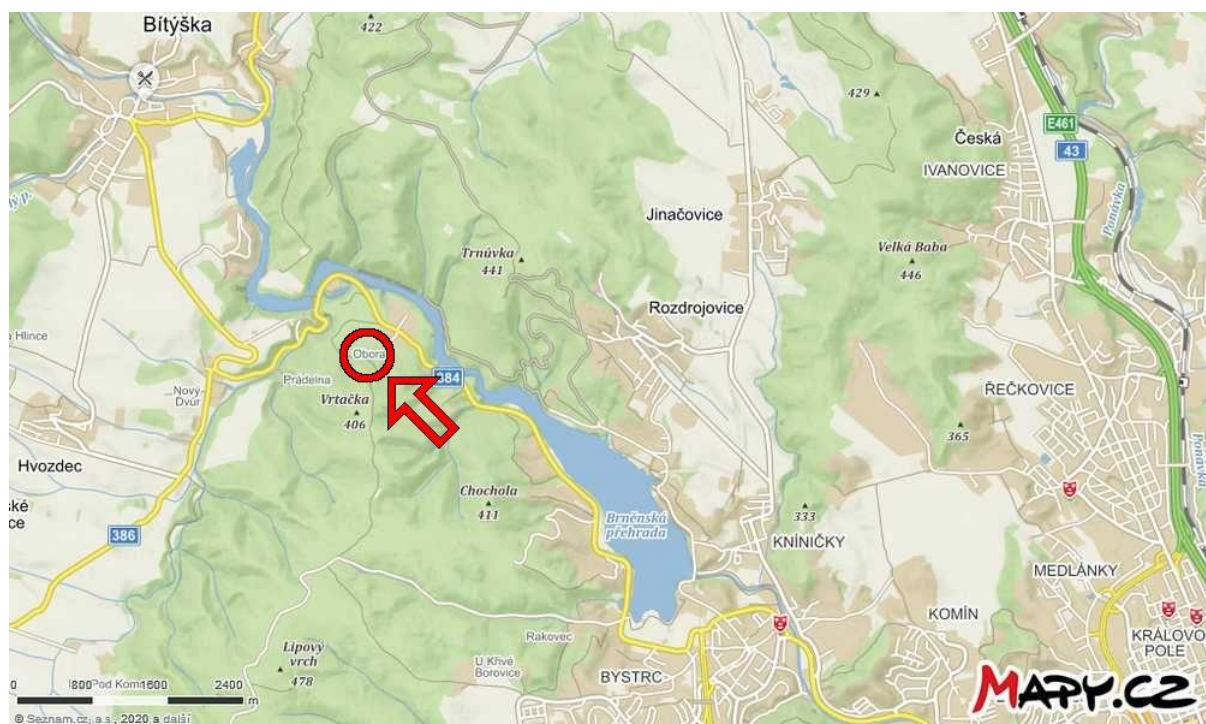
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6316-44/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6316.

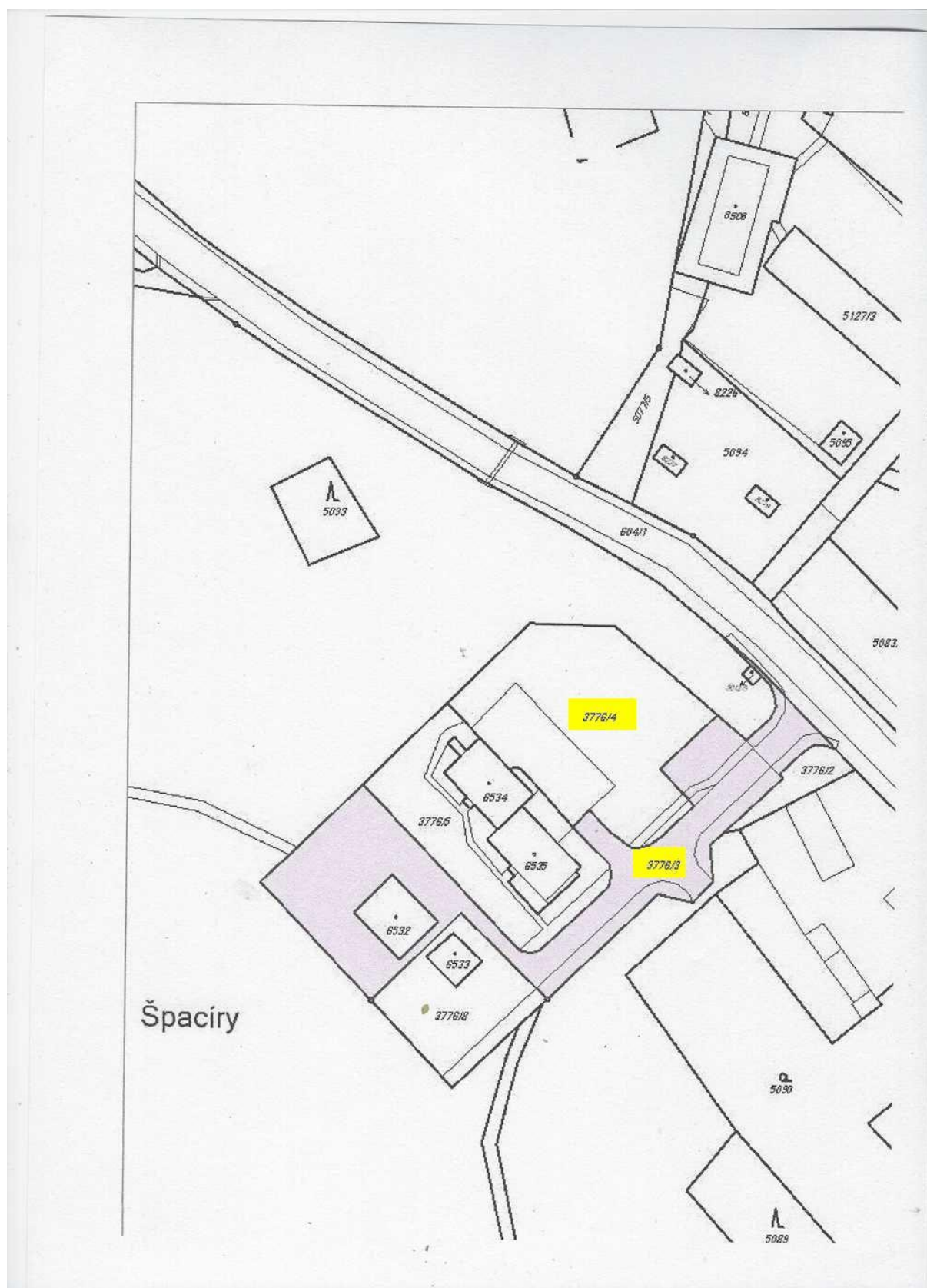
SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
situování pozemků	4
foto	1
výpis z LV	1











ulice Pazderova

