

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6140-50/2019

NEMOVITÁ VĚC: pozemky na LV 342, LV 1383 a LV 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

Vlastnické údaje: Stanislava Škorňová, Horní Němčí 215, 687 64 Horní Němčí, 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 dražbu (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

45 000 Kč až 50 000 Kč

Stav ke dni : 8.4.2019

Datum místního šetření: 8.4.2019

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 6 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 10.4.2019 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

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

Místopis

Obec Slavkov asi 8 km jižně od Uherského Brodu na trase Uherské Hradiště - hranice se SR - Nové město nad Váhom. V obci minimální občanská vybavenost a základní infrastruktura.

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	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

Oceňované pozemky většinou ve stávajících zemědělsky obhospodařovaných lánech v katastru obce určené pouze pro zemědělskou prvovýrobu a lesní pozemky s lesními porosty. Vše v lokalitách „Přední louky a Zadní louky“ na jižním kraji katastru obce v sousedství s katastry Suchov a Horní Němčí. Zemědělské pozemky vedené jako trvalé travní porosty a užívané jako pastviny. Lesní pozemky porostené smíšenými porosty s převahou dub, buk a habr ve stáří od 80 do 90 let v plném zakmenění. Všechny pozemky v singulárním spoluvlastnictví. Předmětem ocenění je podíl id.8/1323

Z hlediska SÚP obce jako pozemky k zemědělskému a lesnímu využití.

Silné stránky

- rozlehlé pozemky

Slabé stránky

- pozemky v podílovém spoluvlastnictví

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Nemá zajištěn přístup k nemovité věci 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: předmětem ocenění je podíl id.8/1323 paní Stanislavy Škorňové

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: znalci nebyla známa skutečnost o pronájmu pozemků

OCENĚNÍ**Výpočet hodnoty pozemků****Pozemky****Porovnávací metoda**

Propočet obvyklé ceny proveden z nabídky místních RK a z vlastní databáze realizovaných prodejů podobných pozemků v místě a čase. Pozemky pastvin za obvyklou cenu 10,- Kč/m², lesní pozemky s porosty za cenu 25,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:**Název:** pozemek Slavkov

Popis: Prodej louky 12 707 m2 Slavkov , okres Uherské Hradiště 317 675 Kč (25 Kč za m2)
Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek v katastrálním území Slavkov u Uherského Brodu. Předmětem prodeje je jedna parcela trvalého travního porostu o výměře 12.707 m2. Pozemek leží uvnitř lánu užívaného jako orná

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
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	0,80
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]
317 675	12 707	25,00	0,46	11,50

Název: pozemek Nedachlebice

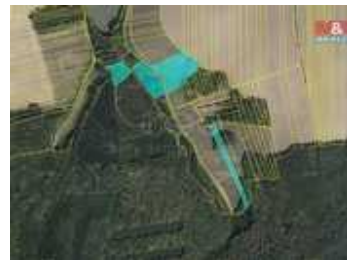
Popis: Prodej louky 29 945 m2 Nedachlebice, okres Uherské Hradiště 748 625 Kč (25 Kč za m2)

Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako trvalý travní porost, orná půda a ostatní plocha o celkové výměře 29945 m2 v katastrálním území Nedachlebice, okres Uherské Hradiště. Pozemky tvoří pruhu v honu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - oceňovaný pozemek větší výměry	0,90
poloha pozemku - horší poloha oceňovaných pozemků	0,90
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



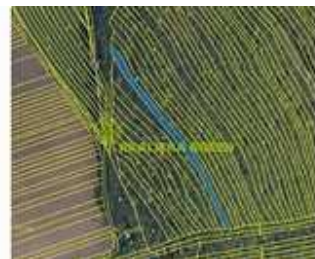
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
748 625	29 945	25,00	0,47	11,75

Název: pozemek Nivnice

Popis: Prodej lesa 2 798 m², Nivnice 83 000 Kč (30 Kč za m²)
prodej lesního pozemku v katastrálním území Nivnice. 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	0,80
velikost pozemku - větší výměra	1,00
poloha pozemku - podobný pozemek	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - podstatně kvalitnější porost	1,20
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]
83 000	2 798	29,66	0,77	22,84

Název: pozemek Suchá Loz

Popis: Prodej lesa 10 956 m² Suchá Loz, okres Uherské Hradiště 394 416 Kč (36 Kč za m²)
Prodáme pozemek v k.ú. Suchá Loz, parc.č. 978/1, 978/2, 979/1 a 979/2, 2452 m²
lesa, 50 let stáří,

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - podobná výměra	1,00
poloha pozemku - podobná poloha	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - kvalitnější porost	1,10
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky v podílovém spoluvlastnictví	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
394 416	10 956	36,00	0,70	25,20

Název: pozemky Pitín

Popis: Soubor rozsáhlých pozemků v singulárním spoluvlastnictví na hranici se SR. Pozemky

podobně porostené jako pozemky oceňované. Prodej singulárního úpodílu v roce 2018 za cenu 28,- Kč/m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - oceňované pozemky horší	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
28	1	28,00	0,90	25,20

Zjištěná průměrná jednotková cena

19,30 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	10,00	8 / 1 323	1 324
trvalý travní porost	6064	14 009	10,00	8 / 1 323	847
trvalý travní porost	6092	40 218	10,00	8 / 1 323	2 432
trvalý travní porost	6124	13 807	10,00	8 / 1 323	835
lesní pozemek	2943/1	12 673	25,00	8 / 1 323	1 916
lesní pozemek	3933/3	17 788	25,00	8 / 1 323	2 689
lesní pozemek	3936/1	263	25,00	8 / 1 323	39 887
		855			
Celková výměra pozemků		384 243	Hodnota pozemků	49 930	
			celkem		

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

49 930 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V současné době lze pozemky využít primárně pro pastvu dobytka. K pozemkům většinou přístup přes pozemky v cizím vlastnictví. Negativní skutečností je rovněž fakt, že se jedná o singulární spoluvlastnictví.

Vzhledem k této skutečnosti se obvyklá cena **singulárního podílu ve výši 8/1323** pozemků zapsaných na LV 342,1383 a 1395 může pohybovat v rozmezí od 45 000,- Kč do 50 000,- Kč

Obvyklá cena

45 000 Kč až 50 000 Kč

slovy: Čtyřicetpěttisíc Kč až Padesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

V Bystřici pod Hostýnem 10.4.2019

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. 6140-50/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6140.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
výpis z LV	0
situování	0