

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6224-134/2019

pozemku p.č.1911 v k.ú. a obci Jeřmanice

NEMOVITÁ VĚC: pozemek na LV 299 v k.ú. Jeřmanice

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Liberec, obec Jeřmanice, k.ú. Jeřmanice

Adresa nemovité věci: Jeřmanice, 463 12 Jeřmanice

Vlastnické údaje: Milan Saibert, U Husova sboru 74, 53002 Pardubice, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

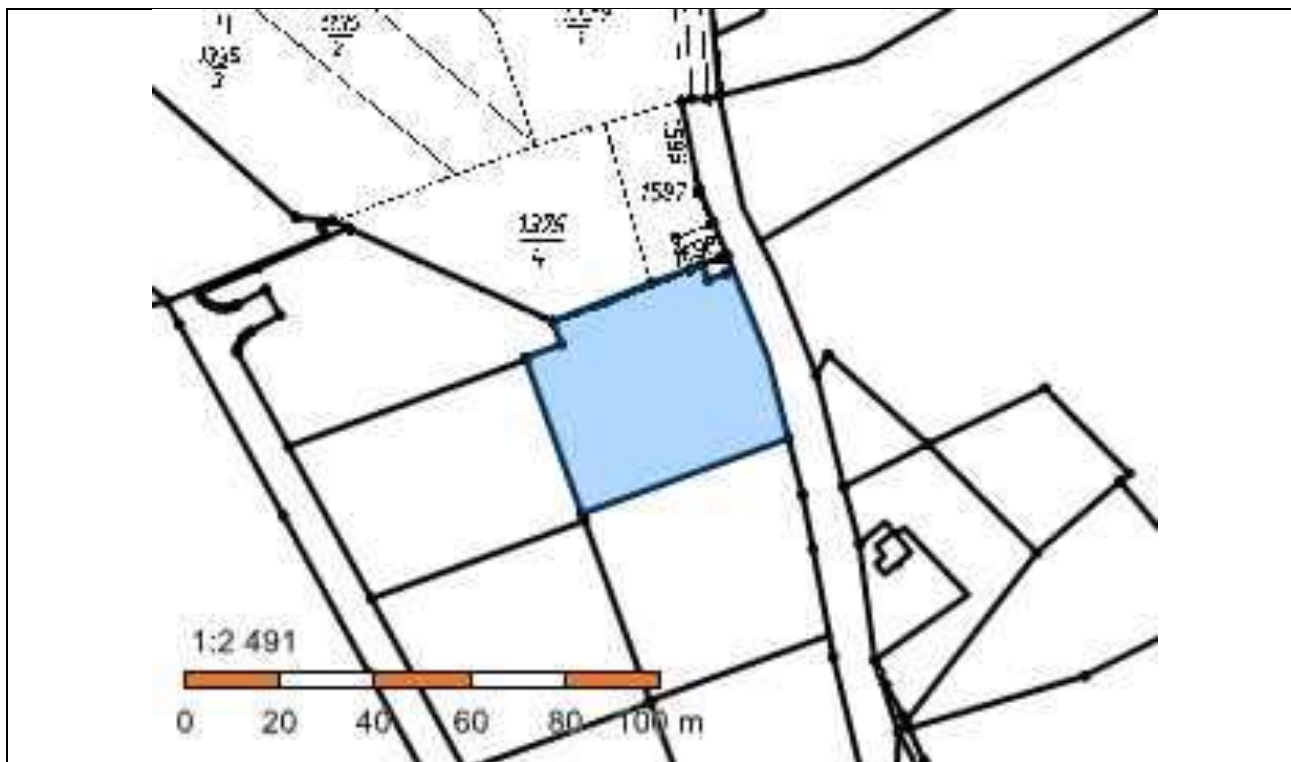
telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 000 000 Kč

Stav ke dni : 15.10.2019

Datum místního šetření: 15.10.2019

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 29.10.2019 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit pozemek zapsaný na LV 299 v k.ú. a obci Jeřmanice jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) znalecký posudek č.ZP-17653 ze dne 26.2.2019 - Znalecká společnost s.r.o. Praha

Místopis

Obec Jeřmanice asi 5 km JV od Liberce na trase Liberec - Turnov - viz. výše uvedený ZP

Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda	<input type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem			
	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn				
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže		
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> 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

Předmětem ocenění je pouze pozemek p.č.1911 - popis a situování viz. výše citovaný posudek.

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 299 v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

Porovnávací metoda

Propočet obvyklé ceny proveden z nabídky místních RK a je uveden ve výše citovaném ZP.
Jednotkovou cenu odhaduji na částku 1 100,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemky Jeřmanice				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				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 -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 050	1	1 050,00	1,00	1 050,00

Název: pozemek Jeřmanice				
Popis: Prodej stavebního pozemku 2 000 m ² Jeřmanice, okres Liberec 2 600 000 Kč (1 300 Kč za m ²) Nabízíme k prodeji pozemek určený k výstavbě rodinného domu, který je částečně zasít'ovaný - přívod el. energie a vody. Jedná se o rovinný až mírně svažité pozemek, který je celodenně slunný s krásným výhledem na Ještěd.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. - podobný pozemek		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 600 000	2 000	1 300,00	0,90	1 170,00



Zjištěná průměrná jednotková cena

1 110,00 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1911	1 835	1 100,00		2 018 500

Celková výměra pozemků	1 835	Hodnota pozemků celkem	2 018 500
-------------------------------	--------------	-------------------------------	------------------

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

2 018 500 Kč

Silné stránky

- pozemek p.č.1911 k zástavbě

Slabé stránky

- nejsou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemku zapsaného na LV 299 v k.ú. Jeřmanice odhaduji na částku:

2 000 000,- Kč

Obvyklá cena

2 000 000 Kč

slovy: Dvamiliony Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.1

V Bystřici pod Hostýnem 29.10.2019

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. 6224-134/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6224.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM a situování	2
výpis z LV	1



