

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6185-95/2019

pozemků p.č.50/1, p.č.51/1 a p.č.51/3 v k.ú. Kokonín obce Jablonec nad Nisou

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky na LV 808 v k.ú. Kokonín

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, k.ú. Kokonín
Adresa nemovité věci: Jablonec nad Nisou, 466 01 Jablonec nad Nisou

Vlastnické údaje: František Vojtíšek, Boženy Němcové 3663, 466 01 Jablonec nad Nisou, 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

1 300 000 Kč

Stav ke dni : 15.7.2019 Datum místního šetření: 15.7.2019
Za přítomnosti: znalce
Počet stran: 11 stran Počet příloh: 3 Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 25.7.2019 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit pozemky zapsané na LV 808 v k.ú. Jablonec nad Nisou jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

1) SÚP obce v platném znění

Místopis

Město Jablonec nad Nisou 3 km východně od Liberce. Ve městě kompletní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Místní část Kokonín na JZ okraji města, pozemky po levé straně ulice Hřebenové mezi touto ulicí a ulicí U pískovny.

Z hlediska SÚP pozemky určeny jako:

p.č.50/1 a p.č.51/1 - BP1 plochy bytové výstavby příměstské

p.č.51/3 - VZ veřejná zeleň

V těsném sousedství jsou postaveny novostavby rodinných domů v zóně pro rodinné bydlení.

Pozemky p.č.50/1 a p.č.51/1 lze tedy využít pro rezidenční zástavbu

(situování pozemků je v příloze posudku)

Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input 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 checked="" 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

Pozemky p.č.50/1 o výměře 1 308 m² a p.č.51/1 o výměře 574 m² vedené jako ostatní plochy v užívání sportoviště, pozemek p.č.51/3 o výměře 1 680 m² vedený jako ostatní plocha - neplodná půda.

V přilehlé ulici V úvoze jsou vedeny potřebné IS.

Silné stránky

- pozemek v lukrativní části obce

Slabé stránky

- nejsou

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsán 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

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

Pozemek

Porovnávací metoda

Propočet obvyklé ceny proveden z nabídky místních RK . Obvyklou cenu pozemků k zástavbě odhaduji na částku 600,- Kč/m² Pozemek veřejné zeleně potom na částku 100,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek Jablonec nad Nisou				
Popis:	Prodej stavebního pozemku 1 042 m ² Jablonec nad Nisou - část obce Kokonín 850 000 Kč (816 Kč za m ²) Prodej stavebního pozemku (výměra 1042 m ²) Jablonec nad Nisou - Kokonín. Parcela s pěkným výhledem se nachází v okrajové čtvrti Jablonce nad Nisou v klidné lokalitě na rozhraní zástavby a přírody. Na pozemku nová studna (50 m), elektřina-sloupek. Dle územního plánu možno stavět jeden patrový rodinný dům. V ceně pozemku také projekt na RD (vč. energetického štítu), povolení na ČOV, radonové měření (negativní)				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90		
velikost pozemku - oceňované pozemky větší výměry			0,80		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. - podobné pozemky			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]	
850 000	1 042	815,74	0,72	587,33	



Název:	pozemek Jablonec nad Nisou				
Popis:	Prodej stavebního pozemku 2 070 m ² Jablonec nad Nisou - část obce Jablonec nad Nisou 1 750 000 Kč (845 Kč za m ²) prodej stavebního pozemku o rozloze 2070 m ² v obci Dolní Černá Studnice, pouze cca 5 km do centra Jablonce nad Nisou. V okolí je veškerá občanská vybavenosti. Pozemek je mírně svažité k východu a ve spodní části se nachází příjemná vzrostlá zeleň. V horní části u pozemní komunikace jsou provedeny terénní úpravy a tato část je určena k zastavění. Po staré nemovitosti zde zbyl krásný klenutý kamenný sklípek, který se dá stylově využít.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90		
velikost pozemku - oceňované pozemky větší výměry			0,90		
poloha pozemku - v podobné poloze			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 -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 750 000	2 070	845,41	0,81	684,78

Název: pozemek Jablonec nad Nisou

Popis: Prodej stavebního pozemku 3 453 m² Podhorská, Jablonec nad Nisou - Mšeno nad Nisou 2 348 040 Kč (680 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku pro bytovou a komerční výstavbu v Jablonci nad Nisou

Nabízíme k prodeji stavební pozemek pro bytovou výstavbu o velikosti 3453 m², který nabízí unikátní možnost vystavět v klidnější části rodinný či bytový dům.

Pozemek je slunný, rovný, inženýrské sítě : el. a plyn - přímo na pozemku, voda a kanalizace - na hranici pozemku, minimální terénní úpravy a možnost využití stávajících objektů. Bezproblémový příjezd i v zimním období.

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 -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 348 040	3 453	680,00	0,90	612,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

628,04 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	50/1	1 308	600,00	1 / 1	784 800
ostatní plocha	51/1	574	600,00	1 / 1	344 400
ostatní plocha	51/3	1 680	100,00	1 / 1	168 000

Celková výměra pozemků	3 562	Hodnota pozemků celkem	1 297 200
-------------------------------	--------------	-------------------------------	------------------

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

1 297 200 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 808 v k.ú. Kokonín odhaduji na částku:
1 300 000,- Kč

Obvyklá cena

1 300 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřístatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.20

V Bystřici pod Hostýnem 25.7.2019

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. 6185-95/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6185.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

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





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.07.2019 12:55:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563510 Jablonec nad Nisou
Kat.území: 567960 Kokonín List vlastnictví: 808
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Ā Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vojtíšek František, Boženy Němcové 3663/16, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	610525/1504	

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
50/1	1308	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
51/1	574	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
51/3	1680	ostatní plocha	neplodná půda	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši Kč 500.000,-- s příslušenstvím
Oprávnění pro
FINANCIAL SERVICES GROUP s.r.o., Prokopova 572/14,
Šiškov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 24138746
Povinnost k
Parcela: 50/1, Parcela: 51/1, Parcela: 51/3
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 1 145 EX-903/2012 -15 ze dne 08.11.2012. Právní moc ke
dni 20.11.2012.
Z-2947/2013-504
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 418 677,09 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350
Povinnost k
Parcela: 50/1, Parcela: 51/1, Parcela: 51/3
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Brno-venkov 137 Ex-21564/2013 -27 ze dne 06.02.2014. Právní
účinky zápisu ke dni 06.02.2014. Zápis proveden dne 26.03.2014.
V-627/2014-504
Pořadí k 06.02.2014 17:32

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce
Pověřený soudní exekutor: Mgr. Hynek Sekyrka, Mürmanská 1475/4, 100 00 Praha 10
Povinnost k
Vojtíšek František, Boženy Němcové 3663/16, Mšeno nad

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 1