

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6242-152/2019 - 1

pozemku p.č.586/8 v k.ú. Jestřebí u České Lípy

NEMOVITÁ VĚC: pozemek na LV 299 v k.ú. Jestřebí u České Lípy

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Jestřebí, k.ú. Jestřebí u České Lípy

Adresa: Jestřebí, 471 61 Jestřebí

Vlastnické údaje: 6105251504, František Vojtíšek

Adresa: B.Němcové 3663, 46604 Mšeno nad Nisou

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

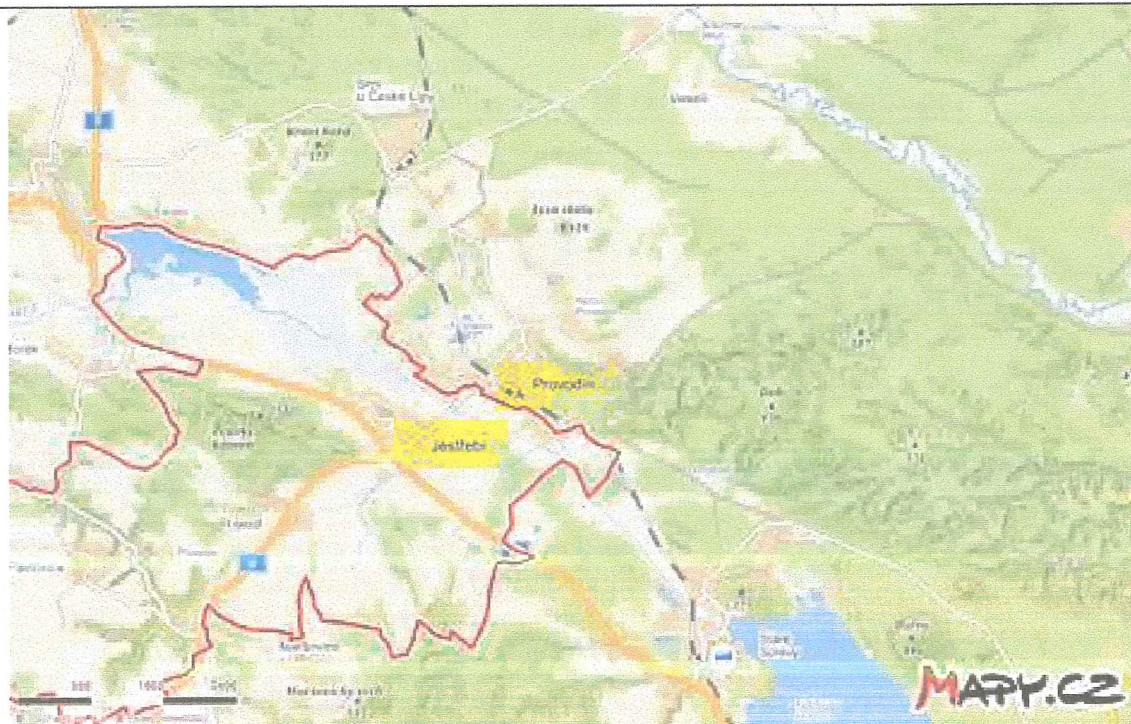
telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

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



OBVYKLÁ CENA

130 000 Kč

Stav ke dni: 4.11.2019

Datum místního šetření: 4.11.2019

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 8 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 14.11.2019 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit pozemek p.č.586/8 v k.ú. Jestřebí u České Lípy jako podklad pro insolvenční řízení

Přehled podkladů

1) SÚP obcí v platném znění

Místopis

Obce Provoďín a Jestřebí na trase Mladá Boleslav - Doksy - Česká Lípa asi 9 km jižně od České Lípy. Oceňovaný pozemek ve stávajícím lesním obhospodařovaném lánu na S okraji obou katastrů. Pozemek je z hlediska SÚP určen pouze k lesnímu využití.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný	
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní			
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - samota			
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky:

311/1 Obec Jestřebí

Celkový popis

LV 299 v k.ú. Jestřebí u České Lípy:

Pozemek p.č.586/8 lesní pozemek s trvalým porostem o výměře 4 279 m².

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 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 288 a 299

Porovnávací metoda

Propočet obvyklé ceny proveden z nabídky místních RK . Obvyklá cena podobných pozemků v místě a čase : do 30,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemky zemědělské
Popis: Prodej pole 30 547 m² Stružnice - Stráž u České Lípy 1 008 051 Kč (33 Kč za m²)
 Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda, trvalý travní porost a ostatní plocha o celkové výměře 30547

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku -	1,00
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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 008 051	30 547	33,00	0,90	29,70

Název: zemědělské pozemky

Popis: Prodej pole 28 736 m² Zákupy, okres Česká Lípa 629 000 Kč (22 Kč za m²)
 V katastrálním území Zákupy nabízíme k prodeji lukrativní zemědělské pozemky o celkové rozloze 2,8 ha. Všechny pozemky jsou ve výlučném vlastnictví jednoho majitele a jsou situovány do dvou samostatných celků. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako orná půda.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku -	1,00
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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
629 000	28 736	21,89	0,90	19,70

Název: lesní pozemek

Popis: Prodej lesa 3 637 m² Holany, okres Česká Lípa: 30,- Kč/m².

Nabízíme Vám k prodeji lesní pozemek o výměře 3637 m². Lesní porost je smíšený,

starý 70 let.

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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
30	1	30,00	0,90	27,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

25,47 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	486/8	4 279	30,00		128 370
Celková výměra pozemků		4 279	Hodnota pozemků celkem		128 370

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

128 370 Kč

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nejsou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemku zapsaného na LV 299 v k.ú. Jestřebí u České Lípy odhaduji na částku: 130 000,- Kč

Obvyklá cena

130 000 Kč

slovy: Jednostřicet tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

V Bystřici pod Hostýnem 14.11.2019

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. 6242-152/2019 - 1 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6242.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
situování pozemků	1
výpis z LV - 1.str.	1

