

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 6372-100/2020

o ceně obvyklé pozemků p.č.4647/232,253,233,254 v k.ú.Veselí-Předměstí

NEMOVITÁ VĚC:	pozemky na LV 5207 v k.ú.Veselí - Předměstí
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Veselí nad Moravou, k.ú. Veselí-Předměstí
Adresa:	Veselí nad Moravou, 698 01 Veselí nad Moravou

VLASTNÍK:	Promabyt, a.s., RČ/IČO: 63494248
Adresa:	Kollárova 1229, 698 01 Veselí nad Moravou

OBJEDNATEL:	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	

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



OBVYKLÁ CENA	stavební místo č.1 (pozemky p.č.4647/232,4647/253): 1 200 000 Kč
	stavební místo č.2 (pozemky p.č.4647/233,4647/254): 1 250 000 Kč

Stav ke dni: 22.9.2020
Za přítomnosti: znalec
Počet stran: 16 stran

Datum místního šetření: 22.9.2020
Počet příloh: 6
Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 23.9.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit pozemky p.č.4647/232,253,233,254 zapsané na LV 5207 v k.ú. Veselí-Předměstí okres Hodonín jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) výpis z LV 5207
- 3) Území pro výstavbu rodinných domů Hutník ze dne 12.10.2016
- 4) směnná smlouva mezi Městem Veselí nad Moravou a firmou Promabyt,a.s. ze dne 7.7.2020
- 5) smlouva o budoucím postupu při realizaci RD Hutník ze dne 7.7.2020

Místopis

Město Veselí nad Moravou na SV okraji okresu Hodonín s rozšířenou občanskou vybaveností a kompletní infrastrukturou. Lokalita pro výstavbu rodinných domů "hutník,, na V okraji města po levé straně ulice Hutník. Podle územní studie je lokalita určena pro rezidenční zástavbu - rodinné domy.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" 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:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	
Přístup přes pozemky:			
4647/144	Město Veselí nad Moravou, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad Moravou		

Celkový popis

Pozemky p.č.4647/232 a 4747/253 o výměrách 224 m² a 575 m² tvoří stavební místo o celkové výměře 799 m². Pozemky p.č.4647/233 a 4647/254 o výměrách 114 m² a 712 m² tvoří druhé stavební místo o celkové výměře 826 m².

Rozvody inženýrských sítí v přilehlé ulici Hutník.

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:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Pozemky vedené jako orné z hlediska platného SÚP určeny k rezidenční zástavbě. Obvyklou cenu odhaduji na 1 500,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek Veselí			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 1 499 m ² Veselí nad Moravou, okres Hodonín 2 859 000 Kč (1 907 Kč za m ²) ke koupi rovinný, slunný stavební pozemek s parcelním číslem 5057/4 v obci Veselí nad Moravou. Parcela o výměře 1499 m ² se nachází v klidné části města ve vznikající zástavbě nových rodinných domů. V územním plánu města je parcela vedená jako plocha k individuálnímu bydlení.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
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 - podobný pozemek			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 859 000	1 499	1 907,27	0,90	1 716,54



Název:	pozemek Veselí			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 675 m ² Hutník, Veselí nad Moravou 1 650 000 Kč (2 444 Kč za m ²) Prodej stavebního pozemku o výměře 675 m ² v nově vznikající rezidenční lokalitě "Hutník" pozemek označen C 11, rohová parcela pěkného tvaru a rovinného terénu cca 25 x 29 m v nezátopovém území, komunikace a IS budou zbudovány nákladem města bez dalších finančních nákladů majitele pozemku,			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
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 - pozemek ve stejné lokalitě ale problematické financování IS			0,80	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.



[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 650 000	675	2 444,44	0,72	1 760,00

Název:	pozemek Veselí			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 1 011 m ² Zarazická, Veselí nad Moravou - Zarazice 1 314 300 Kč (1 300 Kč za m ²) k prodeji rovinný stavební pozemek v okrajové části Města Veselí nad Moravou) část Zarazice). Pozemek je o celkové výměře 1.011 m ² a je určen k výstavbě rodinného domu. IS v dosahu.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňovaný pozemek		1,00		
poloha pozemku - lépe situovaný		1,05		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 314 300	1 011	1 300,00	0,95	1 235,00



Zjištěná průměrná jednotková cena	1 570,51 Kč/m²
--	----------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	4647/232	224	1 500,00		336 000
orná půda	4647/253	575	1 500,00		862 500
orná půda	4647/233	114	1 500,00		171 000
orná půda	4647/254	712	1 500,00		1 068 000
Celková výměra pozemků		1 625	Hodnota pozemků celkem		2 437 500

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

2 437 500 Kč

Silné stránky

- ideální lokalita pro rezidenční zástavbu

Slabé stránky

- nutnost delších přípojek IS

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemku v k.ú. Veselí-Předměstí odhaduji následovně:

stavební místo č.1 (pozemky p.č.4647/232,4647/253): 1 200 000,- Kč

stavební místo č.2 (pozemky p.č.4647/233,4647/254): 1 250 000,- Kč

Obvyklá cena

2 450 000 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistapadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

V Bystřici pod Hostýnem 23.9.2020

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. 6372-100/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6372.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM a situování objektu	3
foto	1
výpis z LV	5









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2020 09:55:03

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586722 Veselí nad Moravou
Kat.území: 780731 Veselí-Předměstí List vlastnictví: 5207

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
PROMABYT, a.s., Kollárova 1229, 69801 Veselí nad Moravou	63494248	

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2258	706	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, prům.obj				
St. 2573/1	1217	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Veselí nad Moravou, č.p. 528, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2573/1				
661/40	145	ostatní plocha	jiná plocha	
661/158	2	ostatní plocha	ostatní komunikace	
661/159	2	ostatní plocha	ostatní komunikace	
661/170	2	ostatní plocha	ostatní komunikace	
661/171	190	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4647/194	961	orná půda		zemědělský půdní fond
4647/225	496	orná půda		zemědělský půdní fond
4647/226	55	orná půda		zemědělský půdní fond
4647/227	39	orná půda		zemědělský půdní fond
4647/228	10	orná půda		zemědělský půdní fond
4647/229	571	orná půda		zemědělský půdní fond
4647/230	889	orná půda		zemědělský půdní fond
4647/232	224	orná půda		zemědělský půdní fond
4647/233	114	orná půda		zemědělský půdní fond
4647/243	820	orná půda		zemědělský půdní fond
4647/244	727	orná půda		zemědělský půdní fond
4647/245	738	orná půda		zemědělský půdní fond
4647/246	351	orná půda		zemědělský půdní fond
4647/247	12	orná půda		zemědělský půdní fond
4647/248	692	orná půda		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2020 09:55:03

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586722 Veselí nad Moravou
at.území: 780731 Veselí-Předměstí List vlastnictví: 5207
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Číslo pozemku	Velikost pozemku	Typ pozemku
4647/249	911 orná půda	fond zemědělský půdní fond
4647/250	239 orná půda	fond zemědělský půdní fond
4647/251	124 orná půda	fond zemědělský půdní fond
4647/253	575 orná půda	fond zemědělský půdní fond
4647/254	712 orná půda	fond zemědělský půdní fond
4729/6	5336 orná půda	fond zemědělský půdní fond
4729/7	4500 orná půda	fond zemědělský půdní fond

Stavby	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če			prům.obj	St. 2258	

* = právní vztahy jsou dotčeny změnou

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo zákonné

poskytovaný úvěr ve výši 354.000.000,-Kč

Oprávnění pro

IP Exit, a.s., Senovážné náměstí 976/32, Nové Město,
11000 Praha 1, RC/IČO: 45316619

Povinnost k

Parcela: St. 2258

Listina Smlouva V2 3051/1994 ze dne 6.12.1994, právní účinky vkladu ke dni 12.12.1994.

POLVZ:2707/1994 Z-7502707/1994-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů ze zástavní smlouvy k nemovitostem č. PI52/2ID1438/506/2015 a ze smlouvy o úvěru č. PI52/0ID1438:

- dluh na splacení jistiny úvěru ve výši 20.000.000,- Kč s příslušenstvím,
- dluhy vzniklé z případného porušení Smlouvy o úvěru (náhrada škody a smluvní pokuty) a dále dluhy ze Smlouvy o úvěru, povinnost zaplatit úplatu za poskytnutí a správu úvěru a dále náhrada nákladů, vynaložených v souvislosti s výkonem práv a povinností ze Smlouvy o úvěru, do celkové výše 20.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2050
- dluhy vzniklé z případného odstoupení od Smlouvy o úvěru v případě neplatnosti smlouvy nebo pokud by dluh nevznikl a dluhy z případného bezdůvodného obohacení, do celkové výše 20.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2050
- dluhy vzniklé z případného porušení smlouvy o běžném účtu (zejména povinnost nahradit škodu a povinnost zaplatit smluvní pokutu) a dále dluhy ze smlouvy o běžném účtu (úplata za správu běžného účtu a náhrada nákladů vynaložených v souvislosti s

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 2