

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 6432-35/2021

o ceně obvyklé pozemků p.č.4647/226,227,243,245,248 v k.ú.Veselí-Předměstí

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky, 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 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

4 219 200 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stav ke dni: 31.3.2021

Datum místního šetření: 22.9.2020, 31.3.2021

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 6432

V Bystřici pod Hostýnem, dne 6.4.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

ocenit pozemky p.č.4647/226,227,243,245,248 zapsané na LV 5207 v k.ú. Veselí-Předměstí okres Hodonín jako podklad pro dražbu

VÝČET PODKLADŮ**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

NÁLEZ**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 <input checked="" type="checkbox"/> jiné
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.4647/226,227,243,245,248 o výměrách 55 m², 39 m², 820 m², 738 m² a 692 m² tvoří celkem 3 stavební místa. (viz. situace v příloze). Rozvody inženýrských sítí v přilehlé ulici Hutník.

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

ZNALECKÝ POSUDEK

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Pozemky vedené jako orná půda z hlediska platného SÚP určeny k rezidenční zástavbě. Obvyklou cenu odhaduji na 1 800,- Kč/m².

Samostatné stavební místa tvoří 2 pozemky p.č.4647/243 a 4647/245. Třetí stavební místo tvoří pozemky p.č.4647/248,4647/227 a 4647/226.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemek Veselí
Popis: Prodej stavebního pozemku 1 499 m² Veselí nad Moravou, okres Hodonín
 2 859 000 Kč (1 907 Kč za m²)
 ke koupi rovinný, slunný stavební pozemek s parcelním číslem 5057/4 v obci Veselí nad Moravou. Parcela o výměře 1499 m² 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 ,extrémní nárůst cen stavebních pozemků	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 859 000	1 499	1 907,27	0,99	1 888,20

Název: pozemek Veselí

Popis: Prodej stavebního pozemku 675 m² Hutník, Veselí nad Moravou 1 650 000 Kč
 (2 444 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku o výměře 675 m² 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, podobný pozemek ,extrémní nárůst cen stavebních pozemků	1,00



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	0,90	2 200,00

Název: pozemek Veselí

Popis: Prodej stavebního pozemku 1 011 m² Zarazická, Veselí nad Moravou - Zarazice
1 314 300 Kč (1 300 Kč za m²)

k prodeji rovinný stavební pozemek v okrajové části Města Veselí nad Moravou) část Zarazice). Pozemek je o celkové výměře 1.011 m² 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, podobný pozemek ,extrémní nárůst cen stavebních pozemků	1,10



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	1,04	1 352,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

1 813,40 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	4647/226	55	1 800,00		99 000
orná půda	4647/227	39	1 800,00		70 200
orná půda	4647/243	820	1 800,00		1 476 000
orná půda	4647/245	738	1 800,00		1 328 400
orná půda	4647/248	692	1 800,00		1 245 600
Celková výměra pozemků		2 344	Hodnota pozemků celkem		4 219 200

ODŮVODNĚNÍ

Hodnota pozemku

4 219 200 Kč

Silné stránky

- ideální lokalita pro rezidenční zástavbu

Slabé stránky

- nutnost zajistit rozvody IS

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

stavební místo č.5 (pozemek p.č.4647/243): 1 476 000,- Kč

stavební místo č.4 (pozemek p.č.4647/245): 1 328 400,- Kč

stavební místo č.3 (pozemky p.č.4647/248,226,227): 1 414 800,- Kč

Obvyklá cena

4 219 200 Kč

slovy: Čtyřmilionydvěstědevatenácttisícdvěstě Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM a situování objektu	3
foto	1
výpis z LV	2

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. 6432-35/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6432.

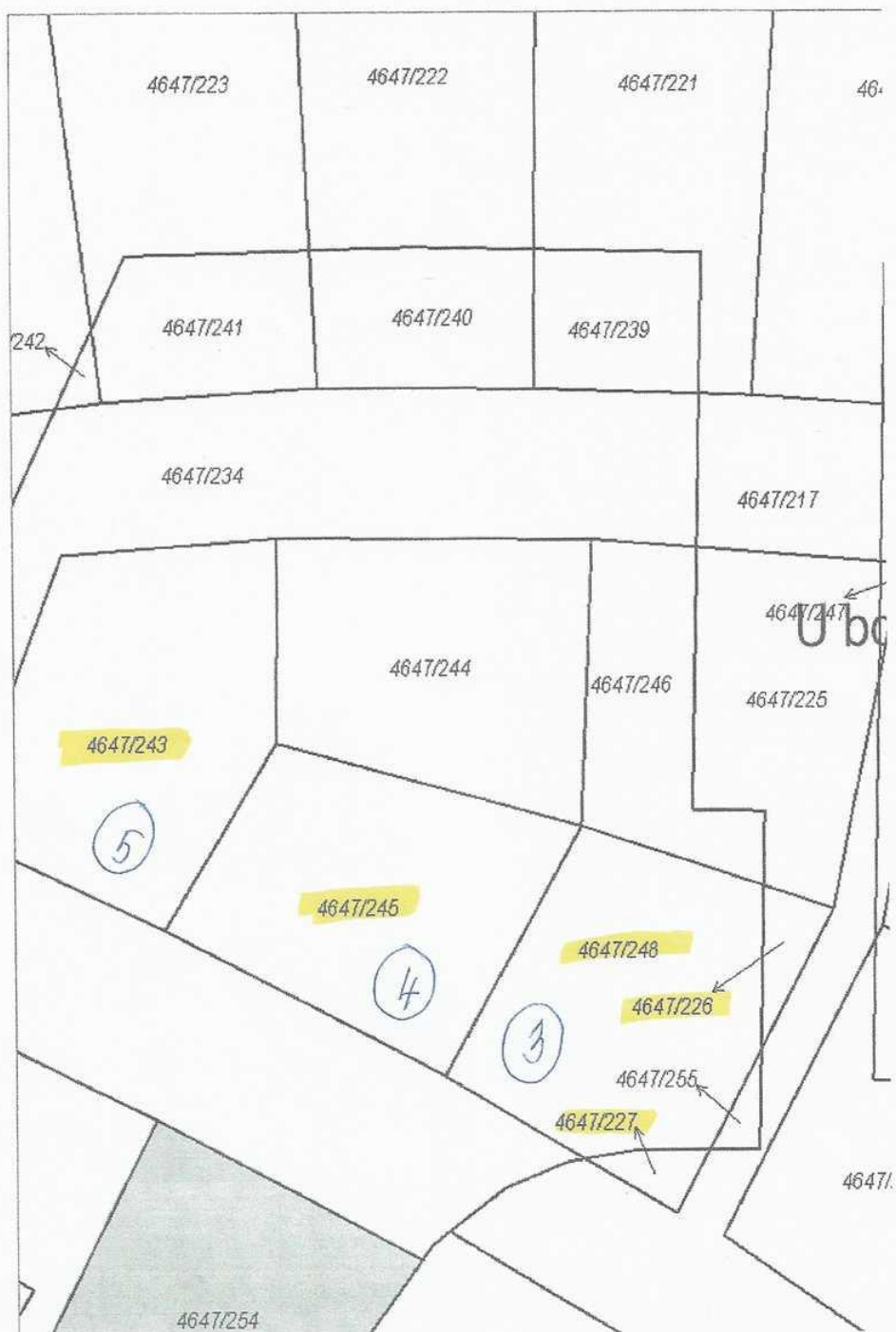
V Bystřici pod Hostýnem 6.4.2021

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

PŘÍLOHY

Publikace dat ISKN Tisk - 0s :156ms, 137 prvků.

Stránka č. 1 z 1



<http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

30. 3. 2021





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2021 10:35:03

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

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo
 PROMABYT, a.s., Kollárova 1229, 69801 Veselí nad Mbravou 63494248

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4647/226 ✓		55 orná půda		zemědělský půdní fond
4647/227 ✓		39 orná půda		zemědělský půdní fond
4647/243 ✓		820 orná půda		zemědělský půdní fond
4647/245 ✓		738 orná půda		zemědělský půdní fond
4647/248 ✓		692 orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Přonby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kupní smlouva V11 153/1998 ze dne 16.1.1998, právní účinky vkladu ke dni 19.1.1998.
 PCLVZ: 1125/1998 Z-7501125/1998-706
 Pro: PROMABYT, a.s., Kollárova 1229, 69801 Veselí nad Mbravou RČ/ČO: 63494248
- o Kupní smlouva V11 1366/1998 ze dne 25.2.1998, právní účinky vkladu ke dni 6.5.1998.
 PCLVZ: 847/1999 Z-7500847/1999-706
 Pro: PROMABYT, a.s., Kollárova 1229, 69801 Veselí nad Mbravou RČ/ČO: 63494248
- o Kupní smlouva V11 2059/1998 ze dne 29.4.1998, právní účinky vkladu ke dni 29.6.1998.
 PCLVZ: 1190/1999 Z-7501190/1999-706
 Pro: PROMABYT, a.s., Kollárova 1229, 69801 Veselí nad Mbravou RČ/ČO: 63494248
- o Smlouva o zániku předkupního práva, směnná ze dne 07.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 04.08.2020.
 V-4461/2020-706
 Pro: PROMABYT, a.s., Kollárova 1229, 69801 Veselí nad Mbravou RČ/ČO: 63494248

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m ²]
4647/226	02411	55

Nemovitosti jsou v území obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2021 10:35:03

Okras: 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)

4647/227	02411	39
4647/243	02411	820
4647/245	02411	738
4647/248	02411	692

Podle výměry a bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.03.2021 10:49:06

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.
strana 2