

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1690/134/17

o ceně pozemků p.č.7774, p.č.7775, p.č.7776 v k.ú. Veselí-Předměstí, obec Veselí nad Moravou, okres Hodonín

Objednavatel znaleckého posudku: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.
Masarykova 679/33
412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku: pro potřebu objednatele – 124 EX 10693/14-153

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 15.12.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. František Jevický
Na Nivách 607
686 05 Uherské Hradiště

Počet stran: 7 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovit cenu nemovitosti dle cenového předpisu a cenu obvyklou pro potřebu objednatele.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Veselí nad Moravou
698 01 Veselí nad Moravou
LV: 8423
Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Veselí nad Moravou
Katastrální území: Veselí-Předměstí
Počet obyvatel: 11 229

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.12.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- místní šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci pozemku: Vlasta Dratvová, Brněnská 22, 695 01 Hodonín, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6
Jiřina Drdová, Sokolovská, 686 01 Uherské Hradiště, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6
Ing. Martin Imrich, Pod Pekařkou 1084/23, 147 00 Praha, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 12
Zora Paprskářová, Hutník 1420, 698 01 Veselí nad Moravou, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 12
Pavel Švehlík, Voděrady 10, 679 01 Voděrady, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4
Ing. Pavel Švehlík, Komenského 422, 664 01 Bílovice nad Svitavou, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

6. Celkový popis nemovité věci

Zemědělské pozemky situované v okrajové části města, přístupné po nezpevněné komunikaci za areálem Železáren Veselí v sousedství solární elektrárny. Podle platného územního plánu se jedná o plochy krajinné zeleně bez možnosti obytné nebo rekreační zástavby. Část pozemku p.č.7776 je oplocena, je zde umístěn skleník a tato část je využívána jako zahrada. Pozemek p.č.7774 je osázen ovocnými stromy, pozemek p.č.7775 je pouze zatravněn.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky
2. Pozemky – cena obvyklá (tržní)

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120 %
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	7774	02212	1 246,00	5,82	120,00	12,80	15 948,80
orná půda	7774	00600	363,00	12,79	120,00	28,14	10 214,82
orná půda	7775	02212	1 360,00	5,82	120,00	12,80	17 408,00
orná půda	7776	00600	399,00	12,79	120,00	28,14	11 227,86
orná půda	7776	02212	1 254,00	5,82	120,00	12,80	16 051,20

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 4 622,00 m² **70 850,68**

Pozemky - zjištěná cena 1/4 = 17 712,67 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky

17 712,67 Kč

Výsledná cena - celkem:

17 712,67 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

17 710,- Kč

slovy: Sedmnácttisícšedmdeset Kč

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.7.

2. STANOVENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY

Obvyklá cena je stanovena metodou porovnávací, která nejlépe postihuje situaci na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě. Ceny k porovnání vychází z marketingového průzkumu v dané lokalitě, z vlastní databáze cen znalce a z cen realitních kanceláří v dané lokalitě.

Ve sledovaném období byly v dané lokalitě a v lokalitách srovnatelných nabízeny podobné nemovitosti :

Pozemky

Prodej zahrady 420 m²

Lokalita : Veselí nad Moravou (*sousední pozemek*)

Ve výhradním zastoupení majitelky si Vám dovoluji nabídnout ke koupi zahradu o celkové výměře 420 m². Na tomto krásném místě můžete pěstovat zeleninu, ovoce, sázet květiny, využítí je jen na Vás. Zahrada není určena pro rekreaci. Přístup k zahradě je zajištěn po polní cestě. Zahrada se nachází v zahrádkářské oblasti, která je oplocená. V současné době rostou na zahradě stromy.

Cena : 115 000 Kč – nabídková cena (274 Kč/m²)

Prodej zahrady 992 m²

Lokalita : Žádovice

Nabízíme Vám k prodeji pozemek, který je využíván jako zahrada v obci Žádovicích (okr. Hodonín). Jedná se o rovinatou zahradu s celkovou plochou 992 m², která je v katastru nemovitostí vedena jako ostatní plocha. Uliční šíře pozemku je 30 metrů. Pozemek je částečně oplocený. Součástí ceny je i neudržovaný vinohrad (918 m²). Uvedená cena zahrady včetně vinohradu je k jednání. V současnosti k pozemku vede panelová příjezdová cesta. V plánu obce je vybudovat zde asfaltovou cestu.

Cena : 347 000 Kč – nabídková cena (350 Kč/m²)

Prodej zahrady 363 m²

Lokalita : Veselí nad Moravou

Prodej velmi hezké a dobře udržované zahrady s chatkou, na klidném místě (za čerpací stanicí). Chatka je podsklepena, je zde i místo na nářadí. Na pozemku se nachází vrtaná studna. Část zahrady je okrasná, část užitková + 30 hlav vinné révy.

Cena : 290 000 Kč – nabídková cena (799 Kč/m²)

Prodej zahrady 628 m²

Lokalita : Žádovice

V obci Žádovice u Kyjova nabízíme velmi zajímavou nemovitost k všestrannému využití. Jedná se o prodej pozemku vhodný buďto k výstavbě rodinného domu nebo rekreační chatky vhodné k vašemu odpočinku. Pozemek je nyní využíván jako sad. Je situován v okrajové části obce, má nepravidelný tvar – spíše obdélník, kdy v přední části je šířka pozemku cca 5 m dále pak se rozšiřuje na 22 m a délka v nejširším bodě je cca 55 m. Pozemek je složen ze dvou parcel a celková výměra je 628 m². Možnost vybudování sítí.

Přístup zajištěn po obecním pozemku.

Cena : 299 000 Kč – nabídková cena (476 Kč/m²)

Porovnáním s výše uvedenými nemovitostmi, s přihlédnutím k umístění, velikosti a reálné možnosti využití, odhaduji, že se cena bude pohybovat kolem částky – podíl 1/4

250 000 Kč (cca 216 Kč/m²)

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 19.5.1992 č.j. 4313/91 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a dopravní stavby.
Znalecký úkon je zapsán pod poř.čís. 1690/134/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Podpis znalce :

V Uherském Hradišti 20. prosince 2017

Ing. František Jevický
Na Nivách 607
686 05 Uherské Hradiště

Kontakt : fjevicky@seznam.cz, 602 659 253

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze: 1

1

