

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6327-55/2020

zbořeniště na pozemku p.č.499 a pozemků p.č.499 a p.č.500 v k.ú.

Slup

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky na LV 428 v k.ú. Slup
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Slup, k.ú. Slup
Adresa:	Slup, 671 28 Slup

VLASTNÍK:	Tirozet s.r.o.
Adresa:	Bělehradská 858/23, 12000 Praha Vinohrady

OBJEDNAVATEL:	JUDr. Lukáš Holý IČO: 73629669 Insolvenční správce dlužníka TIROZET s.r.o., IČO 24839132 se sídlem Bělehradská 858/23, Praha 2,
Adresa:	Přístavní 321/14, 170 00 Praha 7

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

100 000 Kč

Stav ke dni: 25.5.2020

Datum místního šetření: 25.5.2020

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 27.5.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit zbor na pozemku p.č.499 a pozemky p.č.499 a p.č.500 zapsané na LV 428 v k.ú. Slup okres Znojmo jako podklad pro insolvenční řízení

Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) výpis z LV 428 v k.ú. Slup

Místopis

Obec Slup asi 11 km JV od Znojma na trase Znojmo - Hevlín- Mikulov . V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura nino centrální ČOV. Oceňovaná nemovitost (zbořeníště) po levé straně místní komunikace na SZ okraji obce - viz. situace v příloze.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☒ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	
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		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

32/32 Obec Slup, č. p. 42, 67128 Slup

Celkový popis

Původně pravděpodobně jedna zemědělská usedlost na pozemcích p.č.497- p.č.500 . Objekty na p.č.499 a p.č.500 byly z podstatné části asanovány, zůstala část pravděpodobně původních chlévů a cihelná zeď od ulice. Pozemky p.č.499 a p.č.500 ve vlastnictví firmy Tirozet s.r.o. Ostatní pozemky původní zem. usedlosti p.č.497 ve vlastnictví státu - ÚZSVM a p.č.498 ve vlastnictví PF ČR. Oceňované pozemky p.č.499 a p.č.500 v šířce pouze cca 7,5 m samostatně prakticky nezastavitelné z hlediska platného SÚP obce v zastavitelném území obce - rezidenční zástavba.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

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

Zbor a pozemky na LV 428

Porovnávací metoda

Propočet obvyklé ceny proveden z nabídky místních RK . Obvyklá cena podobných pozemků v místě a čase : 400,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek Hrádek			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 885 m ² Hrádek, okres Znojmo 510 500 Kč (577 Kč za m ²) prodej stavebního pozemku v obci Hrádek u Znojma. Rovinatý pozemek obdélníkového tvaru s celkovou výměrou 885 m ² je dle platného územního plánu určen pro výstavbu rodinného domu. K pozemku vede zpevněná příjezdová komunikace a dostupné jsou tyto inženýrské sítě: elektřina, veřejný vodovod, zemní plyn i veřejná kanalizace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňovaný pozemek menší výměry		0,90		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. - v šířce cca 7,5 m nezastavitelný rezidenčním objektem		0,80		
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 Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
510 500	885	576,84	0,65	374,95



Název:	pozemek Tasovice			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 12 000 m ² Tasovice, okres Znojmo 8 400 000 Kč (700 Kč za m ²) stavební pozemek, územním plánem určeného ke stavbě rodinných domů.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňovaný pozemek menší výměry		1,10		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. - v šířce cca 7,5 m nezastavitelný rezidenčním objektem		0,80		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku - pozemek lépe vybavený IS		1,20		
úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek		0,90		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]



8 400 000	12 000	700,00	0,86	602,00
-----------	--------	--------	------	--------

Název: pozemek Šanov				
Popis: Prodej stavebního pozemku 444 m ² Šanov, okres Znojmo 99 900 Kč (225 Kč za m ²) k prodeji pozemek o výměře 444 m ² v obci Šanov. Šanov nad Jevišovkou se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji. Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako orná půda a dle územního plánu se nachází v zastavitelném území v ploše pro bydlení.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňovaný pozemek menší výměry		0,90		
poloha pozemku - v lepší poloze		1,20		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. - v šířce cca 7,5 m nezastavitelný rezidenčním objektem		0,80		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku - lepší vybavení IS		1,20		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
99 000	444	222,97	0,93	207,36



Název: pozemek Dyje				
Popis: Prodej stavebního pozemku 1 289 m ² Dyje, okres Znojmo 750 000 Kč (582 Kč za m ²) Prodej stavebního pozemku v obci Dyje. Naše společnost nabízí pozemek v obci Dyje u Znojma (číslo parcelní 2131/1, id. 1/2 2131/3, id. 1/2 2130/2), rozloha 1289 m ² , pozemek se nachází v mírně svažitém jižním svahu, k pozemku vede asfaltová komunikace o šíři 2 metry, na pozemku je elektrická přípojka, vodovodní potrubí pro přípojku je 50 metrů od hranice pozemku Pozemek je vhodný pro stavbu rekreačního objektu, mobilního domu, mobilheimu apod. Popřípadě příležitost pro investory (odkoupění sousedního pozemku pro zbudování dostatečně široké příjezdové komunikace pro stavební pozemky).				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňovaný pozemek menší výměry		1,05		
poloha pozemku - podobná poloha		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. - v šířce cca 7,5 m nezastavitelný rezidenčním objektem		0,80		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku - lépe vybavený		1,10		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
750 000	1 289	581,85	0,83	482,94



Zjištěná průměrná jednotková cena	416,81 Kč/m²
--	--------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková	Spoluvlastnický	Celková cena
---------------------	-------------------	---------------	-------------------	------------------------	---------------------

		[m ²]	cena [Kč/m ²]	podíl	pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	499	193	400,00		77 200
zahrada	500	44	400,00		17 600
Celková výměra pozemků		237	Hodnota pozemků celkem		94 800

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

94 800 Kč

Silné stránky

- po výkupu okolních pozemků možnost zástavby rezidenčním objektem

Slabé stránky

- pouze úzký pruh v šířce cca 7,5 m

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemků p.č.499 a p.č.500 v k.ú. Slup včetně zbořeniště na pozemku p.č.499 a oplocení odhaduji na částku 100 000,- Kč

Obvyklá cena

100 000 Kč

slovy: Jednostotísíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.9

V Bystřici pod Hostýnem 27.5.2020

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. 6327-55/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6327.

SEZNAM PŘÍLOH

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



zbor ve dvoře



dtto



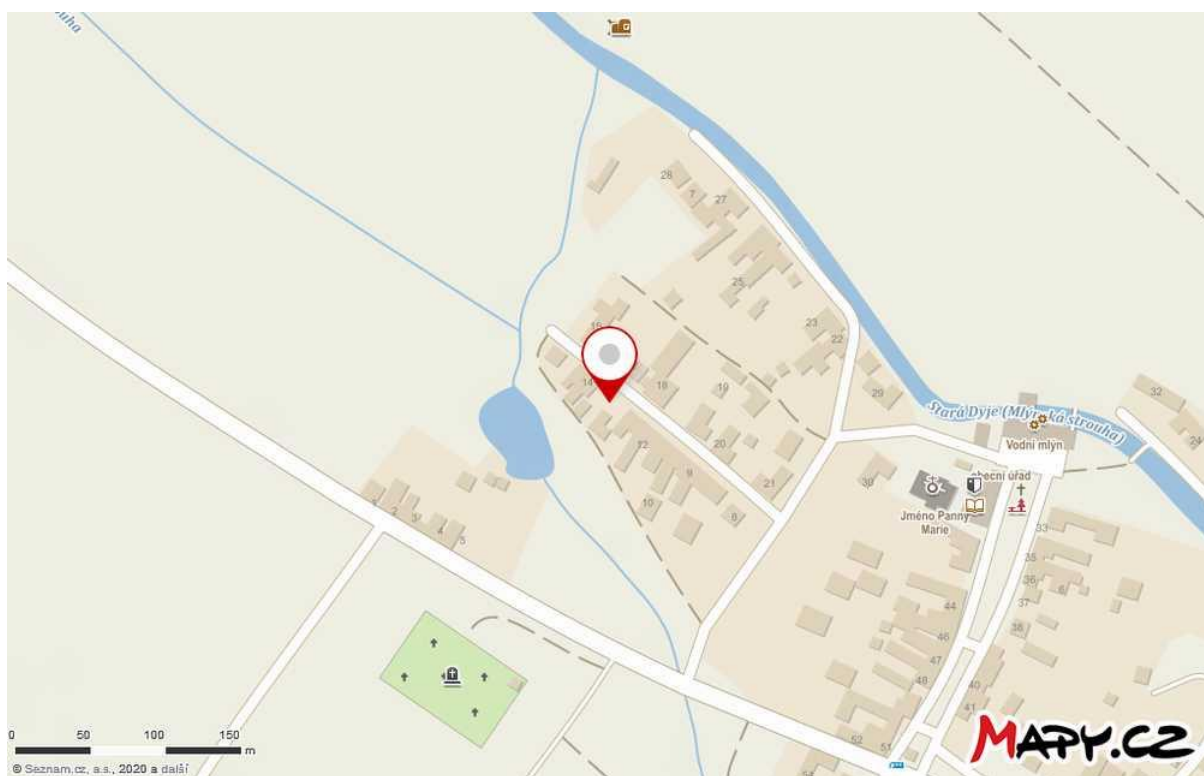
zeď od ulice

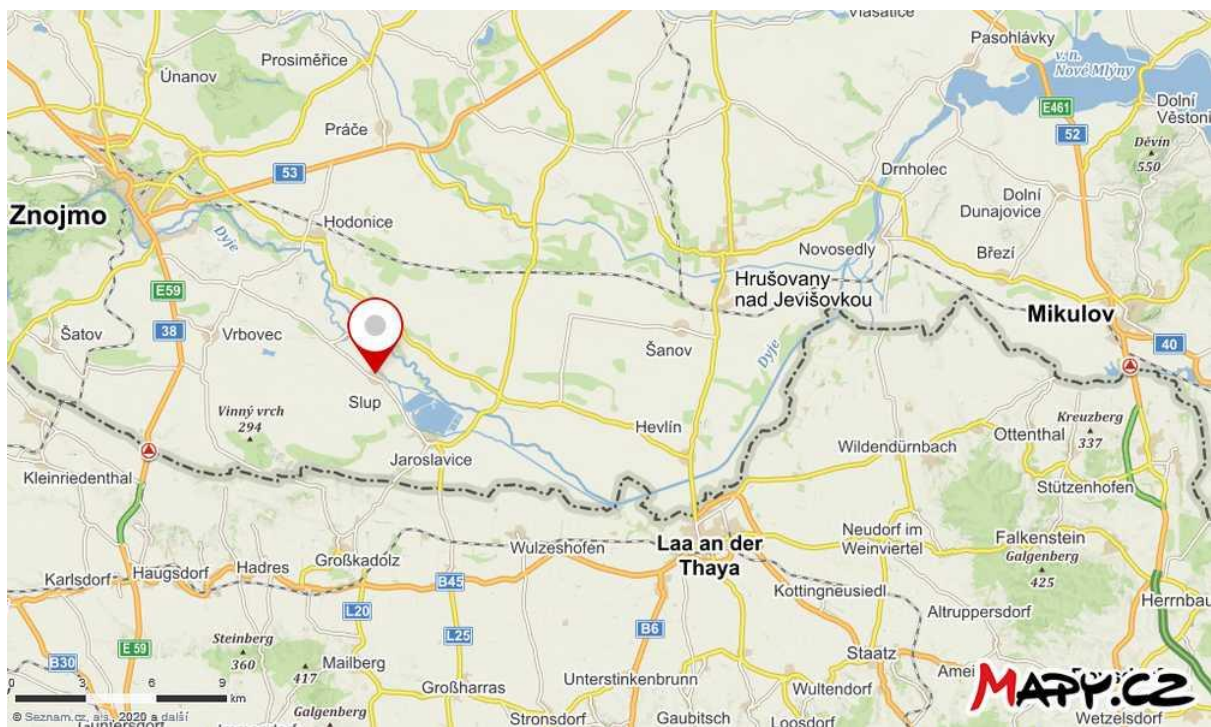


přilehlá ulice



pohled za zadní strany ořes p.č.500 na p.č.499





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2019 12:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 77 INS 22775/2019 pro ISALIS v.o.s.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594784 Slup

Kat.území: 750786 Slup

List vlastnictví: 428

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Tirozet s.r.o., Bělehradská 858/23, Vinohrady, 12000 Praha 2	24839132	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
499	193	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slup, č.p. 13, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 499				
500	44	zahrada		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

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky na splacení jistiny úvěru ve výši 500 000,- Kč s příslušenstvím
k zajištění budoucích, podmíněných a nepodmíněných pohledávek, na úhradu smluvních,
poplatek, odměn a škod vzniklých do 31.12.2025 do celkové výše 600 000,- Kč

Oprávnění pro

Marcel Milan, Jižní Stráž 349, 25072 Předboj, RČ/IČO:
751016/5993

Povinnost k

Parcela: 499, Parcela: 500

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2015. Právní
účinky zápisu k okamžiku 11.06.2015 10:34:50. Zápis proveden dne 07.07.2015.
V-7646/2015-713

Pořadí k 11.06.2015 10:34

o Zákaz zcizení nebo zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Marcel Milan, Jižní Stráž 349, 25072 Předboj, RČ/IČO:
751016/5993

Povinnost k

Parcela: 499, Parcela: 500

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2015. Právní
účinky zápisu k okamžiku 11.06.2015 10:34:50. Zápis proveden dne 07.07.2015.
V-7646/2015-713

Pořadí k 11.06.2015 10:34

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 300.000,- Kč a nákladů nalézacího řízení ve výši
47.574,- Kč

Oprávnění pro

Veselý Roman, Nádražní 164, 26727 Liteň, RČ/IČO:
731016/0605

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 1