ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 6368-96/2020

o ceně obvyklé pozemku p.č.2407 v k.ú. Zarazice

NEMOVITÁ VĚC:	**pozemek p.č.2407 v k.ú. Zarazice**
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Veselí nad Moravou, k.ú. Zarazice
Adresa:	Zarazice, 698 01 Zarazice

VLASTNÍK:	**Marie Kočišová id.1/6**
Adresa:	Na Zahradách 3170, 690 02 Břeclav

OBJEDNATEL:	**Insolvenční správce dlužníka Marie Kočišové, Ing. Petr Janíček**
Adresa:	Kaunicova 76, 688 01 Uherský Brod

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 insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**id.1/6: 8 000 Kč**

Stav ke dni:	25.8.2020	Datum místního šetření:	25.8.2020
Za přítomnosti:	znalce		
Počet stran:	8 stran	Počet příloh: 1	Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 15.9.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit pozemek p.č.2407 zapsaný na LV 2534 v k.ú. Zarazice okres Hodonín jako podklad pro insolvenční řízení

Přehled podkladů

1) SÚP obce v platném znění
2) výpis z LV 2534 v k.ú. Zarazice

Místopis

Obec Veselí nad Moravou , k.ú.Zarazice , pozemek p.č.2407 na V okraji katastru Zarazice na hranici s katastry Veselí nad Moravou a Kozojídky.
Pozemek vedený jako orná ve stávajících zemědělsky obhospodařovaných lánech určený pouze k zemědělské výrobě. Pozemek bez závad v podílovém spoluvlastnictví.

Typ pozemku:	☐ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☒ ostatní		
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 - samota			
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

2820	Město Veselí nad Moravou, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad Moravou

Celkový popis

Obec Veselí nad Moravou , k.ú.Zarazice , pozemek p.č.2407 na V okraji katastru Zarazice na hranici s katastry Veselí nad Moravou a Kozojídky.
Pozemek vedený jako orná ve stávajících zemědělsky obhospodařovaných lánech určený pouze k zemědělské výrobě. Pozemek bez závad v podílovém spoluvlastnictví.

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 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

Pozemek p.č.2407

Porovnávací metoda

Propočet obvyklé ceny proveden z nabídky místních RK . Obvyklá cena podobných pozemků v místě a čase : 15,- Kč/m^2.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **pozemek orná**
Popis: Prodej pole 4 216 m2 Moravský Písek, okres Hodonín 105 400 Kč (25 Kč za m2)
Nabízíme k prodeji parcely v k.ú. Moravský Písek

Koeficienty:

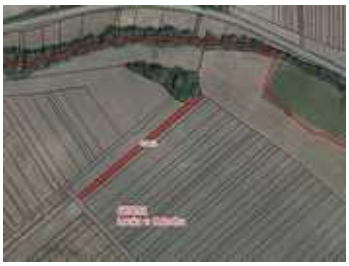
redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - podobný	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - v podílovém spoluvlastnictví	0,70

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
105 400	4 216	25,00	0,63	**15,75**

Název: **pozemek orná**
Popis: Prodej pole 16 184 m2 Louka, okres Hodonín 356 048 Kč (22 Kč za m2)

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - podobný	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - v podílovém spoluvlastnictví	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
356 048	16 184	22,00	0,63	**13,86**

Zjištěná průměrná jednotková cena **14,81 Kč/m^2**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2407	3 288	15,00	1 / 6	8 220

Celková výměra pozemků	**3 288**	**Hodnota pozemků celkem**	**8 220**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku	**8 220 Kč**

Slabé stránky

- pouze úzký pruh v šířce cca 12 m

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu id.1/6 pozemku p.č.2407 v k.ú. Zarazice odhaduji na částku 8 000,- Kč

Obvyklá cena
8 000 Kč

slovy: Osmtisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.10.14

V Bystřici pod Hostýnem 15.9.2020

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. 6368-96/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6368.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM a situování objektu	0
výpis z LV	1