

Informace znalce o dražené nemovitosti

Popis lokality

Moravský Písek je obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 5,5 km severozápadně od Veselí nad Moravou. Žije zde přibližně 2 100 obyvatel.

První písemná zmínka o obci je z června roku 1300, kdy majitel panství Rubert de Arena (z Písku) je uveden na darovací listině Velislava z Ořechova velehradského kláštera. V roce 1415 je Moravský Písek uváděn v majetku rodu Šternberků z Veselí.

Místopis

Oceňované nemovitosti se nacházejí v jižní části obce Moravský písek poblíž železniční trati.

Doprava

Po jižní straně obce se nachází silnice druhé třídy II/54 Kyjov – Veselí nad Moravou, která se napojuje na silnici druhé třídy II/55 Hodonín – Uherské Hradiště.

Veřejná doprava je dále zajištěna linkovými autobusy. Na území města se nachází celkem tři zastávky. Dále je zde železniční zastávka linky Hodonín – Uherské Hradiště.

Občanská a technická vybavenost

V obci je základní občanská vybavenost. Ve městě se nachází mimo jiné obecní úřad, mateřská škola, základní škola, sportoviště, poliklinika, obchod s potravinami, restaurace, hospoda, pošta, městská policie a knihovna.

V obci je zavedena kompletní technická infrastruktura (veřejná elektrická síť, plynovod, vodovod, veřejná kanalizace,...)

Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v jižní části obce Moravský písek poblíž železniční trati, v průmyslové části obce. (souřadnice: N 48°58.82320', E 17°19.13308')

Napojení na inženýrské sítě

Dle sdělení místních obyvatel je v místě veřejný vodovod, elektrická síť a kanalizace. Plyn zde zaveden není. Předpokládáme, že dům je na tyto sítě napojen.

Přístup a příjezd

Hlavní přístup k oceňované nemovité věci je z nezpevněné komunikace ve vlastnictví společnosti České dráhy, a.s.

Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1303/1	Dráha – ostatní plocha	České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1
3768	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Moravský Písek, Velkomoravská 1, 696 85 Moravský Písek
3787/2	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Moravský Písek, Velkomoravská 1, 696 85 Moravský Písek

Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

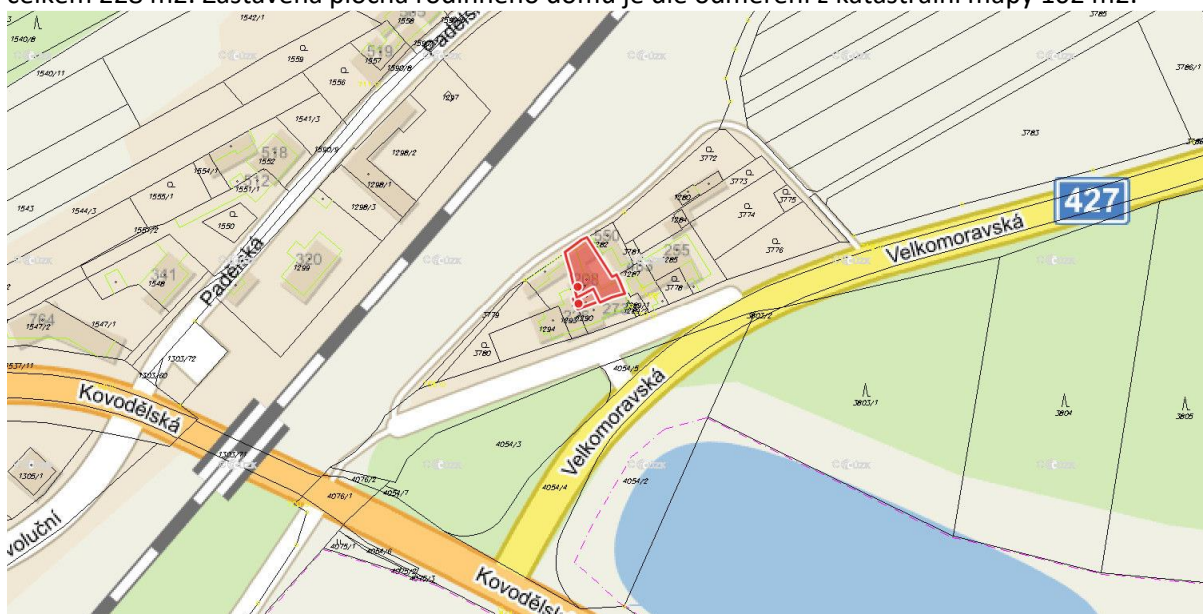
V docházkové vzdálenosti do 15 minut pěšky se nachází zastávka železnice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází a silnice I/54 a I/55 které spojují obec Hodonín, Kyjov, Uherské Hradiště a Veselí nad Moravou.

Popis nemovitosti

Nemovitý majetek

Jedná se o pozemky parc. č. 1291 a parc. č. 1292, a stavbu rodinného domu č. p. 208 zapsané na LV 1517, k.ú. a obec Moravský písek okres Hodonín. Oceňované nemovitosti se nachází v jižní části obce Moravský Písek. Výměra pozemků dle výpisu z katastru nemovitostí činí celkem 228 m². Zastavěná plocha rodinného domu je dle odměření z katastrální mapy 102 m².



Znalci nebyl umožněn vstup do oceňované nemovitosti, byla tedy provedena pouze její venkovní obhlídka. Znalci byl umožněn přístup pouze na hranici pozemku, kde díky vysokému zděnému plotu a okolní zástavbě bylo možné zdokumentovat jen velmi malou část nemovitosti (viz fotodokumentace). Při pohledu ze silnice je možné vidět dvoupodlažní objekt č. p. 208, který je v katastru nemovitostí zapsán jako rodinný dům, nelze ho dostatečně identifikovat, posoudit jeho konstrukce, stav, a ani jednoznačně přiřadit jeho funkci či majitele. Ocenění nemovitosti bylo provedeno na základě poskytnutých informací Zadavatelem, na informacích zjištěných na místním šetření a na odborném odhadu a zkušenostích Znalce.

Oceňovaný objekt je pravděpodobně nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží. Svislé nosné konstrukce jsou pravděpodobně vyzděné z keramického zdiva. Střecha objektu je sedlová s pálenou střešní krytinou. Vodorovné nosné konstrukce jsou s velkou pravděpodobností železo-betonové. Povrchy podlah a úpravy vnitřních povrchů nebyly zjištěny. Zdokumentované výplně stavebních otvorů jsou v relativně dobrém stavu, okno je plastové, dveře jsou dřevěné s plnou výplní do obložkových zárubní, ostatní výplně stavebních otvorů jsou pravděpodobně ve stejném stavu. Způsob vytápění objektu a ohřevu TUV nebyl zjištěn. Dle okolní zástavby je objekt s velkou pravděpodobností připojen na veřejný vodovod, elektrickou síť a kanalizaci. Fasáda objektu není opatřena venkovním, kontaktním, zateplovacím systémem. Omítka na fasádě je ve značné míře opadaná.

Movitý, nemovitý majetek a příslušenství

Dále se na pozemku zde malé hospodářské stavení. Tato stavba je jednopodlažní a není podsklepená. Tato stavba má plochou střechu s krytinou z asfaltových pásů. Její svislé nosné konstrukce jsou pravděpodobně zděné. Vodorovné nosné konstrukce jsou pravděpodobně tvořeny ŽB panely. Výplně otvorů a povrchové úpravy stavebních konstrukcí mají obdobný charakter jako stavba rodinného domu. Žádné další movité a nemovité věci při místním šetření nebyly zjištěny.

Popis technického stavu:

Rodinný dům i hospodářské stavení jsou dle venkovní obhlídky v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

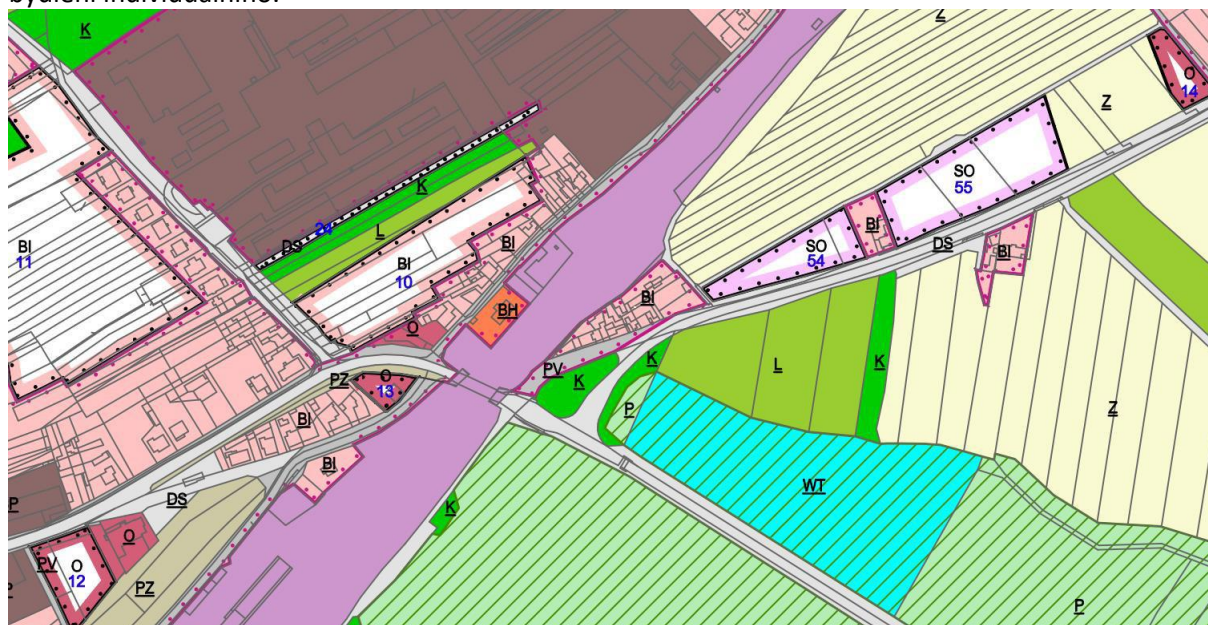
Pozemek

Pozemek parc. č. 1291 o výměře 28 m² a 1292 o výměře 200 m² (předmět ocenění), na kterém stojí stavba, je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemcích se k datu ocenění tj. 12.11.2021, nachází stavba č. p. 208 (předmět ocenění), která je součástí pozemku. Dále se zde nachází další zpevněné plochy, travní porost a část oplocení. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek je lichoběžníkového tvaru a rovinatý. Přístup a příjezd k pozemku je přímo z nezepevněné veřejné komunikace.

Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaná nemovitost ve stabilizované ploše BI = plochy bydlení individuálního.



Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech. Bydlení je převažující.

Přípustné využití:

- Související dopravní a technická infrastruktura.
- Veřejná prostranství vč. ploch veřejné a izolační zeleně.
- Doplňkové plochy pro sport.
- Drobné podnikání a drobné zemědělské hospodaření.

Podmíněně přípustné využití:

- Další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení (občanské vybavení komerčního charakteru), pro které bude nejpозději v územním řízení, v odůvodněných případech

v dalších řízeních dle stavebního zákona prokázáno, že v chráněných venkovních prostorech a chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním přípustným využitím a narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Další podmínky využití:

- Maximálně 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví
- Intenzita využití pozemků v plochách ID 1, 2, 3, 4 a maximálně 40 % (velikost stavebního pozemku minimálně 1500 m²)

Výměry a plochy

Zastavěná plocha hlavní stavby	102 m ²
Podlahová plocha hlavní stavby	75 m ²
Započitatelná plocha hlavní stavby	75 m ²
Obestavěný prostor hlavní stavby	450 m ³
Pozemky	228 m ²

Komentář:

Vzhledem ke skutečnosti, že povinný neumožnil vstup do rodinného domu a dle vyjádření stavebního úřadu nejsou k dispozici žádné dokumenty byl Znalec donucen stanovit užitnou plochu obecně užívaným postupem odbornou veřejností přes zastavěnou plochu rodinného domu. Na základě místního šetření a katastru nemovitostí byla stanovena zastavěná plocha ve výši 102 m². Uvedená zastavěná plocha byla vynásobena koef. ve výši 0,75, který zohledňuje vnější a vnitřní zdi. Přibližná užitná plocha poté činí 75 m².

Nájemní a pachtovní práva

Znalec nezjistil existenci žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňované nemovitosti.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

U pozemku s parc. č. 1292 vážne nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem (viz řízení ZDŘ – 135/2018-706), k této skutečnosti není při ocenění přihlíženo. Žádná další rizika spojená s právním stavem nemovitých věci nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňované nemovitosti, nebyla zjištěna.

Nemovitosti se nacházejí v bezprostřední blízkosti železniční trati a silnice druhé třídy, nachází se tedy v ochranném pásmu dráhy a v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace vlivem dopravy).

Žádná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

Ostatní rizika

Oceňovaná stavba i hospodářská stavení jsou v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby. Znalci nebyl umožněn vstup do oceňované nemovitosti. Při vyhodnocení technického stavu nemovitosti vychází pouze z venkovní obhlídky. Z tohoto důvodu se kloní na stranu bezpečnou a stav interiéru předpokládá spíše horší.