

# Odhad obvyklé ceny nemovitosti

## číslo 5453-161/2015

**NEMOVITOST:** Pozemky ostatní - ostatní, pozemky v k.ú. Šenov u Nového Jičína

Katastrální údaje: Kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Šenov u Nového Jičína, k.ú. Šenov u Nového Jičína, kód k.ú. 707546, LV 4177

Vlastník pozemku: Miroslav Studený, Loučky 272, 74236 Odry, spoluvlastnický podíl: 1 / 24

**OBJEDNATEL :** Dražební společnost MORAVA s.r.o.; č. obj.:

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 760 01 Zlín

telefon:

e-mail: draspomorava@draspomorava.cz

IČ: 26275953

DIČ:

**ZHOTOVITEL :** Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bělidla 1406 1406, 768 61 Bystřice pod Hostýnem

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

IČ: 11499559

DIČ: CZ5704152201

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny pozemků jako podklad pro dražbu (současný stav)



### Současný stav

**OBVYKLÁ CENA**

**55 000 Kč**

Datum místního šetření: 4.11.2015

Datum zpracování : 4.11.2015

Počet stran: 8 stran Počet příloh: 2

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.16

V Bystřici pod Hostýnem, dne 4.11.2015

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

## STAV POSUZOVANÝCH POZEMKŮ

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda	<input type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem	
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. Garáže		
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> mimo obec

### SOUČASNÝ STAV

Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
	<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input type="checkbox"/> silnice II., III. tř.
Poloha v obci:	Okrajová část - samota		
Počet obyvatel:	2 090 (stagnace)		
Prodejnost nemovitosti:	prodejná nad 1 rok		

### REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav
Porovnávací hodnota	58 176 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>55 000 Kč</b>

### Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Obvyklou cenu id. 1/24 pozemků zapsaných na LV 4177 v k.ú. Šenov u Nového Jičína odhaduji na částku **55 000,- Kč**

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Obec Šenov u Nového Jičína ve výjezdu z Nového Jičína směrem na Fulnek a k D1. Oceňované pozemky na Z okraji katastrálního území Šenov u NJ v trati „Velká strana“ a jsou situovány až po hranici katastrů Loučka u NJ a Bernartice.

Prakticky všechny pozemky vedené jako zemědělské a užívané k zemědělským účelům ve stávajících zemědělsky obhospodařovaných lánech.

Pozemky lesní p.č.1434/1-3 jsou ve stávající zahrádkářské kolonii na okraji zastavěného území města s možností budoucí zástavby ale z hlediska stávajícího schváleného SÚP nejsou určeny k zástavbě.

Pozemky bez závad.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část – samota		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	

## Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Oceňované pozemky na Z okraji katastrálního území Šenov u NJ v trati „Velká strana“ a jsou situovány až po hranici katastrů Loučka u NJ a Bernartice.

Prakticky všechny pozemky vedené jako zemědělské a užívané k zemědělským účelům ve stávajících zemědělsky obhospodařovaných lánech.

Pozemky lesní p.č.1434/1-3 jsou ve stávající zahrádkářské kolonii na okraji zastavěného území města s možností budoucí zástavby ale z hlediska stávajícího schváleného SÚP nejsou určeny k zástavbě.

Pozemky bez závad.

Technický popis oceňované nemovitosti			
Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda <input type="checkbox"/> trvalé travní por. <input type="checkbox"/> zahrada <input checked="" type="checkbox"/> jiný

## Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input type="checkbox"/> zpevněná	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekreační objekt	<input type="checkbox"/> výstavba individuální garáže	

## Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
----------------	--------------	--

## Pronájem nemovitosti (znalci nebyl k dispozici doklad o případném pronájmu)

## Vyhodnocení rizik nemovitosti

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
--------	--------------

NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Pozemky v podílovém spoluvlastnictví. K podílu 1/24 spoluvlastníka Miloslava Studeného zástavní právo exekutorské -viz LV v příloze.

### Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 4177					
Kraj:	CZ080 Moravskoslezský	Okres:	CZ0804 Nový Jičín		
Obec:	554171 Šenov u Nového Jičína	Katastrální území:	707546 Šenov u Nového Jičína		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 6702172037	Miroslav Studený	Loučky 272, 74236 Odry	1 / 24	
Pozemky					
1434/1	Pozemková parcela	Parcela KN	373 m <sup>2</sup>	lesní pozemek	
1434/2	Pozemková parcela	Parcela KN	16 m <sup>2</sup>	lesní pozemek	
1434/3	Pozemková parcela	Parcela KN	2 215 m <sup>2</sup>	lesní pozemek	
1757/18	Pozemková parcela	Parcela KN	149 m <sup>2</sup>	vodní plocha	
1763/17	Pozemková parcela	Parcela KN	39 m <sup>2</sup>	orná půda	
1763/41	Pozemková parcela	Parcela KN	871 m <sup>2</sup>	orná půda	
1763/52	Pozemková parcela	Parcela KN	3 966 m <sup>2</sup>	orná půda	
1763/53	Pozemková parcela	Parcela KN	253 m <sup>2</sup>	orná půda	
1763/55	Pozemková parcela	Parcela KN	1 382 m <sup>2</sup>	orná půda	
1763/57	Pozemková parcela	Parcela KN	12 479 m <sup>2</sup>	orná půda	
1763/60	Pozemková parcela	Parcela KN	8 790 m <sup>2</sup>	orná půda	
1763/66	Pozemková parcela	Parcela KN	20 m <sup>2</sup>	orná půda	
1763/67	Pozemková parcela	Parcela KN	86 m <sup>2</sup>	orná půda	
1763/69	Pozemková parcela	Parcela KN	220 m <sup>2</sup>	orná půda	
1763/78	Pozemková parcela	Parcela KN	626 m <sup>2</sup>	orná půda	
1763/79	Pozemková parcela	Parcela KN	4 877 m <sup>2</sup>	orná půda	
1763/80	Pozemková parcela	Parcela KN	6 062 m <sup>2</sup>	orná půda	
1763/83	Pozemková parcela	Parcela KN	437 m <sup>2</sup>	orná půda	
1763/84	Pozemková parcela	Parcela KN	405 m <sup>2</sup>	orná půda	
1790/3	Pozemková parcela	Parcela KN	18 120 m <sup>2</sup>	orná půda	
1790/4	Pozemková parcela	Parcela KN	13 785 m <sup>2</sup>	orná půda	
1790/9	Pozemková parcela	Parcela KN	480 m <sup>2</sup>	orná půda	
1790/10	Pozemková parcela	Parcela KN	380 m <sup>2</sup>	orná půda	
1790/13	Pozemková parcela	Parcela KN	436 m <sup>2</sup>	orná půda	
1790/14	Pozemková parcela	Parcela KN	171 m <sup>2</sup>	orná půda	
1791/1	Pozemková parcela	Parcela KN	137 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1791/2	Pozemková parcela	Parcela KN	272 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	
1793/14	Pozemková parcela	Parcela KN	796 m <sup>2</sup>	orná půda	
1793/15	Pozemková parcela	Parcela KN	1 547 m <sup>2</sup>	orná půda	
1793/17	Pozemková parcela	Parcela KN	4 054 m <sup>2</sup>	orná půda	
1793/19	Pozemková parcela	Parcela KN	3 980 m <sup>2</sup>	orná půda	
1793/20	Pozemková parcela	Parcela KN	1 325 m <sup>2</sup>	orná půda	
1793/21	Pozemková parcela	Parcela KN	1 364 m <sup>2</sup>	orná půda	
1793/23	Pozemková parcela	Parcela KN	2 112 m <sup>2</sup>	orná půda	
1793/25	Pozemková parcela	Parcela KN	1 893 m <sup>2</sup>	orná půda	
1793/28	Pozemková parcela	Parcela KN	14 826 m <sup>2</sup>	orná půda	
1797/1	Pozemková parcela	Parcela KN	66 m <sup>2</sup>	lesní pozemek	
1797/2	Pozemková parcela	Parcela KN	1 053 m <sup>2</sup>	lesní pozemek	
1797/3	Pozemková parcela	Parcela KN	122 m <sup>2</sup>	lesní pozemek	
1797/5	Pozemková parcela	Parcela KN	1 400 m <sup>2</sup>	lesní pozemek	
1797/6	Pozemková parcela	Parcela KN	65 m <sup>2</sup>	lesní pozemek	
1866/26	Pozemková parcela	Parcela KN	854 m <sup>2</sup>	orná půda	
1866/27	Pozemková parcela	Parcela KN	2 553 m <sup>2</sup>	orná půda	
1866/36	Pozemková parcela	Parcela KN	948 m <sup>2</sup>	orná půda	
1866/37	Pozemková parcela	Parcela KN	13 196 m <sup>2</sup>	orná půda	

### Výpočet hodnoty pozemků

## Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky vedené jako orná a lesní užívané k zemědělským účelům.

## Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklá cena pozemků určený k zemědělské výrobě se v lokalitě pohybuje v částkách do 15,- Kč/m<sup>2</sup>  
Vzhledem k tomu, že se však jedná o pozemky v podílovém spoluvlastnictví, snižují jejich cenu na 10,- Kč/m<sup>2</sup>.  
Obvyklou cenu pozemků v bezprostředním sousedství se zahrádkářskou kolonií odhadují na 50,- Kč/m<sup>2</sup>.

## Z nabídky RK:

Prodej pole 15 833 m<sup>2</sup> Životice u Nového Jičína, okres Nový Jičín  
290 000 Kč (18 Kč za m<sup>2</sup>)

Orná půda se nachází na klidném, velmi slunném místě s přímým pohledem na okolí Životic u Nového Jičína. Přístup je zčásti po zpevněné komunikaci. Pozemek, s ohledem na svoji plochu 15833m<sup>2</sup>, cenu a umístění, lze použít jako výhodný investiční projekt například k výsadbě rychlerostoucích dřevin nebo k zemědělské činnosti.

Prodej pole 17 257 m<sup>2</sup> Odry, okres Nový Jičín  
293 369 Kč (17 Kč za m<sup>2</sup>)

prodej orné půdy v jednom celku u obce Odry, okres Nový Jičín. Jedná se o pěkný pozemek s průměrnou bonitou 6Kč/m<sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
lesní pozemek	1434/1	373	50	1 / 24	777
lesní pozemek	1434/2	16	50	1 / 24	33
lesní pozemek	1434/3	2 215	50	1 / 24	4 615
vodní plocha	1757/18	149	10	1 / 24	62
orná půda	1763/17	39	10	1 / 24	16
orná půda	1763/41	871	10	1 / 24	363
orná půda	1763/52	3 966	10	1 / 24	1 653
orná půda	1763/53	253	10	1 / 24	105
orná půda	1763/55	1 382	10	1 / 24	576
orná půda	1763/57	12 479	10	1 / 24	5 200
orná půda	1763/60	8 790	10	1 / 24	3 663
orná půda	1763/66	20	10	1 / 24	8
orná půda	1763/67	86	10	1 / 24	36
orná půda	1763/69	220	10	1 / 24	92
orná půda	1763/78	626	10	1 / 24	261
orná půda	1763/79	4 877	10	1 / 24	2 032
orná půda	1763/80	6 062	10	1 / 24	2 526
orná půda	1763/83	437	10	1 / 24	182
orná půda	1763/84	405	10	1 / 24	169
orná půda	1790/3	18 120	10	1 / 24	7 550
orná půda	1790/4	13 785	10	1 / 24	5 744
orná půda	1790/9	480	10	1 / 24	200
orná půda	1790/10	380	10	1 / 24	158
orná půda	1790/13	436	10	1 / 24	182
orná půda	1790/14	171	10	1 / 24	71
ostatní plocha	1791/1	137	10	1 / 24	57
ostatní plocha	1791/2	272	10	1 / 24	113
orná půda	1793/14	796	10	1 / 24	332
orná půda	1793/15	1 547	10	1 / 24	645
orná půda	1793/17	4 054	10	1 / 24	1 689
orná půda	1793/19	3 980	10	1 / 24	1 658
orná půda	1793/20	1 325	10	1 / 24	552
orná půda	1793/21	1 364	10	1 / 24	568
orná půda	1793/23	2 112	10	1 / 24	880
orná půda	1793/25	1 893	10	1 / 24	789
orná půda	1793/28	14 826	10	1 / 24	6 178
lesní pozemek	1797/1	66	10	1 / 24	28

lesní pozemek	1797/2	1 053	10	1 / 24	439
lesní pozemek	1797/3	122	10	1 / 24	51
lesní pozemek	1797/5	1 400	10	1 / 24	583
lesní pozemek	1797/6	65	10	1 / 24	27
orná půda	1866/26	854	10	1 / 24	356
orná půda	1866/27	2 553	10	1 / 24	1 064
orná půda	1866/36	948	10	1 / 24	395
orná půda	1866/37	13 196	10	1 / 24	5 498
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>129 201</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>58 176</b>

## Rekapitulace ocenění

### Komentář ke stanovení ceny obvyklé a vhodnosti zástavy

Obvyklou cenu id. 1/24 pozemků zapsaných na LV 4177 v k.ú. Šenov u Nového Jičína odhaduji na částku **55 000,- Kč**

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	<b>Současný stav</b>
Porovnávací hodnota	58 176 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>55 000 Kč</b>

## Seznam podkladů a příloh

<b>Podklad / Příloha</b>	<b>počet stran A4 v příloze</b>
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.4177	1

## Koncesní listina

Vydaná dne 19.3.2001 Okresním úřadem v Kroměříži-okresním živnostenským úřadem pod č.j.ŽK-253/2134/01-Ja/3 pro obor „Oceňování majetku pro věci nemovité”



