

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6464-67/2021



Stručný popis předmětu určení obvyklé ceny

obvyklé pozemků zapsaných na LV150 v k.ú. Kamenka a LV 562 v k.ú. Klokočůvek

Odhadce: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6464

OBVYKLÁ CENA	290 000 Kč z toho: LV 150: 190 000 Kč LV 562: 100 000 Kč
---------------------	---

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 31.5.2021

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 4.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Zadání, odborná otázka zadavatele

ocenit v ceně obvyklé pozemky zapsané na LV150 v k.ú. Kamenka a LV 562 v k.ú. Klokočůvek

1.2. Účel určení obvyklé ceny

odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.5.2021 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) informace o pozemcích zapsaných na LV 150 a LV 562

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Odry, k.ú. Kamenka
Adresa nemovité věci: Odry, 742 35 Odry

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Veteška, Heřmanice u Oder 47, 742 35 Heřmanice u Oder, LV: 150, podíl 1 / 1
Petr Veteška, Heřmanice u Oder 47, 742 35 Heřmanice u Oder, LV: 562, podíl 1 / 1

Místopis

Město Odry na trase Ostrava - Olomouc. Ve městě rozšířená občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Oceňované pozemky v místních částech Klokočůvek a Kamenka na západ od města.

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

LV 150 v k.ú. Kamenka

Pozemky vedené jako lesní o celkové výměře 17 883 m² různého stáří a různého zakmenění. Podobné pozemky se prodávají za ceny v rozpětí od 10,- do 30,- Kč/m² podle stupně zakmenění a stáří porostů.

LV 562 v k.ú. Klokočůvek

Pozemky orné a ostatní plochy mezi lesem, silnicí a stávající vodotečí z hlediska platného směrného územního plánu určeny pouze k zemědělskému využití. Průměrná cena zemědělských pozemků v místě a čase se pohybuje kolem 20,- Kč/m²

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: pozemky v k.ú. Klokočůvek situovány v záplavové zoně 2

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

4. URČENÍ OBVYKLÉ CENY

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

LV 150 Kamenka

Pozemky vedené jako lesní z hlediska platného SÚP určeny pouze k lesní výrobě. Situování pozemků je zřejmé z přiloženého snímku z PM. Pozemky p.č.737, p.č.738 a p.č.962 z větší části bez porostů, porosty pouze v okrajové části ve stáří do 15 let. Obvyklá cena do 10,- Kč/m²
Pozemek p.č.1075 a 1468/1 porostené smíšeným porostem smrk, buk, habr bříza ve stáří do 70 let v zakmenění do 60%. Obvyklá cena 15,- Kč/m².

LV562 Klokočůvek

Pozemek vedený jako orná v užívání travní porost mezi lesem a místní komunikací do rekreačního areálu z hlediska platného SÚP určen pouze k zemědělskému využití. Ostatní pozemky vedené jako ostatní plochy situovány kolem silnice mezi silnicí a vodotečí. - viz. situace v příloze.
Obvyklou cenu odhaduji na 20,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemek Lukavec				
Popis: Prodej pole 3 866 m ² Fulnek - Lukavec, okres Nový Jičín 108 248 Kč (28 Kč za m ²) Nabízíme k prodeji pozemek v k.ú. Lukavec u Bílovce zapsaný na LV číslo 397 p.č. 607/159. Jedná se o ornou půdu a celková výměra je 3 866 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňované pozemky		1,00		
poloha pozemku - v horší poloze		0,90		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. - hůře využitelné mez vodotečí a silnicí		0,90		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
108 248	3 866	28,00	0,73	20,44



Název: pozemek Luboměř	
Popis: Prodej pole 10 500 m ² Luboměř, okres Nový Jičín 262 500 Kč (25 Kč za m ²) Prodej spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2, který je na souboru zemědělských parcel (orná půda, trvalý travní porost), katastrální území – Luboměř,	

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
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]
262 500	10 500	25,00	0,90	22,50

Název: pozemky Jerlochovice

Popis: Prodej pole 70 922 m² Fulnek - Jerlochovice, okres Nový Jičín 1 914 894 Kč (27 Kč za m²)

k prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda, trvalý travní porost, vodní plocha, lesní porost a ostatní plocha o celkové výměře 70922 m² v katastrálním území Jerlochovice, okres Nový Jičín. Pozemky tvoří ucelený pruh v honu. Výměra orné půdy činí 39741 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
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]
1 914 894	70 922	27,00	0,89	24,03

Název: pozemky Tošovice

Popis: Prodej louky 15 824 m² Odry - Tošovice, okres Nový Jičín 553 840 Kč (35 Kč za m²)

k prodeji pozemek - zemědělskou ornou půdu, louky, o celkové ploše 15 824 m² v Odrách - Tošovice. Jedná se o trvalý travní porost, v klidné a čisté oblasti, nabízí se mnoho různého využití, pěstování obilnin či jiných plodin, pastva a chov hospodářských zvířat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00



úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
553 840	15 824	35,00	0,72	25,20

Název:	lesní pozemek Nový Jičín			
Popis:	Prodej lesa 40 149 m ² Nový Jičín, okres Nový Jičín 1 630 000 Kč (41 Kč za m ²) k prodeji zemědělské pozemky o výměře 13 870 m ² a lesní pozemky o výměře 26 279 m ² . U lesních pozemků v druhové skladbě porostů převažuje lípa, javor, borovice, dub a buk. Věková skladba porostů je 40 až 90 let. Zemědělské pozemky jsou zčásti zakmeněné a jsou vhodné pro výsadbu stromů.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,90		
velikost pozemku -		1,05		
poloha pozemku -		0,90		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,70		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 630 000	40 149	40,60	0,60	24,36



Název:	lesní pozemky Bludovice			
Popis:	Prodej lesa 10 394 m ² Nový Jičín - Bludovice, okres Nový Jičín 139 940 Kč (13 Kč za m ²) komplex lesních pozemků s pozemky trvale travních porostů s náletovými dřevinami v katastru obce Bludovice. Přístup k pozemkům je po z části nezpevněné, obecní komunikaci. Pozemky se nachází ve svažitém terénu			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,10		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
139 940	10 394	13,46	0,99	13,33



Název:	lesní pozemek Kunín			
Popis:	Prodej lesa 4 558 m ² Kunín, okres Nový Jičín 66 464 Kč (15 Kč za m ²) k prodeji soubor lesních pozemků, nacházejících se v katastrálním území Kunín, o celkové výměře 4.558 m ² .			

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
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 K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
66 464	4 558	14,58	0,95	13,85

Minimální jednotková porovnávací cena	13 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	737	4 093	10,00		40 930
lesní pozemek	738	9 151	10,00		91 510
lesní pozemek	962	3 060	10,00		30 600
lesní pozemek	1075	1 087	15,00		16 305
lesní pozemek	1468/1	492	15,00		7 380
ostatní plocha	957/1	993	20,00		19 860
ostatní plocha	957/2	140	20,00		2 800
ostatní plocha	957/3	64	20,00		1 280
orná půda	962/1	3 891	20,00		77 820
ostatní plocha	962/2	247	20,00		4 940
Celková výměra pozemků		23 218	Hodnota pozemků celkem		293 425

4.2. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	293 425 Kč
-----------------	------------

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nejsou

Obvyklá cena

290 000 Kč

slovy: Dvěstědevadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemku zapsaných na LV 150 v k.ú. Kamenka odhaduji na částku 190 000,- Kč a pozemků na LV 562 v k.ú. Klokočůvek na částku 100 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

ocenit v ceně obvyklé pozemky zapsané na LV150 v k.ú. Kamenka a LV 562 v k.ú. Klokočůvek

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

290 000 Kč

slovy: Dvěštedevadesáttisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

snímek z PM a situování objektu k.ú. Kamenka	4
snímek z PM a situování objektu k.ú. Klokočůvek	2
výpis z LV 1. str.	2

KONCESNÍ LISTINA

vydaná Okresním úřadem v Kroměříži, okresním živnostenským úřadem dne 19.3.2001 pod
č.j.Žk-253/2134/01-Ja/3 - oceňování majetku pro věci nemovité

V Bystřici pod Hostýnem 4.6.2021

RAZÍTKO A PODPIS

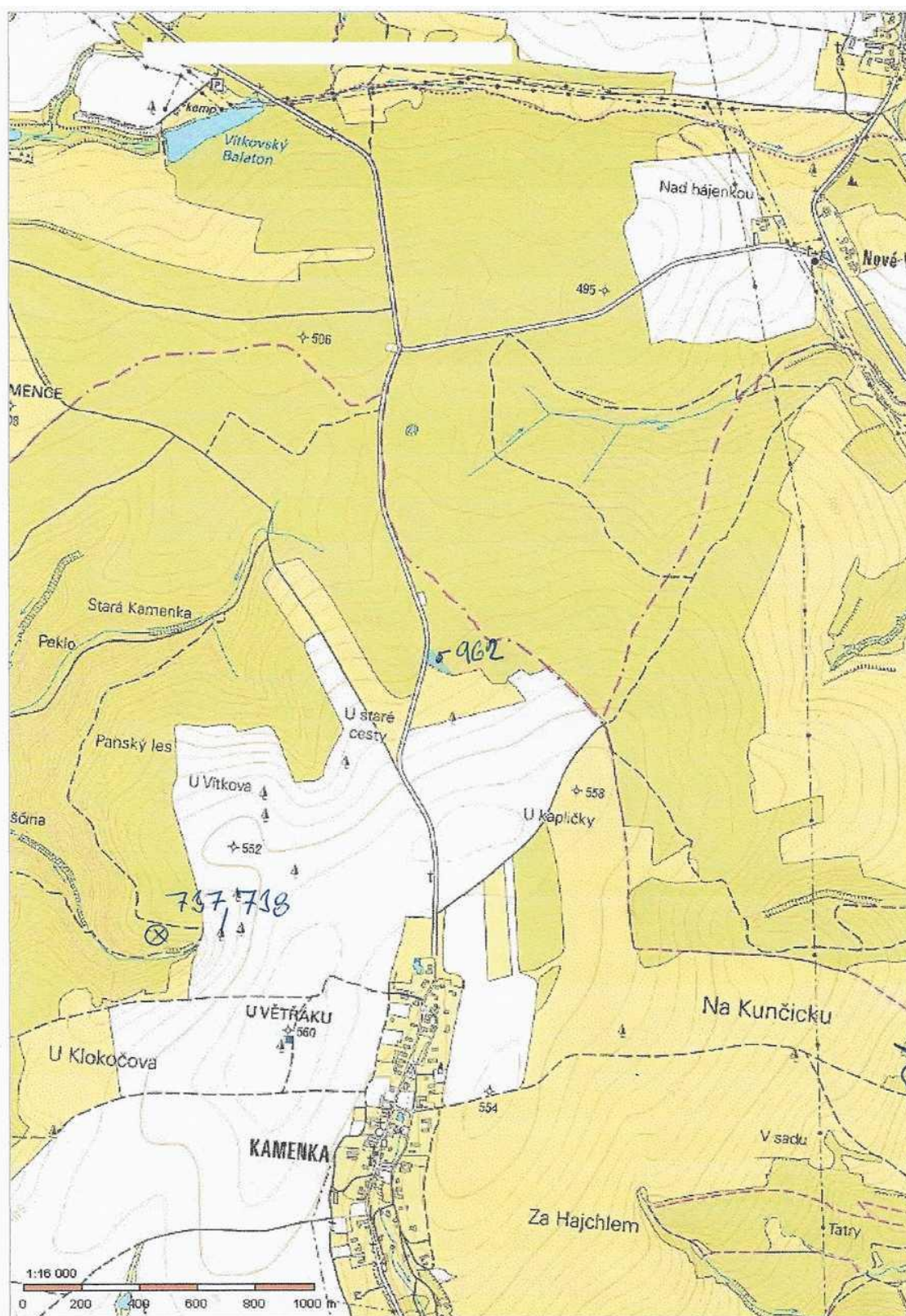
Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.5.

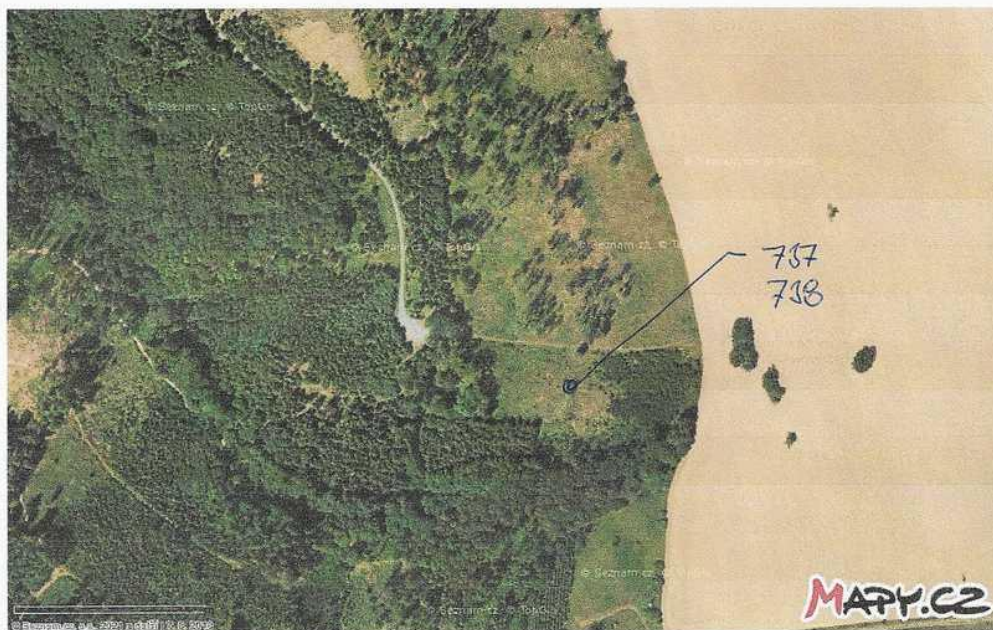
PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6464-67/2021

	počet stran A4 v příloze:
snímek z PM a situování objektu k.ú. Kamenka	4
snímek z PM a situování objektu k.ú. Klokočůvek	2
výpis z LV 1. str.	2



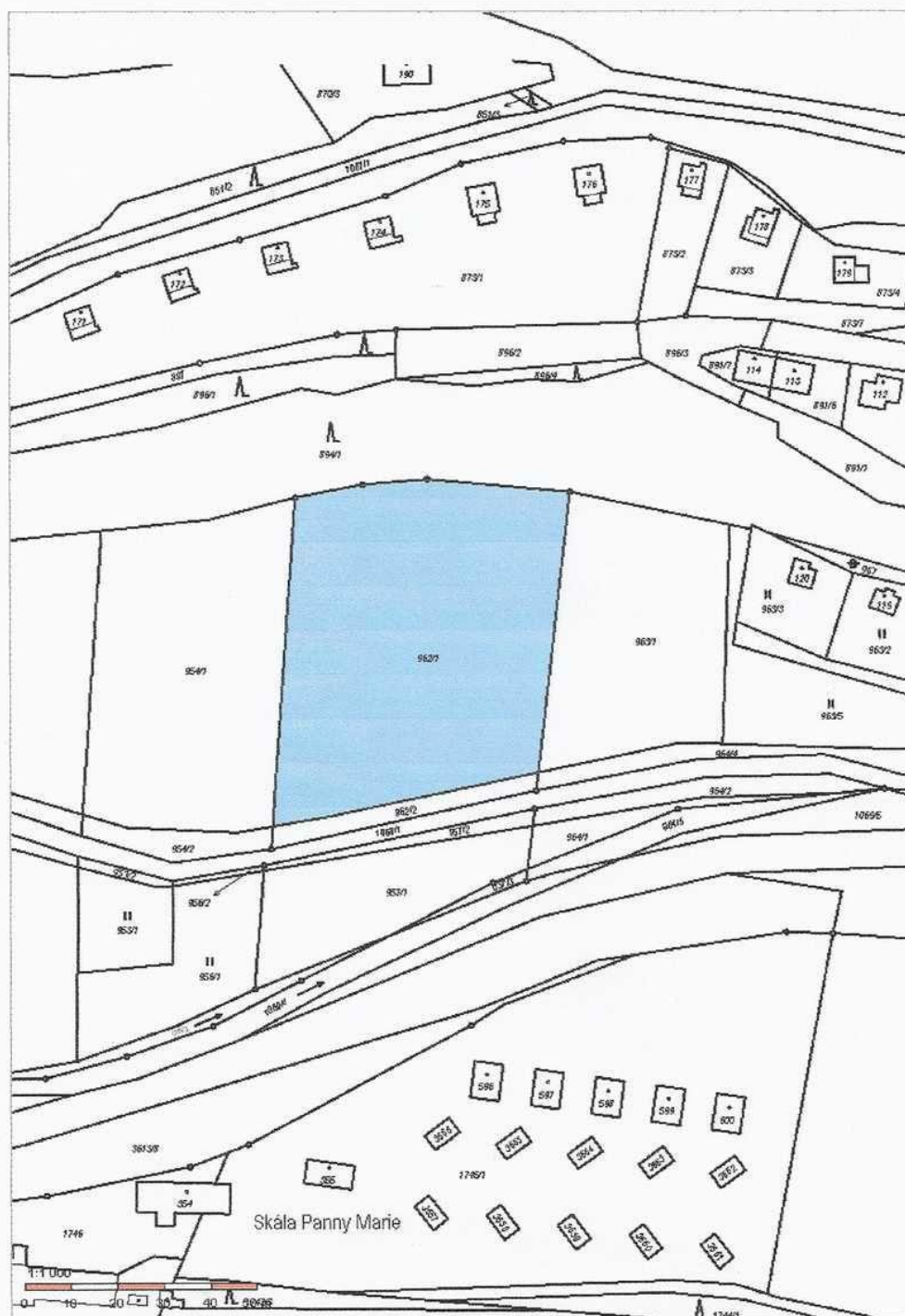
situování pozemků v k.ú. Kamenka







1075
1408/1





Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 12 INS 14745/2019 pro Insolvenční
Project, v.o.s.

Obec: 599701 Odry

List vlastnictví: 150

v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

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

- Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okesrní správa sociálního zabezpečení Nový Jičín,
Svatopluka Čecha 1697/15, 74101 Nový Jičín

Povinnost k

Parcela: 1075, Parcela: 1468/1, Parcela: 737, Parcela: 738, Parcela: 962

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48005-220/8010/13.05.2015-01319/OST/73/KU-1 ze dne 13.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.05.2015. Zápis proveden dne 09.06.2015.

V-5169/2015-804

Pořadí k 18.05.2015 09:03

- Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Oktresní správa sociálního zabezpečení Nový Jičín,
Svatopluka Čecha 1697/15, 74101 Nový Jičín

Povinnost k

Parcela: 1075, Parcela: 1468/1, Parcela: 737, Parcela: 738, Parcela: 962

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48005-220/8010/17.05.2016-01447/OST/70/KU -
1,VP/OST/70/16 ze dne 17.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.05.2016.
Zápis proveden dne 09.06.2016.

V-5032/2016-804

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2019 12:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599701 Odry

Kat.území: 656526 Klokočůvek

List vlastnictví: 562

v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Veteška Petr, č.p. 47, 74235 Heřmanice u Oder	681018/1389	

Pozemky

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
957/1	993	ostatní plocha	jiná plocha	
957/2	140	ostatní plocha	ostatní	
			komunikace	
957/3	64	ostatní plocha	jiná plocha	
962/1	3891	orná půda		zemědělský půdní fond
962/2	247	ostatní plocha	ostatní	
			komunikace	

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 z rozhodnutí správního orgánu pro pohledávku ve výši 28.296,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okesrní správa sociálního zabezpečení Nový Jičín,
Svatopluka Čecha 1697/15, 74101 Nový Jičín

Povinnost k

Parcela: 957/1, Parcela: 957/2, Parcela: 957/3, Parcela: 962/1, Parcela: 962/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48005-220/8010/13.05.2015-01319/OST/73/KU-1 ze dne 13.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.05.2015. Zápis proveden dne 09.06.2015.

V-5169/2015-804

Pořadí k 18.05.2015 09:03

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro pohledávku ve výši 6.345,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Nový Jičín,
Svatopluka Čecha 1697/15, 74101 Nový Jičín

Povinnost k

Parcela: 957/1, Parcela: 957/2, Parcela: 957/3, Parcela: 962/1, Parcela: 962/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48005-220/8010/17.05.2016-01447/OST/70/KU -
 1,VP/OST/70/16 ze dne 17.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.05.2016.
 Zápis proveden dne 09.06.2016.

V-5032/2016-804

Pořadí k 18.05.2016 18:02

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.