

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6781-2/2024



o ceně obvyklé pozemků zapsaných na LV 95 v k.ú. Žeravice u Kyjova

Zhotovitel: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

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

Číslo jednací: 6781

OBVYKLÁ CENA	id.1/16: 5 000 Kč
---------------------	--------------------------

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.1.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 17.1.2024

ZADÁNÍ

Účel ocenění

ocenit v ceně obvyklé pozemky zapsané na LV 95 v k.ú.Žeravice u Kyjova jako podklad pro dražbu

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou

by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

NÁLEZ

Místopis

Obec Žeravice na trase Uherské Hradiště - Kyjov asi 8 km SV od Kyjova. V obci kompletní infrastruktura a pouze základní občanská vybavenost. Napojení obce pouze na autobusovou dopravu. Pozemek p.č.st.248/3 o výměře 71 m² tvoří funkční celek s pozemkem 248/2 na kterém stojí rodinný dům č.p.144 . Pozemek p.č.152/27 ostatní plocha o výměře 81 m² tvoří součást místní komunikace na pozemku p.č. 152/16 ve vlastnictví obce - viz. situace v příloze.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Žeravice, k.ú. Žeravice u Kyjova
Adresa nemovité věci: Žeravice, 696 47 Žeravice

Vlastnické a evidenční údaje

Roman Pištěk, Ořechov 239, 687 37 Ořechov, LV: 95, podíl: 1 / 16

viz. LV v příloze

Podklady

- I. výpis z KN pro LV č. 95
- II. kopie KM
- III. místní šetření konané dne 15.1.2024
- IV. údaje z RK o nabídkových cenách

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.1.2024 za přítomnosti znalce.

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

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: k lesním pozemkům přístup přes singulární podíly

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
Komentář: doklad o nájmech nebyl znalci k dispozici

Dokumentace a skutečnost

nevyžaduje se

Celkový popis nemovité věci

Pozemky p.č.st.248/3 a p.č.152/27:

Pozemek p.č.st.248/3 o výměře 71 m² tvoří funkční celek s pozemkem 248/2 na kterém stojí rodinný dům č.p.144 . Pozemek p.č.152/27 ostatní plocha o výměře 81 m² tvoří součást místní komunikace na pozemku p.č. 152/16 ve vlastnictví obce

Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. pozemek p.č.152/27

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. pozemek p.č.248/3

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemky na LV 95 v k.ú. Žeravice u Kyjova
Adresa předmětu ocenění: Žeravice
696 47 Žeravice
LV: 95
Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Žeravice
Katastrální území: Žeravice u Kyjova
Počet obyvatel: 1 002
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 193,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - bez komentáře	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - bez komentáře	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{630,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. pozemek p.č.152/27

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy	-0,20

speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	630,-	0,255	1,000	160,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	152/27	81	160,65	13 012,65
Ostatní stavební pozemek - celkem			81		13 012,65
Pozemek p.č.152/27 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	13 012,65 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 16
Pozemek p.č.152/27 - zjištěná cena celkem				=	813,29 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek p.č.248/3

Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků jako je pozemek p.č.248/3 se v obci pohybuje kolem 1 500,- Kč/m². Podobné pozemky jako pozemek p.č.152/27 se v obci prakticky neprodávají. Pozemek je součástí stávající obecní komunikace a v případě prodeje by se cena mohla pohybovat v úrovni ceny zjištěné.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	stavební pozemek	
Popis:	Prodej stavebního pozemku 1 110 m ² Žeravice, okres Hodonín 1 680 000 Kč (1 514 Kč za m ²) k prodeji pozemek v klidné obci Žeravice u Kyjova. Na pozemku se nachází starý domek s číslem popisným 25, který je určen k demolici	
Koeficienty:		
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90
velikost pozemku -		1,00

poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost - podobný pozemek	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek v podíl. spoluvl.	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 680 000	1 110	1 513,51	0,63	953,51

Název: stavební pozemek

Popis: Prodej stavebního pozemku 882 m² Těmice, okres Hodonín
2 171 000 Kč (2 461 Kč za m²)

k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 882 m², který je ideální pro výstavbu nového domova. Pozemek je umístěn v blízkosti centra obce Těmice, přesto v klidné části a v zástavbě rodinných domů. Na pozemku v tuto chvíli stojí rodinný dům, který je určen k demolici.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek	1,00
poloha pozemku - v horší poloze	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvl.	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 171 000	882	2 461,45	0,50	1 230,72

Minimální jednotková porovnávací cena	953,51 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 092,12 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 230,72 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	248/3	71	1 000,00	1 / 16	4 438
ostatní plocha - ostatní komunikace	152/27	81	160,00	1 / 16	810
Celková výměra pozemků		155	Hodnota pozemků celkem		5 250

REKAPITULACE

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. pozemek p.č.152/27 813,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 813,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 810,- Kč

slovy: Osmsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	810 Kč
--	---------------

slovy: Osmsetdeset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek p.č.248/3 5 250,- Kč

Zjištěná cena	810 Kč
----------------------	---------------

Hodnota pozemku	5 250 Kč
------------------------	-----------------

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nejsou

Obvyklá cena	id.1/16: 5 000 Kč
---------------------	--------------------------

slovy: Pět tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu id.1/16 nemovitosti zapsaných na LV 95 v k.ú. Žeravice u Kyjova a to pozemky p.č.st.248/3 a p.č.152/27 odhaduji na částku 5 000,- Kč

Závěr

Obvyklou cenu id.1/16 nemovitosti zapsaných na LV 95 v k.ú. Žeravice u Kyjova a to pozemky p.č.st.248/3 a p.č.152/27 odhaduji na částku 5 000,- Kč

KONCESNÍ LISTINA

oceňování majetku pro věci nemovité vydaná OkÚ OŽÚ Kroměříž dne 19.3.2001 pod
č.j.Žk-253/2134/01-Ja/30

V Bystřici pod Hostýnem 17.1.2024

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6781-2/2024

počet stran A4 v příloze:

foto	1
situování, snímek z PM	4
výpis z LV	1











