

# URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6512-115/2021



## Stručný popis předmětu určení obvyklé ceny

o ceně nemovitosti zapsané na LV 123 v k.ú. Jestřabice obce Koryčany, okres Kroměříž

**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:** 6512

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>550 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

**Počet stran:** 17

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 20.10.2021

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 25.10.2021

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Zadání, odborná otázka zadavatele**

ocení pozemky p.č.st.142 o výměře 194 m<sup>2</sup> a p.č.14/3 o výměře 255 m<sup>2</sup> zapsané na LV č.123 v k.ú. Jestřabice

## **1.2. Účel určení obvyklé ceny**

odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.10.2021 za přítomnosti objednatele.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) výpis z LV č.123 ze dne 20.10.2021
- 2) SÚP obce v platném znění

### 2.2. Základní pojmy a metody ocenění

#### **Zák.151/1997 Sb.**

**Obvyklou cenou** 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou 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 hodnotou** 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

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Koryčany, k.ú. Jestřabice  
Adresa nemovité věci: Koryčany, 768 05 Koryčany

#### Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Radomil Kožuský, Jiřího z Poděbrad 592, 686 01 Uherské Hradiště, LV: 123, podíl 1 / 1

#### Místopis

Město Koryčany na trase Kroměříž - Kyjov asi 25 km JZ od Kroměříže. Místní část Jestřabice asi 5 km JZ od kmenové obce není stavebně srostlé. V místní části pouze minimální občanská vybavenost, dopravní spojení pouze autobusovou dopravou.

#### 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: širší centrum - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

1377/15 Město Koryčany

#### Celkový popis nemovité věci

Původní rodinný dům č.p.129 určený k asanaci po stávajícím kostele po levé straně chodníku ke kostelu. Předmětem ocenění jsou pouze výše uvedené pozemky. Pozemky po asanaci objektu určeny k zastavění.

#### 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

**Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

### **3.2. Obsah**

## 4. URČENÍ OBVYKLÉ CENY

### 4.1. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemky

#### Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: odhad 1 200,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>pozemek Lískovec</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 323 m <sup>2</sup> Koryčany - Lískovec, okres Kroměříž 900 000 Kč (2 786 Kč za m <sup>2</sup> ) Nabízíme k prodeji stavební pozemek 323m <sup>2</sup> v obci Koryčany - Lískovec. Na pozemku stojí stavba k opravě či demolici. V domě jsou přivedeny veškeré inženýrské připojení. Pozemek je vhodný k trvalému bydlení, nebo k rekreaci.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - ocerňovaný pozemek		1,00		
poloha pozemku - v horší poloze		0,80		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. - hůře zastavitelný		0,80		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku - hůře technicky vybavený		0,80		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
900 000	323	2 786,38	0,46	<b>1 281,73</b>



<b>Název:</b>	<b>pozemek Blišice</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 1 582 m <sup>2</sup> Koryčany - Blišice, okres Kroměříž 1 650 000 Kč (1 043 Kč za m <sup>2</sup> ) k prodeji soubor dvou pozemků v Blišicích v části města Koryčany. Jedná se o dva na sebe navazující pozemky tvořící funkční celek. Výměra pozemků činí 1528 m <sup>2</sup> a 54 m <sup>2</sup> . Větší z pozemků je stavební v územním plánu veden jako návrhová plocha individuálního bydlení (BI). Na hranici menšího z pozemků jsou vedeny inženýrské sítě ( voda, plyn, splašková kanalizace). Pozemky jsou přístupné z asfaltové komunikace. Část města Blišice je vzdálena 2 km od Koryčan.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňovaný pozemek		1,00		
poloha pozemku - v podobné poloze		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku - lépe vybavený		1,20		
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]



úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 650 000	1 582	1 042,98	1,08	1 126,42

<b>Název:</b>	<b>pozemek Koryčany</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 1 373 m <sup>2</sup> Koryčany, okres Kroměříž 2 500 000 Kč (1 821 Kč za m <sup>2</sup> ) Pozemek určený k zastavení rodinným domem se nachází jen pár minut chůze od centra města. V Koryčanech najdete veškerou občanskou vybavenost: obecní úřad, poštu, Mateřskou a Základní školu, zdravotní středisko. Z Koryčan je dobrá dostupnost do Kyjova (15 km), Vyškova (27 km), Kroměříže (30 km) a Brna (50 km). IS v dosahu			
<b>Koeficienty:</b>				
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 - hůře vybavený IS		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 500 000	1 373	1 820,83	0,65	1 183,54



Minimální jednotková porovnávací cena	1 126 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 197 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 282 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	142	194	1 200,00		232 800
zahrada	14/3	255	1 200,00		306 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>449</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>538 800</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	538 800 Kč
-----------------	------------

### **Silné stránky**

---

- zvýšená poptávka po stavebních místech

### **Slabé stránky**

---

- nutnost dokončit asanaci původní stavby

**Obvyklá cena**

**550 000 Kč**

slovy: Pětsetpadesáttisíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklou cenu pozemků p.č.st.142 a p.č.14/3 zapsaných na LV 123 v k.ú. Jestřabice odhaduji na částku 550 000,- Kč



## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky

ocenit pozemky p.č.st.142 o výměře 194 m<sup>2</sup> a p.č.14/3 o výměře 255 m<sup>2</sup> zapsané na LV č.123 v k.ú. Jestřabice

### 5.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**550 000 Kč**

slovy: Pětsetpadesáttisíc Kč

Obvyklou cenu pozemků p.č.st.142 a p.č.14/3 zapsaných na LV 123 v k.ú. Jestřabice odhaduji na částku 550 000,- Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

foto	1
situování	2
snímek z PM	1
výpis z LV	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 25.10.2021

RAZÍTKO A PODPIS

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

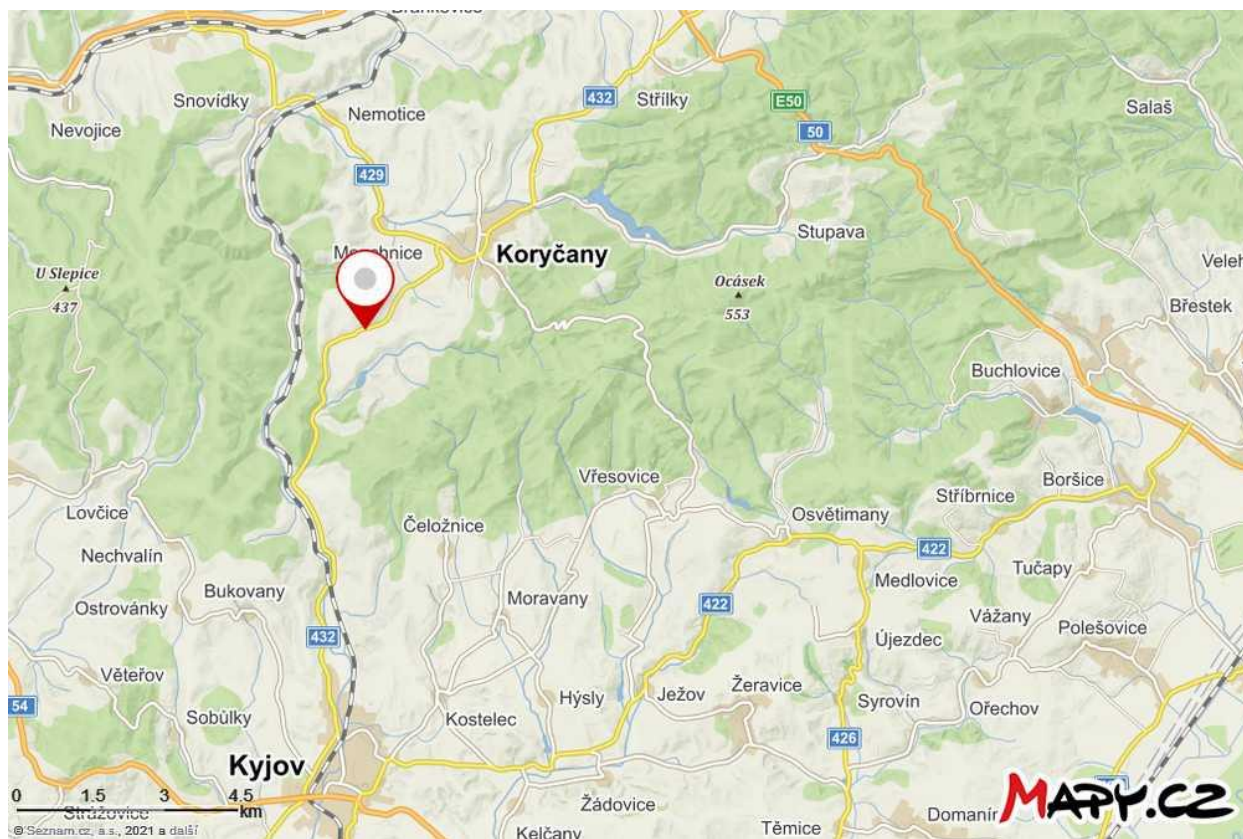
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

# PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

## č: 6512-115/2021

	počet stran A4 v příloze:
foto	1
situování	2
snímek z PM	1
výpis z LV	2





The screenshot displays the MAPY.CZ website interface. On the left, a topographic map shows a village with a red location pin and a yellow route. A scale bar at the bottom left indicates 0, 50, and 100 meters. The MAPY.CZ logo is at the bottom center. On the right, a navigation bar includes 'Hledání', 'Trasa', 'Moje mapy', and 'JF'. Below it is a 'Zavřít' button and a 3D panoramic image of a building. The main content area features the title 'Jestřabice 129', the address 'Jestřabice 129, 768 05 Koryčany - Jestřabice, Česko', and icons for 'Trasa', 'Uložit', 'Sdílet', and 'Tipy na výlet'. A weather section shows 'Počasí 11°'. At the bottom, there are links for 'Další odkazy:' and 'Informace o parcele v Katastru nemovitostí'.

Hledání Trasa Moje mapy JF

Zavřít

PANORAMA 3D POHLED

### Jestřabice 129

Adresa

Jestřabice 129, 768 05 Koryčany - Jestřabice, Česko

Trasa Uložit Sdílet Tipy na výlet

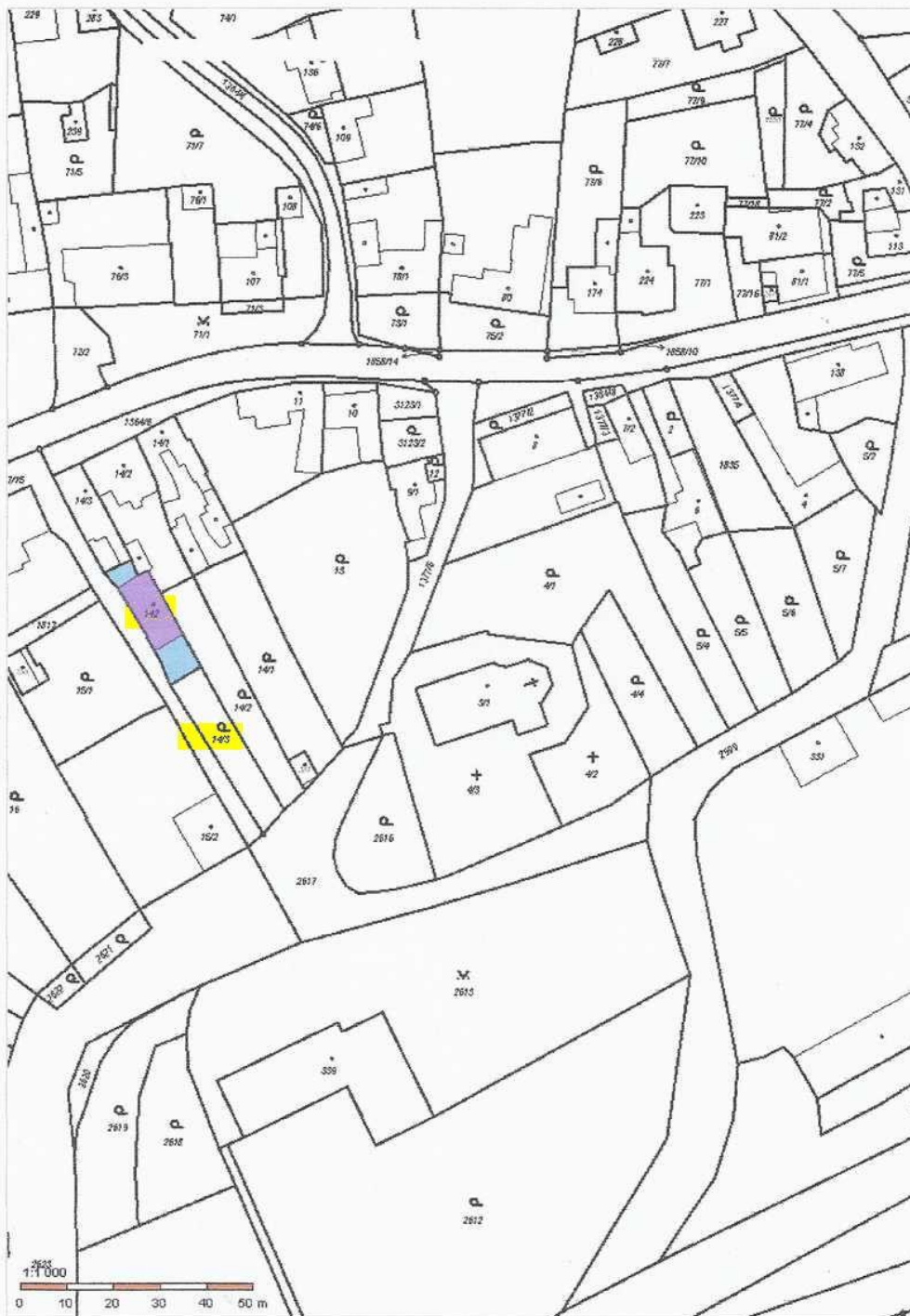
Počasí 11°

Další odkazy:  
Informace o parcele v Katastru nemovitostí

MAPY.CZ

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 20.10.2021 17:55:03

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588601 Koryčany  
Kat.území: 659053 Jestřabice List vlastnictví: 123  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kožuský Radomil Mgr. MBA, Jiřího z Poděbrad 592, 68601 Uherské Hradiště	820705/4625	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 142		194	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jestřabice, č.p. 129, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 142					
14/3		255	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu  
Povinnost k  
Parcela: St. 142, Parcela: 14/3

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu, vydal Mgr. Ctibor Brančík, soudní exekutor, 215 EX-487/2005 -376 ze dne 31.03.2021. Právní moc ke dni 24.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2021 17:11:14. Zápis proveden dne 03.06.2021.

V-2510/2021-708

Pro: Kožuský Radomil Mgr. MBA, Jiřího z Poděbrad 592, 68601 Uherské Hradiště RČ/IČO: 820705/4625

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
14/3	32011	251
	34911	4

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován



