

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 1029-54/2021**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Pozemky (podíly) k.ú. Lipovec u Blanska
Adresa nemovitosti	Lipovec, Lipovec, 679 15
Katastrální údaje:	Obec: Lipovec [581950], Katastrální území: Lipovec u Blanska [684694], Číslo LV: 168, 615, 765, 879, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko
Pozemky:	1156/1, 1063/24, 1063/48, 1156/4
Vlastník pozemků:	Václav Průcha, Lipovec č.p. 20, 67915 Lipovec, spoluvlastnický podíl: 4/16 LV: 168, 1/1 LV: 615, 1/2 LV č. 765, 1/2 LV č. 879

OBJEDNATEL

Adresa:	Ing. Jakub Harvan Palackého 175, 51101 Turnov	IČ:73656607
Telefon:	776 662 574	DIČ: CZ8510173804
e-mail:		

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. Chelčického 686, 533 51 Pardubice	IČ:02777339
Telefon:	735 038 308	DIČ: CZ02777339
e-mail:	info@zuom.cz	

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.

OBVYKLÁ CENA CELKU:

98 208 Kč

OBVYKLÁ CENA PODÍLŮ:

- pozemek p.č. 1156/1, LV č. 168, podíl 4/16
- pozemek p.č. 1063/24, LV č. 615, podíl 1/1
- pozemek p.č. 1063/48, LV č. 765, podíl 1/2
- pozemek p.č. 1156/4, LV č. 879, podíl 1/2

13.200,-Kč
29.000,-Kč (zaokrouhleno)
5.600,-Kč (zaokrouhleno)
2.600,-Kč (zaokrouhleno)

Datum místního šetření: 25.3.2021

Datum zpracování : 7.4.2021

Počet stran: 18 stran včetně příloh

Číslo vyhotovení 1/3

V Pardubicích dne 12.4.2021

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny
2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody
3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik
4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh
5. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace
6. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Pozemky (podíly) k.ú. Lipovec u Blanska
Adresa nemovitosti	Lipovec, Lipovec, 679 15
Katastrální údaje:	Obec: Lipovec [581950], Katastrální území: Lipovec u Blanska [684694], Číslo LV: 168, 615, 765, 879, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko
Pozemky:	1156/1, 1063/24, 1063/48, 1156/4

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 25.3.2021 za účasti znalce. Žádná další osoba se místního šetření nezúčastnila. Vlastník byl informován telefonicky. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu pozemku odhadnuty. Fotodokumentace může zachycovat i části sousedních pozemků a příjezdové cesty ve vlastnictví jiných vlastníků.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 majetkové, 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

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	Pozemky (podíly) k.ú. Lipovec u Blanska
Adresa nemovitosti	Lipovec, Lipovec, 679 15
Katastrální údaje:	Obec: Lipovec [581950], Katastrální území: Lipovec u Blanska [684694], Číslo LV: 168, 615, 765, 879, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko
Pozemky:	1156/1, 1063/24, 1063/48, 1156/4
Vlastník pozemků:	Václav Průcha, Lipovec č.p. 20, 67915 Lipovec, spoluvlastnický podíl: 4/16 LV: 168, 1/1 LV: 615, 1/2 LV č. 765, 1/2 LV č. 879

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Lipovec se nachází v okrese Blansko v Jihomoravském kraji. Obec se dělí na dvě části, Lipovec a Marianín. Obec je členem Spolku pro rozvoj venkova Moravský kras. Přes Lipovec vede turistická stezka, obcí procházejí dvě cyklotrasy. Občanská vybavenost – OÚ, pošta, knihovna, MŠ, ZŠ, ord.prakt.lék. pro dospělé, stomatolog, obchod, restaurace. Inženýrské sítě : plynofikace, voda z řadu, veř. kanalizace (zdroj: RISY), dopravní infrastruktura je zajištěna autobusovou dopravou.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Pozemky se nacházejí v zastavěné části obce, v obytné zóně, nedaleko centra. Pozemky využívány jako přístup k objektům k bydlení (1063/24, 1063/48). Část není přístupná - oplocená, využívána pravděpodobně jako součást zahrady za místní ZŠ (p.č. 1156/1). Pozemky přístupné z místní zpevněné komunikace. V komunikaci jsou vedeny veřejné inženýrské sítě - rozvod ele. energie, voda z řadu, plyn, kanalizace.(RISY.cz/CUZK.cz). Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy a objekty občanské vybavenosti. Pozemky se nachází v zastavitelném území. Fotodokumentace může zachycovat i část sousedních pozemků ve vlastnictví jiných vlastníků. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena pouze za účasti znalce z veřejné komunikace. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace o skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

PŘÍPOJKY

Přípojky	☐ voda vlastní	☐ voda veřejná			
	☐ kanalizace vlastní	☐ kanalizace veřejná			
	☐ elektro	☐ telefon	☐ plyn	☐ teplovod	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Oceňované pozemky (podíly) se nacházejí v k.ú. Lipovec u Blanska, v centru obce.				
Počet obyvatel	1146				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus		

minut pěšky):				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	☐ jiná komunikace
☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
		přístup z veřejné komunikace

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných pozemků.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Změna výměr obnovou operátu, Změna číslování parcel

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Průcha Václav

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 168

Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Blansko
Obec:	Lipovec	Katastrální území:	Lipovec u Blanska [684694]
Ulice:	Lipovec	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			4/16
Václav Průcha - Lipovec č.p. 20 , 67915 Lipovec			
Pozemky			
1156/1	ostatní plocha	150 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

LIST VLASTNICTVÍ číslo 615

Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Blansko
Obec:	Lipovec	Katastrální území:	Lipovec u Blanska [684694]
Ulice:	Lipovec	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
Václav Průcha - Lipovec č.p. 20 , 67915 Lipovec			
Pozemky			
1063/24	ostatní plocha	82 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

LIST VLASTNICTVÍ číslo 765

Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Blansko
Obec:	Lipovec	Katastrální území:	Lipovec u Blanska [684694]
Ulice:	Lipovec	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/2
Václav Průcha - Lipovec č.p. 20 , 67915 Lipovec			
Pozemky			
1063/48	ostatní plocha	32 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

LIST VLASTNICTVÍ číslo 879

Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Blansko
Obec:	Lipovec	Katastrální území:	Lipovec u Blanska [684694]
Ulice:	Lipovec	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Václav Průcha - Lipovec č.p. 20 , 67915 Lipovec			1/2
Pozemky			
1156/4	ostatní plocha	15 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej pozemku	519,00	519,00		299 000	576	0,81	466
oubor stavebních pozemků o celkové výměře 519 m ² v obci Lipovec u Blanska v Jihomoravském kraji. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako zahrada a zastavěná plocha a nádvoří a dle územního plánu se nachází v ploše bydlení. Na pozemky je přístup z místní komunikace. Základní občanská vybavenost se nachází v obci Lipovec. Ostatní vybavenost se nachází ve městě Blansko. Obec se dělí na dvě části, vlastní Lipovec a vesnici Marianín. Přes Lipovec vede zelená turistická stezka, katastrem obce procházejí cyklotrasy. Lipovec u Blanska je také názvem katastrálního území.							
							
Hodnocení: Stavební pozemky, není podíl. Zdroj ceny: INEM.cz							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej pozemku	3 635,00	3 635,00		1 490 000	409	0,81	331
Pozemky o celkové výměře 3 635 m ² v obci Podomí, okr. Vyškov. Dle územního plánu obce jsou pozemky určeny pro bydlení v rodinných domech. Přístup na pozemky je po obecní komunikaci, uliční šíře je 14 m. Inženýrské sítě nejdou dovedeny, nachází se v blízkém okolí stávající zástavby. Podomí se nachází 17 km od Vyškova a 33 km od Brna, je součástí svazku obcí mikroregionu Dražanská vrchovina. V obci je dobrá občanská vybavenost - obchod, restaurace, hotel, základní a mateřská škola, občanské spolky, víceúčelové hřiště, knihovna. V							
							

Hodnocení:Pozemky k bydlení, větší výměra, není podíl. Zdroj ceny: INEM.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------	---------------	-----------	--------------------	--------------------------	------------------------	---------------

Prodej pozemku	105,00	105,00		27 290	259	1,00	259
----------------	--------	--------	--	--------	-----	------	-----

Volně přístupný pozemek v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 105 m2, je situovaný cca 80 m od východního okraje zastavěné části obce. Mírně svažité pozemek tvoří zatravněnou plochu nepravidelného tvaru ohraničenou ze dvou stran místní komunikací. Na části pozemku se nachází trvalý porost převážně okrasné rostliny.



Hodnocení:Celek, není podíl. Min. výměra. Zdroj ceny: INEM.cz

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	259 Kč/m ²		
Průměrná jednotková cena	352 Kč/m ²		
Maximální jednotková cena	466 Kč/m ²		
Stanovená jednotková cena	352 Kč/m²	Porovnávací hodnota	98 208 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, pozemků p.č. 1156/1, LV č. 168, p.č. 1063/24, LV č. 615, p.č. 1063/48, LV č. 765, p.č. 1156/4, LV č. 879, vše k.ú. Lipovec u Blanska, obec Lipovec byla odhadnuta ve výši 98.208,- Kč (slovy : devadesátosmtisícdvěstěosmkorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Úkolem znalce bylo odhadnout cenu podílů pana Václava Průchy:

Obvyklá cena nemovitostí:

- pozemek p.č. 1156/1, LV č. 168, podíl 4/16 byla odhadnuta ve výši 13.200,-Kč
- pozemek p.č. 1063/24, LV č. 615, podíl 1/1 byla odhadnuta ve výši 29.000,-Kč (zaokrouhleno)
- pozemek p.č. 1063/48, LV č. 765, podíl 1/2 byla odhadnuta ve výši 5.600,-Kč (zaokrouhleno)
- pozemek p.č. 1156/4, LV č. 879, podíl 1/2 byla odhadnuta ve výši 2.600,-Kč (zaokrouhleno)

Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

+ nenalezeny

Slabé stránky nemovitosti

- při místním šetření nešlo bez geodetického zaměření přesně určit polohu pozemků
- min. výměry
- pouze podíly

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Porovnávací hodnota	98 208 Kč
Obvyklá cena	98 208 Kč

Slovy : devadesátosmtisícdvěstěosm Kč

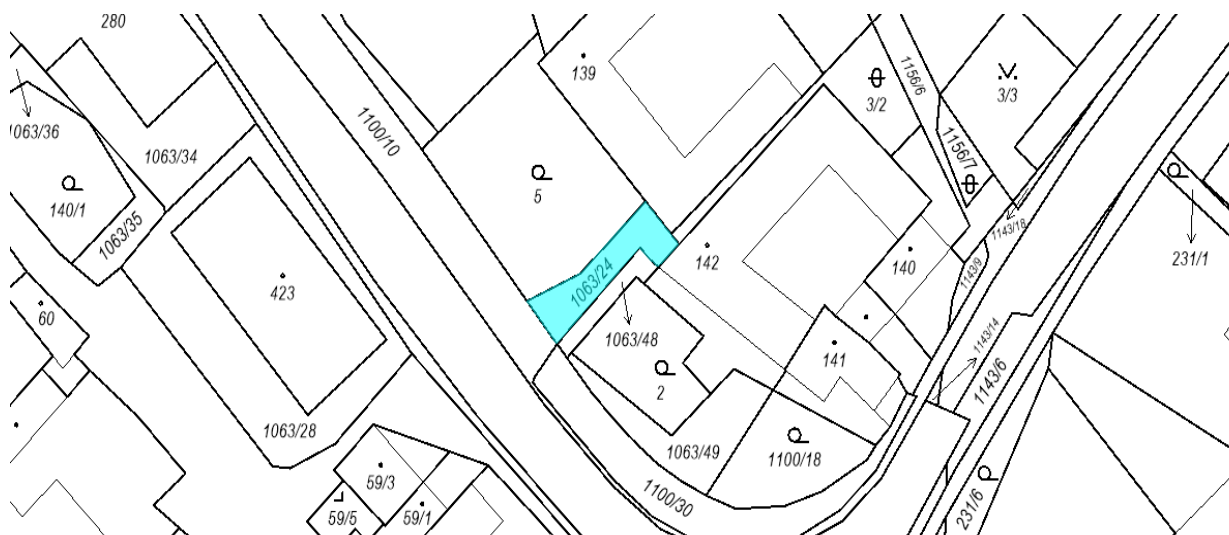
5. PŘÍLOHY

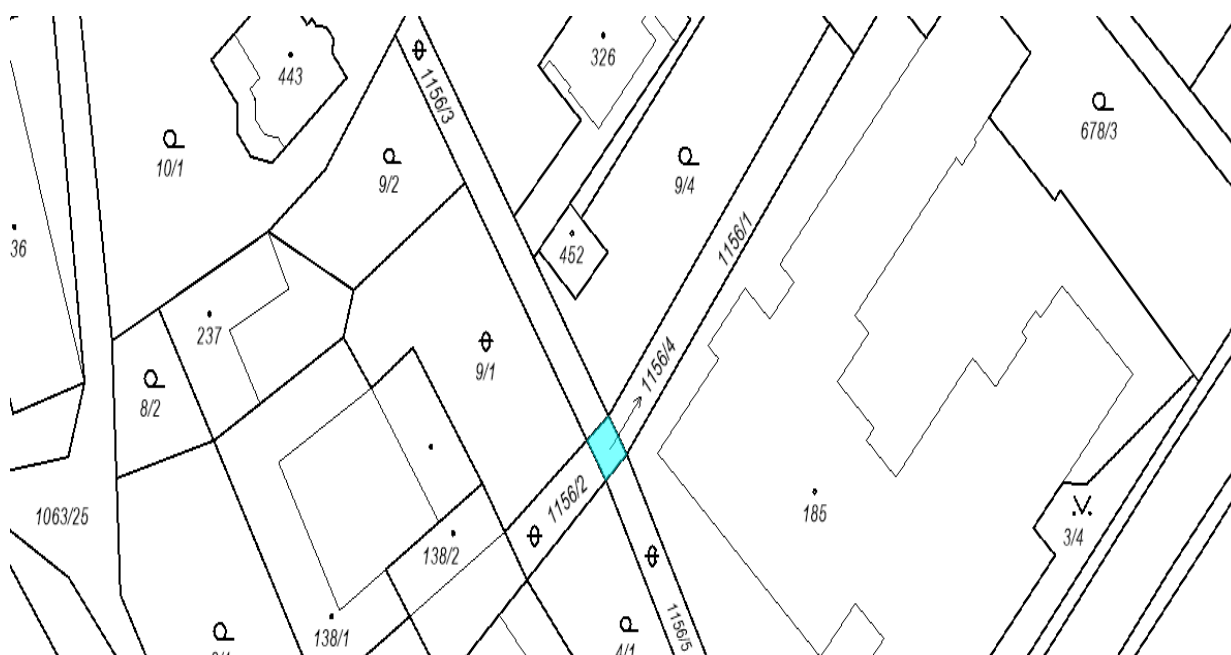
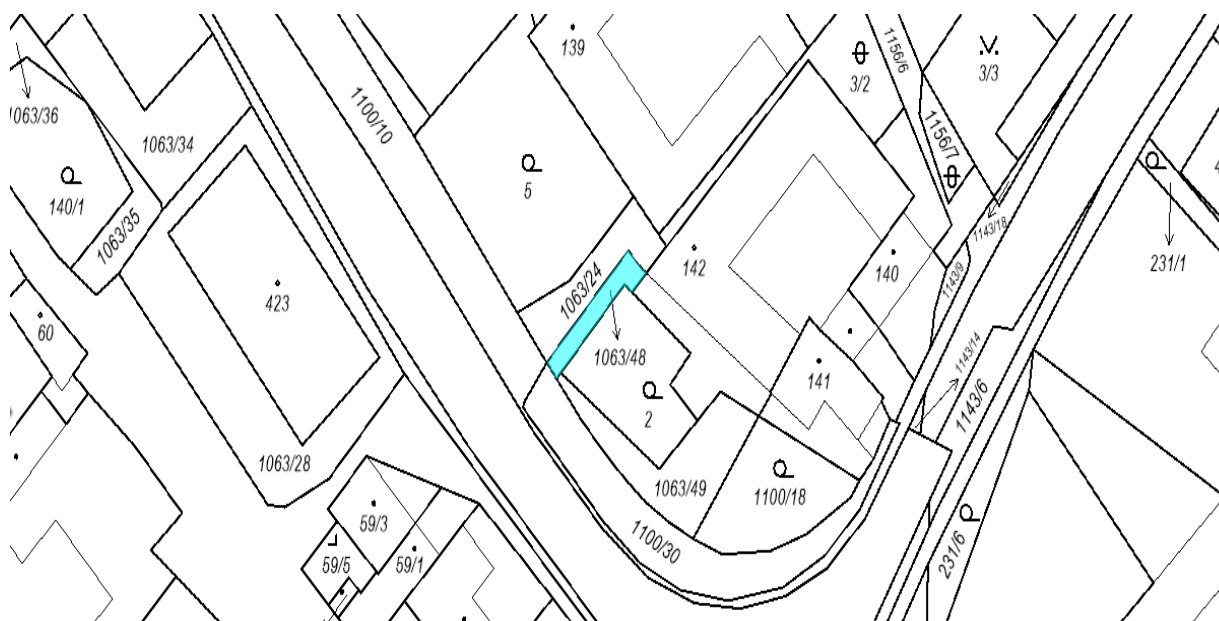
Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3

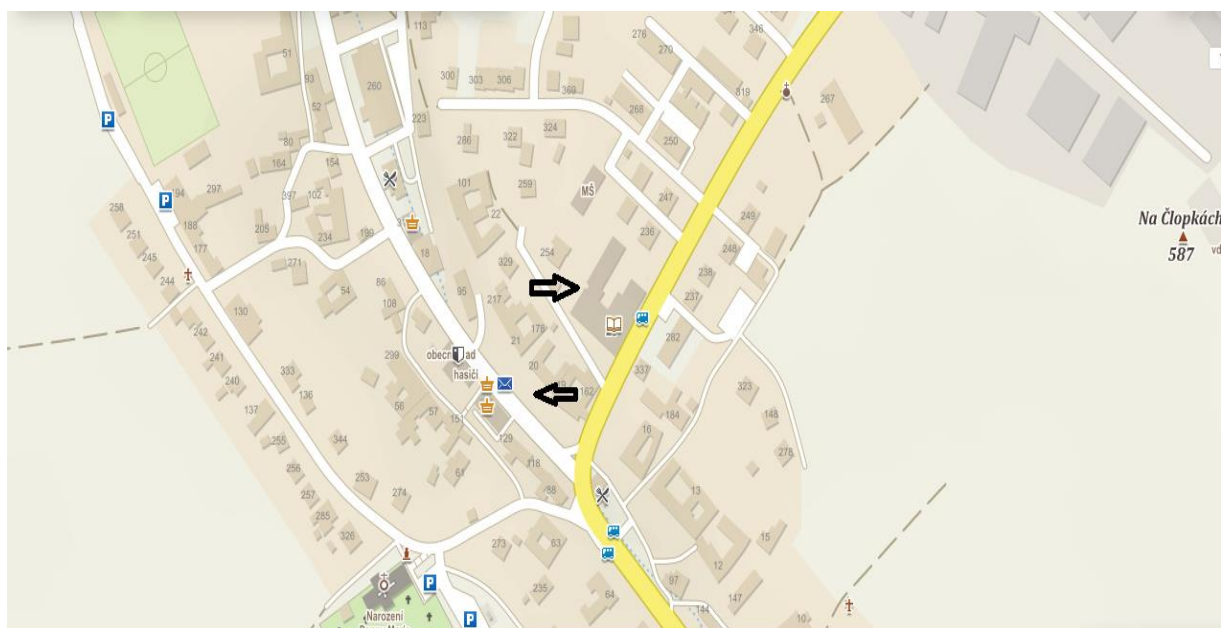
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

LV č. 168, 615, 765, 879

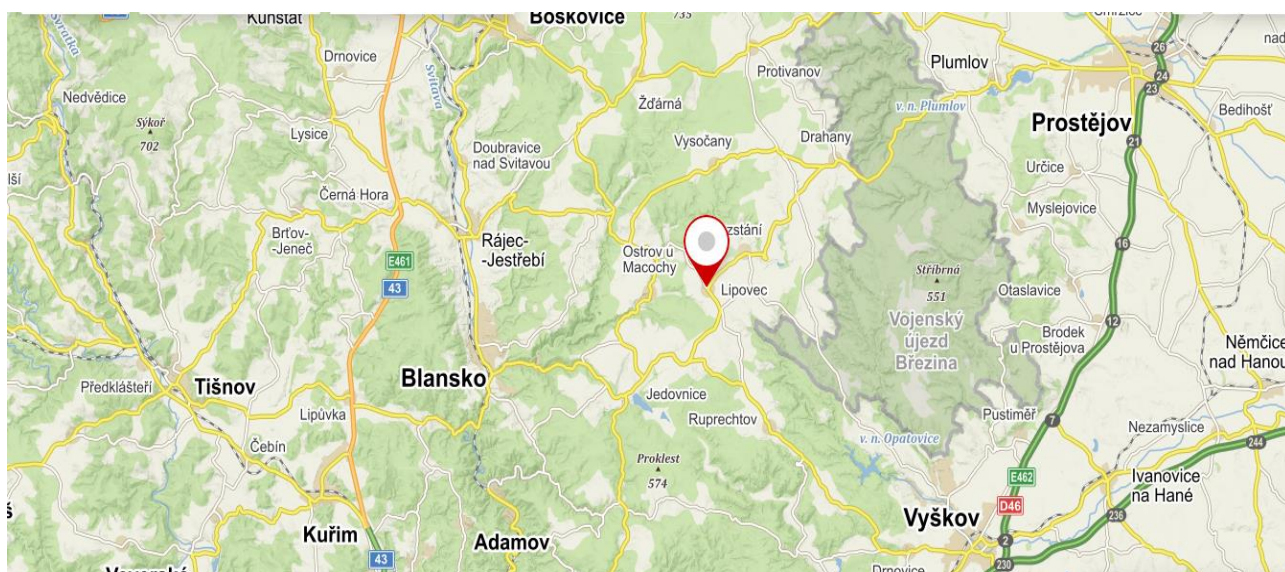




MAPA OBLASTI

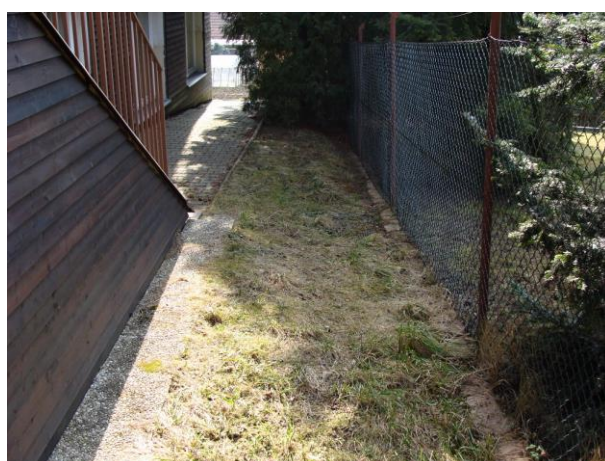
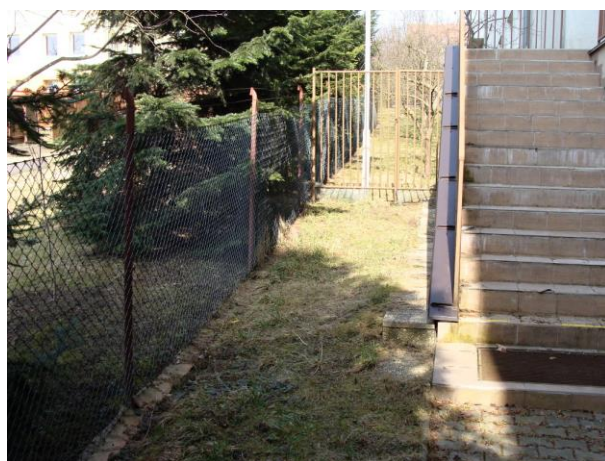
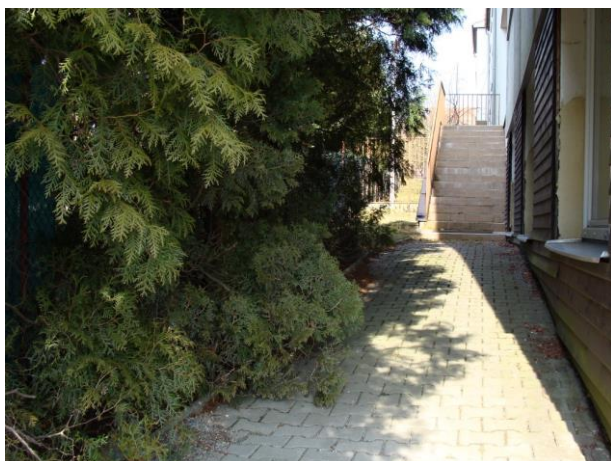


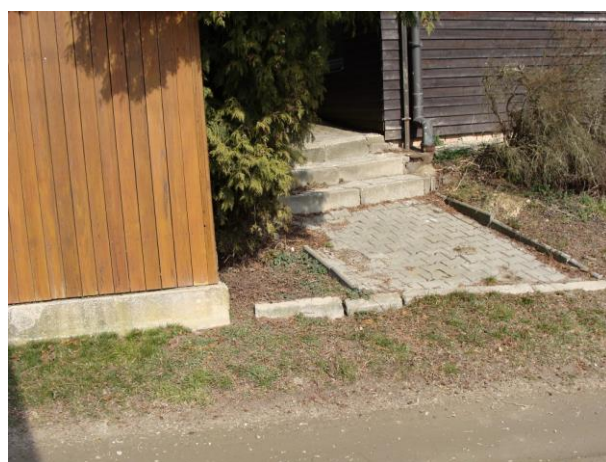
MAPA OBCE

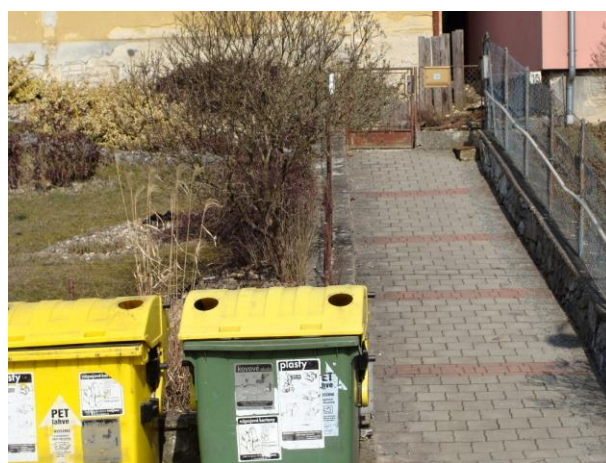


Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE







Vypracoval:
ZUOM a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice
Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1029-54/2021 znaleckého deníku.

V Pardubicích dne: 12.4.2021

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti