

# **Znalecký posudek číslo 4804-34/18**

**O ceně nemovitých věcí:**

**Pozemky zapsané na LV č. 1341**

**Lipník nad Bečvou**

Katastrální území: Lipník nad Bečvou

Okres: Přerov

## **OBVYKLÁ CENA**

**Objednatel znaleckého posudku:**

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OSTRAVA  
Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ  
Slévárenská 410/14  
709 00 O S T R A V A – M A R I Á N S K É H O R Y

**Vlastník nemovitých věcí:**

Ž Ů R Pavel  
Březinova 916/3  
779 00 O L O M O U C - H O D O L A N Y

podíl: id. 1/18

**Účel posudku:**

**zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí se stavem ke dni 18.10.2018**

**Zpracovatel znaleckého posudku:**

K Ř E N E K Ladislav  
soudní znalec  
Kunčice pod Ondřejníkem č.p. 497  
739 13

V Kunčicích pod Ondřejníkem, dne 18.10.2018

**Cenový předpis:**

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6. 1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

## **A) Úkol znalce**

Usnesením č.j. 024 EX 1219/05-451 ze dne 31.7.2018 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/18 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 1341 pro k.ú. Lipník nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, okr. Přerov pro exekuční řízení.

Úkolem znaleckého posudku je ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/18 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 1341, a to:

- Pozemek parc.č. 2230/25, o výměře 7.383 m<sup>2</sup> – orná půda
- Pozemek parc.č. 3124/47, o výměře 3.639 m<sup>2</sup> – orná půda

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovité věci včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitými věcmi spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitých věcí ke dni zpracování znaleckého posudku.

## **B) Nález - celkový popis pozemků**

### **Místopisné údaje (širší vztahy)**

Oceňované pozemky zapsané na LV č. 1341 se nacházejí ve městě Lipník nad Bečvou (8 047 trvale žijících obyvatel), okres Přerov. Pozemky spolu tvoří jeden funkční celek, avšak oba pozemky jsou součástí sceleného lánu pole. Pozemek parc.č. 2230/25 se nachází při jižním okraji města, cca 1,7 km o centra města. Pozemek parc.č. 3124/47 se nachází východním směrem, cca 1,8 km od centra města. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území města. Ve městě Lipník nad Bečvou se nachází základní občanská vybavenost (městský úřad, mateřská a základní škola, pošta, zdravotnické a sportovní zařízení, obchod s potravinami a další). Kompletní infrastruktura a služby se nachází ve městě Přerov ve vzdálenosti cca 25 km jihozápadním směrem. Regionální metropole město Olomouc se nachází ve vzdálenosti 8 km severozápadním směrem. Dopravní dostupnost lokality, kde jsou oceňované pozemky umístěny, je průměrná, ve městě se nachází zastávky meziměstské hromadné dopravy a vlaková stanice. Ve městě je možnost napojení na dálnici D1 a D35, spojující města Ostrava, Olomouc a Brno.

Dle platného územního plánu pro město Lipník nad Bečvou se pozemek parc.č. 2230/25 nachází ve funkční zóně „Plochy zemědělské“, pozemek parc.č. 3124/47 nachází v zóně Z12 – Průmyslová zóna 3 (průmyslová výroba a sklady; plochy pro silniční dopravu).

### **Pozemek parc.č. 2230/25**

Pozemek je rovinatý, půdorysný tvar je obdélníkový, nachází se přibližně 30 m od ulice Podhůrka v jižní části města. Přístup je po právní stránce zajištěn pozemkem parc.č. 2230/66 (orná půda ve vlastnictví České republiky).

### **Pozemek parc.č. 3124/47**

Pozemek je rovinatý, půdorysný tvar je obdélníkový, nachází se přibližně 300 m východně od ulice Hranická, na okraji katastrálního území Lipník nad Bečvou. I když se pozemek nachází v těsné blízkosti nájezdu na rychlostní komunikaci, není na tuto komunikaci sjezd ve skutečnosti fakticky možný. Přístup a příjezd je tak zajišťován přes okolní zemědělské pozemky ve vlastnictví jiných fyzických osob.

### **Sestavení posudku:**

1. Ocenění dle cenového předpisu
2. Zjištění obvyklé ceny metodou porovnávací
3. Práva a závady s nemovitými věcmi spojené

### **Použité metody ocenění:**

**Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon 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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny pozemku je hodnocení v tomto případě provedeno dvěma způsoby, a to:

- metoda ocenění dle cenového předpisu
- metoda porovnávací

### **Charakteristika těchto metod:**

#### **Metoda ocenění dle cenového předpisu**

Zjištění administrativní ceny nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb., 441/2013 Sb., č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 441/2016 Sb. a vyhláška č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

#### **Metoda porovnávací**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo inzerovaných porovnatelných nemovitých věcí v obdobné lokalitě.

Pozemky jsou hodnocené jednak administrativní cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu a dále porovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu s nemovitými věcmi

s obdobným typem pozemků v dané lokalitě o obdobné velikosti bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit. Pozemky tohoto typu se v dané lokalitě běžně nepronajímají, údaje o cenách pronájmu proto nelze zjistit a vyhodnotit, a metoda výnosová se v tomto případě nepoužije.

## **C) Ocenění nemovitých věcí**

### **1. Ocenění dle cenového předpisu**

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. Ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb., 441/2013 Sb., 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 441/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Určení základní ceny stavebního pozemku:

Obec, v níž se nemovitost nachází, není vyjmenovaná v příloze č. 2 v tabulce číslo 1 vyhlášky.

Základní cena podle §3, pís. b) za m<sup>2</sup> stavebního pozemku:

Základní cena příslušné vyjmenované obce (ZC <sub>v</sub> ):	616,00 Kč/m <sup>2</sup>
Hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce (O <sub>1</sub> ):	0,950
I: Nad 5000 obyvatel	
Hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce (O <sub>2</sub> ):	0,850
III: Obce s počtem obyvatel nad 5 000 a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ, lázeňská místa D	
Hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce (O <sub>3</sub> ):	1,010
IV: Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	
Hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury obce (O <sub>4</sub> ):	1,000
I: Elektřina, vodovod a kanalizace a plyn	
Hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce (O <sub>5</sub> ):	0,950
II: Železniční a autobusová zastávka	
Hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce (O <sub>6</sub> ):	1,000
I: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	

Základní cena (ZC = ZC<sub>v</sub> x O<sub>1</sub> x O<sub>2</sub> x O<sub>3</sub> x O<sub>4</sub> x O<sub>5</sub> x O<sub>6</sub>): 477,00 Kč/m<sup>2</sup>

### *1) Zemědělský pozemek (§6)*

#### **Zemědělský pozemek (parc.č. 2230/25)**

Pozemek parc.č. 2230/25 je v katastru nemovitostí zapsán jako orná půda, což odpovídá skutečnosti, když je tento pozemek součástí sceleného lánu pole v jižní části města. Přístup je po právní stránce zajištěn pozemkem parc.č. 2230/66 (orná půda ve vlastnictví České republiky). Pozemek se nachází v rovině. Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu. Ocenění zemědělských pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti zemědělské půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek, což je výchozí hodnota pro stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků, určených pro zemědělskou výrobu. Ocenění je provedeno tedy dle § 6.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav:	obce se 5-10 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území:	území obce
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost:	80 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění:	do 2 km

Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 80 %  
Podle §9, odst. 6, je minimální cena za 1 m<sup>2</sup> zemědělského pozemku 1 Kč.

Parcela číslo: **2230/25**  
Ocenění podle odstavce: **2a**

Bonita	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	upr.cena	cena za část
35800	7383	13,29	23,92	176 601,36 Kč

Celkem parcela: 7383 m<sup>2</sup> 176 601,36 Kč

**Celkem: 176 601,36 Kč**

## 2) Jiný pozemek (§9)

### Pozemek určený k zastavění (parc.č. 3124/47)

Jedná se o pozemek parc.č. 3124/47 nachází v zóně Z12 – Průmyslová zóna 3 (průmyslová výroba a sklady; plochy pro silniční dopravu).

Pozemek je rovinatý, půdorysný tvar je obdélníkový, nachází se přibližně 300 m východně od ulice Hranická, na okraji katastrálního území Lipník nad Bečvou. I když se pozemek nachází v těsné blízkosti nájezdu na rychlostní komunikaci, není na tuto komunikaci sjezd ve skutečnosti fakticky možný. Přístup a příjezd je tak zajišťován přes okolní zemědělské pozemky ve vlastnictví jiných fyzických osob.

Výpočet indexu cenového porovnání ( $I = I_T \times I_O \times I_P$ ):

Stanovení  $I_T$  (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	-0,06
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka nižší než nabídka		
2	V	0,00
Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu		
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		
6	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Podle poznámky za tabulkou číslo 1 přílohy číslo 3 je hodnota znaků 7 až 9 rovna 1.

Součet hodnot  $P_1$  až  $P_5$  : -0,060  
Index trhu  $I_T = 1,000 \times (1 - 0,060) = 0,940$

Stanovení  $I_O$  (index omezujících vlivů pozemku):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	-0,03
Geometrický tvar pozemku: nevhodný tvar nebo velikost - omezující jeho využití		
2	IV	0,00
Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3	III	0,00

Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky		
4	I	0,00
Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5	I	0,00
Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání		
6	II	0,00
Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		
Součet hodnot P <sub>1</sub> až P <sub>6</sub> :		-0,030
Index omezujících vlivů pozemku I <sub>o</sub> = 1 - 0,030 =		0,970

Stanovení I<sub>P</sub> (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	0,45
Druh a účel užití stavby: sklady, doprava a spoje		
2	IV	0,00
Převažující zástavba v okolí pozemku: výrobní objekty		
3	III	-0,05
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má: pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci		
4	I	-0,05
Dopravní dostupnost: bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci		
5	I	-0,03
Parkovací možnosti: omezené parkovací možnosti		
6	III	0,10
Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti: výhodná		
7	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot P<sub>2</sub> až P<sub>7</sub> : -0,030  
Index polohy I<sub>P</sub> = 0,450 x (1 - 0,030) = 0,437

Index cenového porovnání: I = 0,940 x 0,970 x 0,437 = 0,398

Parcela číslo: **3124/47**  
Plocha: 3639 m<sup>2</sup>  
Ocenění je provedeno podle odstavce: 4a  
Pozemek není podle §9 odst. 2 zákona stavebním: je zahrnut do územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek k zastavění, nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem.  
Základní cena (ZC): 477,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Základní cena upravená (ZCU = ZC x I x 0,30): 477,00 x 0,398 x 0,30 = 56,95 Kč/m<sup>2</sup>  
Cena parcely: 56,95 Kč/m<sup>2</sup> x 3639 m<sup>2</sup> = 207 241,05 Kč

**Cena zjištěná: 207 241,05 Kč**

### Rekapitulace zjištěných cen

#### 1) Zemědělský pozemek (§6)

Zemědělský pozemek 176 601,36 Kč

#### 2) Jiný pozemek (§9)

Pozemek určený k zastavění 207 241,05 Kč

**Cena nemovitých věcí celkem: 383 840,00 Kč**  
(Zaokrouhлено na desítky Kč)

---

Slovy: Třistaosmdesáttřítisícosemsetčtyřicet korun českých

## 2. Zjištění obvyklé ceny pozemků metodou porovnávací

### a) Zemědělský pozemek parc.č. 2230/25

Po zemědělských pozemcích je v dané lokalitě poptávka srovnatelná s nabídkou. S ohledem na umístění pozemku a možnosti jeho využití pouze pro zemědělskou výrobu jsem názoru, že oceňovaný pozemek je obtížněji obchodovatelné.

Jako podklady ke srovnávací metodě byly použity údaje z vlastní databáze a informace z nabídek umístěné na internetových stránkách s realitní inzercí.

Podle zjištěných informací byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný zemědělský pozemek, tyto pozemky obdobného využití:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Cena pozemku [Kč]	Cena na m <sup>2</sup> pozemku [Kč]
Zemědělský pozemek, Lipník nad Bečvou, okres Přerov, prodej 12/2017	3.883	92 760	24
Zemědělský pozemek, Lipník nad Bečvou, okres Přerov, prodej 11/2017	2.664	68 100	26
Zemědělský pozemek, Lipník nad Bečvou, okres Přerov, prodej 10/2017	13.950	316 948	23
Zemědělský pozemek, Lipník nad Bečvou, okres Přerov, prodej 01/2018	2.487	43 452	17

Podle výše uvedeného srovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek (město Lipník nad Bečvou a okolí), pozemky obdobného charakteru a možnosti využití v průměru rozmezí od 15 do 25 Kč/m<sup>2</sup>.

**Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku a jeho umístění, odhaduji porovnávací hodnotu zemědělského pozemku takto:**

**20 Kč/m<sup>2</sup> za výměru zemědělského pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 1341 pro k.ú. Lipník nad Bečvou (7 383 m<sup>2</sup>) (po zaokrouhlení):**

$$\underline{\underline{= 150\ 000\ Kč =}}$$

slovy: stopadesáttisíc korun českých

### b) Stavební pozemek parc.č. 3124/47

Dle platného územního plánu pro město Lipník nad Bečvou a dle sdělení Stavebního úřadu v Lipníku nad Bečvou je předmětný pozemek parc.č. 3124/47 určený k zastavění, jedná se o pozemek v průmyslové zóně, vedený ve funkční ploše VP průmyslová výroba a sklady.

Po obdobných pozemcích, které jsou územním plánem určeny k výstavbě průmyslových nebo komerčních nemovitostí je v současné době poptávka srovnatelná s nabídkou. Nevýhodou předmětného pozemku je jeho tvar a chybějící zainvestovanost inženýrskými sítěmi. Negativem je rovněž právně nezajištěný přístup k pozemku a také skutečnost, že prodej samostatného pozemku bez okolních pozemků, je velmi obtížná a časově náročný.

Jako podklady ke srovnávací metodě byly použity údaje z vlastní databáze, informace o realizovaných transakcích z katastru nemovitostí a informace z nabídek umístěné na internetových stránkách s realitní inzercí.



Podle zjištěných informací byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, tyto pozemky obdobného využití:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Cena pozemku [Kč]	Cena na m <sup>2</sup> pozemku [Kč]
Manipulační plochy u centrálního skladu Penny, Lipník nad Bečvou, okres Přerov, prodej 12/2017	2.190	593 820	271
Pozemek pro komerční výstavbu, ul. Na Horecku, Lipník nad Bečvou, okres Přerov, nabídka 10/2018	7.198	3 960 000	550
Pozemek pro komerční výstavbu, Přerov, průmyslová zóna Markrabiny, okres Přerov, nabídka 10/2018	2.027	710 000	350

Podle výše uvedeného srovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek (město Lipník nad Bečvou a okolí), pozemek obdobného charakteru a možnosti využití v průměru rozmezí od 270 do 550 Kč/m<sup>2</sup>.

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku a jeho umístění tvaru, velmi omezeného samostatného využití, odhaduji porovnávací hodnotu pozemku parc.č. 3124/47 při dolní hranici cenového rozmezí, a to na částku:

**270 Kč/m<sup>2</sup> za výměru stavebního pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 1341 pro k.ú. Lipník nad Bečvou (3 639 m<sup>2</sup>) (po zaokrouhlení):**

**= 980 000 Kč =**  
slovy: devětsetosmdesát tisíc korun českých

**Porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků zapsaných na LV č. 1341 pro k.ú. Lipník nad Bečvou stanovuji na částku ve výši**

**= 1 130 000 Kč =**  
slovy: milionstotřicet tisíc korun českých

### 3. Omezení vlastnických práv (Závady s nemovitými věcmi spojené)

Dle zjištěných informací k oceňovaným pozemkům nevážnou věcná břemena, nájemní nebo pachtovní smlouvy, popř. jiná omezení, která by výrazně omezovala možnost prodeje pozemků v exekuční dražbě.

**Další vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1341:**

Zástavní právo exekutorské ve prospěch České republiky.

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch Finančního úřadu pro Olomoucký kraj.

Zástavní právo exekutorské ve prospěch Statutárního města Olomouc.

Zástavní právo exekutorské ve prospěch T-Mobile Czech republic a.s.

Usnesení soudu o nařízení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové a dalších exekutorů.

Při stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí se výše uvedená omezení nezohledňují, protože nemají vliv na cenu obvyklou.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitých věcech neváznou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

## **D) Rekapitulace zjištěných cen**

Usnesením č.j. 024 EX 1219/05-451 ze dne 31.7.2018 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/18 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 1341 pro k.ú. Lipník nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, okr. Přerov pro exekuční řízení.

1. Zjištěná cena dle cenového předpisu	383 840,00 Kč
2. Zjištěná cena metodou porovnávací	1 130 000,00 Kč

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, k možnostem využití pozemků, vzhledem k lokalitě, kde jsou pozemky umístěny, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných pozemků ve výši porovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá ceně obvyklé.

### **Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV č. 1341 stanovuji na částku:**

**= 1 130 000 Kč =**

### **Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/18 stanovuji na částku (po zaokrouhlení):**

**63 000 Kč**

### **Přehled obvyklých cen jednotlivých nemovitých věcí (po zaokrouhlení):**

1. Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/18 na pozemku parc.č. 2230/25	8 500 Kč
2. Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/18 na pozemku parc.č. 3124/47	54 500 Kč

### **Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 1341 pro katastrální území Lipník nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, vyhotovený dálkovým přístupem dne 31.7.2018
- kopie katastrální mapy vyhotovená Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, KP Přerov, mapový list č. HRANICE na Moravě 9-6/42, v měřítku 1:1000
- Územní plán města Lipník nad Bečvou
- Znalecký posudek č. 6084-139/16 vypracovaný Ing. Davidem Machalou ze dne 8.6.2016
- Vyjádření Stavebního úřadu v Lipníku nad Bečvou
- mapové podklady
- situační plánek a letecký snímek
- zjištění ceny nemovitých věcí je ke dni 18.10.2018

Tento znalecký posudek obsahuje 11 listů a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

### **Znalecká doložka**

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady ( nemovitostí ).