

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6844-65/2024



odhad obvyklé ceny nemovitosti zapsané na LV 1351 v k.ú. Lipov okres Hodonín

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: insolvenční správce Jiřího a Marcely Chovancových, JUDr. Jiří Ostravský
Zlín
76001 Zlín

Číslo jednací: 6844

OBVYKLÁ CENA

950 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 17.6.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 20.6.2024

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Zjistit obvyklou cenu nemovitostí:

- pozemků zapsaných na LV 1351 v k.ú. Lipov

Základní pojmy a metody ocenění

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 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 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 jednájí vzájemně nezávisle

NÁLEZ

Místopis

Obec Lipov asi 25 km severovýchodně od Hodonína. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura.

Pozemky v areálu bývalého JZD tvoří stavební pozemky pod stávajícími budovami a ostatní plochy pod stávajícími zpevněnými plochami. Zemědělské pozemky jsou ve stávajících zemědělsky obhospodařovaných lánech.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Lipov, k.ú. Lipov
Adresa nemovité věci: Lipov, 696 72 Lipov

Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Chovanec, Nová Lhota 211, 696 74 Nová Lhota, LV: 1351, podíl 1 / 1

viz. informace o vlastnictví v příloze

Podklady

Porovnávané objekty v propočtu porovnávací hodnoty byly vybrány ze současné nabídky RK, propočet byl proveden s přihlédnutím k realizovaným prodejům v minulosti, které má znalec ve své databázi.

Jako podklady použity:

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) informace o nemovitosti - výpis z LV 1351 v k.ú. Lipov

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.6.2024 za přítomnosti znalce.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
	<input type="checkbox"/> ostatní		<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

3868/1 Obec Lipov, č. p. 182, 69672 Lipov

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:

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

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění provedeno na základě vlastní prohlídky

Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č.st.571/2 pod stávající vrátnicí po levé straně vjezdu do areálu, pozemky p.č.st.572/5 a p.č.st.768/1 a p.č.st.462/4 pod stávajícími budovami skladových budov, pozemek p.č.572/5 pod bývalou asanovanou stavbou skladu. Ostatní pozemky tvoří zpevněné plochy areálu. Zemědělské pozemky p.č.5504 a 7846 vedené jako orné plochy jsou ve stávajících zemědělsky obhospodařovaných lánech mimo obec.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků pro komerční účely v místě a čase : 450,- Kč/m².

Obvyklá cena zemědělských pozemků: 30,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: stavební pozemky
Popis: Prodej komerčního pozemku 432 m² Čejkovice, okres Hodonín
190 000 Kč (440 Kč za m²)
Nabízíme zprostředkování prodeje pozemku v Čejkovicích o velikosti 432m².
Pozemek se dle územního plánu nachází v oblasti Plochy občanského vybavení pro komerční účely. Pozemek je přístupný po parcelách přes pozemky třetích osob.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	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 - podobné pozemky	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
190 000	432	439,81	0,90	395,83

Název: stavební pozemky

Popis: Prodej komerčního pozemku 5 736 m² Mouchnice, okres Hodonín
3 728 400 Kč (650 Kč za m²)

Prodej pozemku o výměře 5736 m² v katastru obce Mouchnice. Jedná se o ostatní plochu, kterou lze dle ÚP využít na plochy zemědělské a plochy smíšené výrobní, 6 na sebe navazujících parcel, které leží v zastavěném území

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	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 - podobné pozemky	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
------	--------	-----------------	------------	--------------

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 728 400	5 736	650,00	0,90	585,00

Název: stavební pozemky
Popis: Prodej komerčního pozemku 530 m² Horní Němčí, okres Uherské Hradiště
265 000 Kč (500 Kč za m²)
Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Horní Němčí, v okrese Uherské Hradiště, LV 788, podíl 1/2 o výměře 530 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	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 - podobné pozemky	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
265 000	530	500,00	0,90	450,00

Název: zemědělské pozemky
Popis: Prodej pole 20 922 m² Lipov, okres Hodonín
815 958 Kč (39 Kč za m²)
Nabízím k prodeji pozemky do výlučného vlastnictví v katastrálním území Lipov v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji. Pozemky jsou tak vhodné pro přímé hospodaření nebo jako lukrativní investiční příležitost.

K prodeji je 100% vlastnictví na pozemcích

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	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 - podobné pozemky	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
816 000	20 922	39,00	0,90	35,10

Název: zemědělské pozemky
Popis: Prodej pole 7 282 m² Louka, okres Hodonín
254 870 Kč (35 Kč za m²)
Nabízím k prodeji pozemky do výlučného vlastnictví v katastrálním území Louka u

Ostrohu, okres Hodonín, Jihomoravský kraj. Pozemky jsou tak vhodné pro přímé hospodaření nebo jako lukrativní investiční příležitost.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	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 - podobné pozemky	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
254 870	7 282	35,00	0,90	31,50

Název: zemědělský pozemek

Popis: Prodej podílu 1/2 pole 641 m² Velká nad Veličkou, okres Hodonín
26 386 Kč (41 Kč za m²)
pozemek v katastrálním území Velká nad Veličkou v okrese Hodonín vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	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 - podobné pozemky	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
26 386	641	41,16	0,90	37,04

Minimální jednotková porovnávací cena	31,50 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	255,75 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	585,00 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	462/4	328	450,00		147 600
zastavěná plocha a nádvoří	571/2	17	450,00		7 650
zastavěná plocha a nádvoří	572/5	145	450,00		65 250
zastavěná plocha a nádvoří	768/1	146	450,00		65 700

ostatní plocha	3772/75	106	450,00	47 700
ostatní plocha	3772/76	1 007	450,00	453 150
trvalý travní porost	3772/202	35	450,00	15 750
orná půda	5504	2 701	30,00	81 030
orná půda	7846	2 907	30,00	87 210
Celková výměra pozemků		7 392	Hodnota pozemků celkem	971 040

REKAPITULACE

Hodnota pozemku	971 040 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena	950 000 Kč
slovy: devět set padesát tisíc Kč	

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nejsou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na **LV 1351** v k.ú. Lipov odhaduji po zaokrouhlení na částku **950 000,- 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 20.6.2024

RAZÍTKO A PODPIS

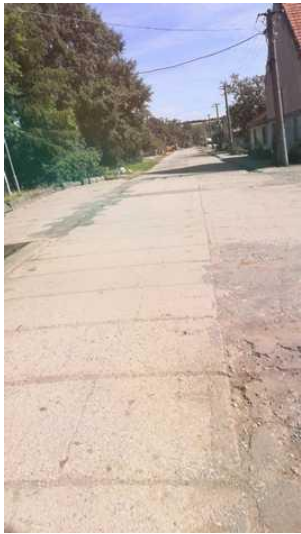
Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.

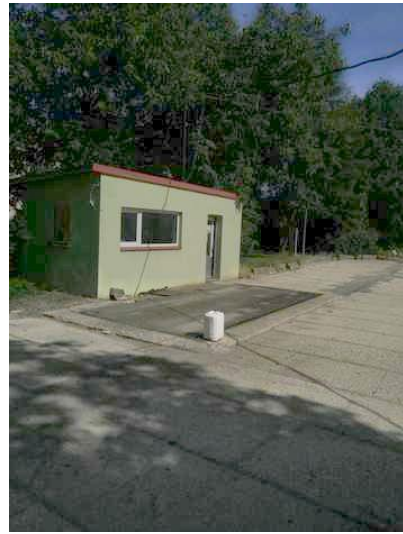
PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6844-65/2024

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	1
snímek z PM , situování	6
informace o vlastnictví	2



pozemek p.č.3772/76



pozemek p.č.st.571/2



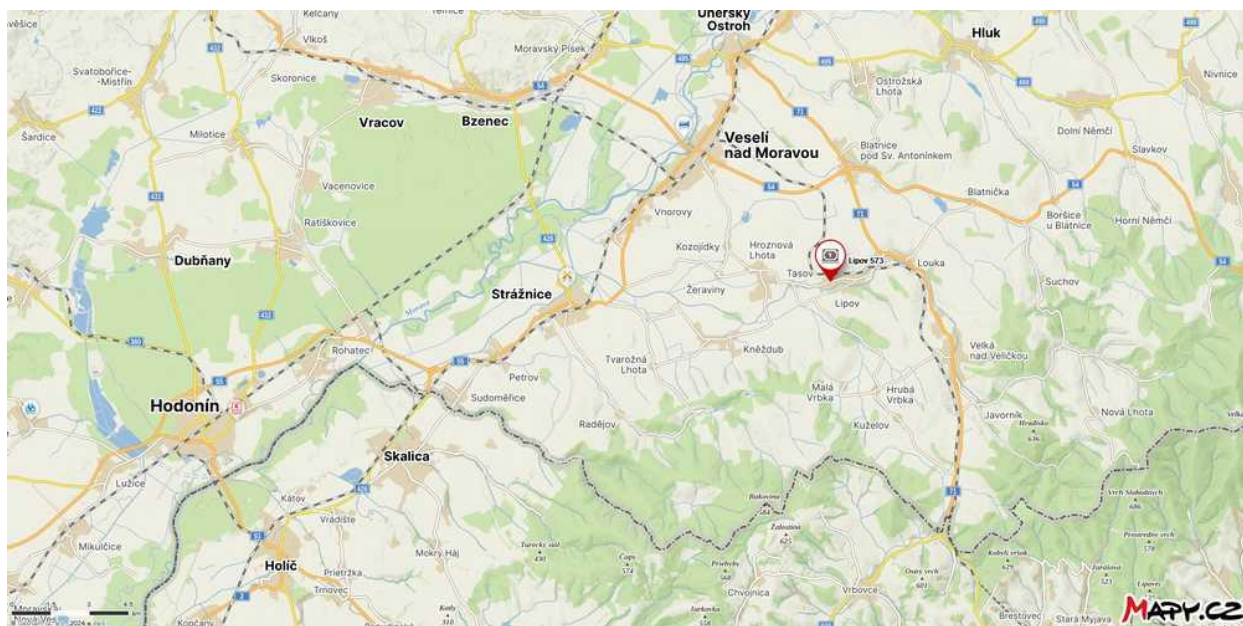
pozemek p.č.st.768/1



pozemek p.č.st.462/4







The image is a screenshot of the MAPY.CZ website. The main part of the screen shows a 3D-style map of a residential area. A red location pin is placed on a road, with a label 'Lipov 573' next to it. The map includes a scale bar at the bottom left (0, 90, 180 meters) and the MAPY.CZ logo at the bottom right. The right sidebar contains the following information:

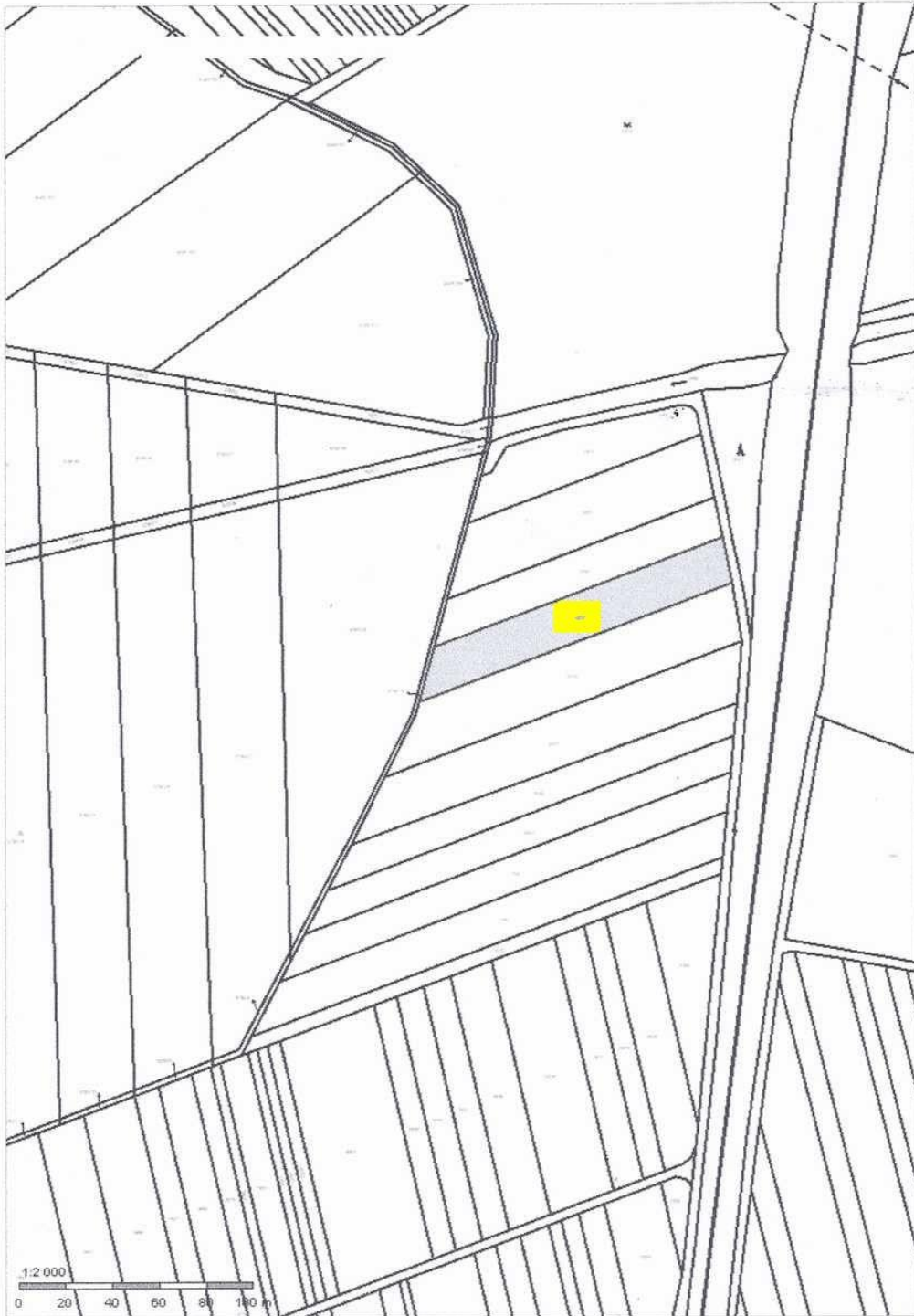
- Search bar with 'Lipov 573' entered.
- A small photo of the location.
- Address: **Lipov 573**, Adresa
- Full address: Lipov 573, 696 72 Lipov, Česko
- Interactive icons: Trasa (Route), Ulož (Save), Odkl (Delete), Tipy na výlet (Travel tips).
- Buttons: Přidat místo (Add place), Přidat svou firmu (Add your company).
- Weather: Počasí 21° (Weather 21°C).
- Link: Další odkazy: informace o parcelách v katastru nemovitostí (Further links: information about parcels in the land registry).
- GPS icon.
- Footer: MAPY.CZ logo, Nápověda (Help), Legenda (Legend), Mobil (Mobile), Příklad (Example), Podmínky a licenční podmínky (Terms and conditions), Cookies, and social media links for Provozitel (Operator), Facebook, X, and Instagram.



pozemek p.č.5504

Marushka Tisk - 0s :156ms, 484 prvků.

<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>



z 1

22.06.2024 9:51

poézemek p.č.7846

Marushka Tisk - 0s :140ms, 575 prvků.

<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>



z 1

22.06.2024 9:52

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.06.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 30 INS 11757/2022 pro Jiří Ostravský,
Mgr.

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586323 Lipov
Kat.území: 684368 Lipov List vlastnictví: 1351
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Chovanec Josef, Preláta Horného 515, 69662 Strážnice	070412	

3) Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 462/4	328	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 2468				
St. 571/2	17	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Lipov, č.p. 573, adminis., LV 2468				
St. 572/5	145	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 2468				
St. 768/1	146	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 2734				
3772/75	106	ostatní plocha	manipulační plocha	
3772/76	1007	ostatní plocha	manipulační plocha	
3772/202	35	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
5504	2701	orná půda		zemědělský půdní fond
7846	2907	orná půda		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond

3) Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

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

3) Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

3) Plomby a upozornění - Bez zápisu

3) Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

4) Listina

o Usnesení soudu o dědictví OS Hodonín 31D-361/2024 -54 ze dne 17.04.2024. Právní moc ke dni 17.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2024 15:24:01. Zápis proveden dne 24.04.2024.

Pro: Chovanec Josef, Preláta Horného 515, 69662 Strážnice

V-2601/2024-706
RČ/IČO: 070412

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586323 Lipov

Kat.území: 684368 Lipov

List vlastnictví: 1351

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

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
3772/202	30100	35
5504	30600	2701
7846	30600	2203
	30610	704

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.06.2024 08:20:03

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.
strana 2