

# ZNALECKÝ POSUDEK

**Číslo: 4781-151/15**

o obvyklé ceně nemovitosti - objektu č.p.1149 s příslušenstvím, stavební plocha p.č.st277/2 v obci Lipník nad Bečvou, k.ú.Lipník nad Bečvou.



**Objednavatel posudku:**

LARYNEX s.r.o.  
Přívrat 1545/12  
616 00 Brno - Žabovřesky

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti

**Oceňovací předpis:**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. s účinností od 1.10.2014.

**Oceněno ke dni:**

26.června 2015

**Posudek vypracoval:**

Ing. Aleš Janásek  
Benešovo nábř.3742  
760 01 Zlín

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 16 stran včetně příloh.

Ve Zlíně, dne 23.července 2015

## 1. NÁLEZ

### 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá západně od centra města Lipník (8200 obyv.), v ul. Na Zelince a je přímo přístupná z místní komunikace.

Nemovitost je tvořena objektem č.p.1149 a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav (tj.přípojek vodovodu, kanalizace, plynu a elektro a dále zpevněných ploch, vše v minimálních vymeřích).

V obci se nachází: Obecní úřad s rozšířenou působností, mateřské, základní a střední školy, pobočky bank, pošta, ubytovací a restaurační zařízení, další služby v rozšířeném sortimentu.

Dopravní dostupnost center: Olomoucí (sídlo krajského úřadu) a dalším okolím jsou spojeny mj. silničními komunikacemi D1 a R46 a železnicí Bohumín-Přerov-Břeclav, dostupnost hromadnou dopravou do 30 min.

Životní prostředí není narušené mimo vlivy místní dopravy.

Nemovitost je tvořena objektem č.p.1149 a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav (tj.přípojek vodovodu, kanalizace, plynu a elektro a dále zpevněných ploch, vše v minimálních vymeřích).

Oceňovaná nemovitost se nachází na okraji centra obce v smíšené zóně bydlení a občanské vybavenosti v blízkosti zámecké zahrady. Zastávka hromadné dopravy je ve vzdálenosti 100 m.

### 1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Lipník nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, list vlastnictví č.4106, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 12.3.2015.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú.Lipník nad Bečvou.
- Výkresová dokumentace: částečná
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 26.6.2015.

### 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.4106 pro k.ú.Lipník nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou zapsán :

ARPEL s.r.o., Přívozní 1054/2, Holešovice, 17000 Praha 7

### 1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Budova

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### Použité metody ocenění

Pro odhad tržní ceny je užíváno těchto základních metod:

- metoda věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda komparativní

Rozsah použitých metod je závislý na charakteru oceňovaných nemovitostí, a to zejména na skutečnosti zda možno nemovitost nebo její významnou část pronajmout za přijatelné nájemné nebo zda je možno zjistit dostatečné množství porovnatelných cen. V takovýchto případech je rozsah použitých metod omezen.

Na základě uvedených metod je stanovena obvyklá cena jako cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V daném případě znalec ke stanovení obvyklé ceny použil všechny shora uvedené metody s výjimkou metody komparativní (z důvodů malého počtu relevantních porovnatelných převodů). Důraz byl pak kladen především na cenu výnosovou, hodnocená nemovitost umožňuje svým charakterem použití uvedených metod, neboť nemovitost je možno běžně pronajmout za přijatelné nájemné, znalec však nemá k dispozici dostatek srovnatelných prodejů a nabídek k prodeji. Věcná hodnota je použita jako pomocná hodnota při stanovení hodnoty výnosové.

## 2.1 Výpočet věcné a reprodukční hodnoty

Cena je stanovena nákladovým způsobem v souladu s vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. s účinností od 1.10.2014 bez použití koeficientu dle trhu a polohy (pp=1.0000). Cena pozemků je stanovena porovnáním.

### 2.1.1 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.1.1 Popis

Pozemek : p.č.st277/2, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1393m<sup>2</sup>.

Na pozemku se nachází objekt č.p.1149 užívaný převážně jako zábavní centrum (bowling, disco, bar).

#### 2.1.1.2 Výpočet $l_u$ - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $U_i$
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> Nad 5000 obyvatel	1	0.95
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	3	0.85
<b>3. Poloha obce</b> V ostatních případech	5	0.80
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.614

$$l_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.614$$

#### 2.1.1.3 Výpočet $l_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $O_i$
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b> Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00
<b>6. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$l_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

#### 2.1.1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	5	0.00
<b>3. Změny v okolí</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Bez vlivu	2	0.00
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00

Celkem \* 0.00

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

#### 2.1.1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a admin.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b> Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.65
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b> Rezidenční zástavba	1	0.08
<b>3. Poloha pozemku v obci</b> Okrajové části obce	3	0.00
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b> Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	1	0.00
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b> V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	2	-0.01
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b> Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.10
<b>7. Osobní hromadná doprava</b> Zastávka od 201 do 1000 m	2	-0.01
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b> Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	4	0.10
<b>9. Obyvatelstvo</b> Bezproblémové okolí	2	0.00
<b>10. Nezaměstnanost</b> Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00

Celkem \* 0.26

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.26) \times 0.65 = 0.819$$

#### 2.1.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>1.209,58</b>
ZC = ZCv x Iu = 1970 Kč x 0.614 = 1209.58 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8190
I = I <sub>o</sub> x I <sub>t</sub> x I <sub>p</sub> = 1.000 x 1.000 x 0.819		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>990,65</b>

Cena za celou výměru 1393.00 m<sup>2</sup> = Kč 1.379.969,91

**Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč 1.379.970,-**

## 2.1.2 Budova

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

### 2.1.2.1 Popis

Objekt č.p.1149 sloužící převážně jako zábavní centrum (bowling, disco, bar), v menší části jako dílenské a skladovací prostory s vlastním zázemím.

Objekt je přízemní, nepodsklepený, s nízkou sedlovou střechou, zděné konstrukce, výrazně obdélníkového půdorysu.

Dispozičně jsou v jižní části objektu umístěny prostory bowlingu, baru s tanečním parketem (v této části je vestavěno patro), hyg.zázemí, kotelna. Vstup je přes přístavbu zádveří.

V severní části objektu jsou dílenské prostory s vlastním hyg.zázemím.

Popis použitých stavebních prvků a konstrukcí je uveden v odst.2.2.1.5.

Původně byl objekt do r.1945 užíván jako hospodářské stavení pro sousední zámek, v období 1950-1990 byly v objektu dílny STS. Zábavní centrum bylo dáno do provozu v 2006. Opotřebením objektu odpovídá stáří, prováděné údržbě a modernizaci.

### 2.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 123  
SKP: 46.21.14.2..1  
Typ podle účelu užití: H - budovy pro obchod a služby  
Druh konstrukce: Zděné

### 2.1.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	70.00*12.50*4.50+4.00*8.00*3.00	=	4033.50 m <sup>3</sup>
Zastřešení	70.00*12.50*2.00/2	=	875.00 m <sup>3</sup>
celkem =			4908.50 m <sup>3</sup>

### 2.1.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	70.00*12.50+4.00*8.00 907.00 m <sup>2</sup>	5.00 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 907.00 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 5.00 m.

### 2.1.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 \* n).

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	<b>Základy vč. zemních prací</b> Základové pasy. standard	0.06100	100%	
2.	<b>Svislé konstrukce</b> Zděné, masivní obvodové konstrukce. standard	0.15300	100%	
3.	<b>Stropy</b> Stropy s podhledem rovným i členitým, nespálné a polospálné. standard	0.08100	100%	

<b>4. Zastřešení mimo krytinu</b>	Krov dřevěný sbíjený; sedlová střecha.			
	standard	0.06200	100%	
<b>5. Krytiny střech</b>	živičná svařovaná vícevrstvá.			
	standard	0.02900	100%	
<b>6. Klempířské konstrukce</b>	Úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby a svody, komíny průniky), parapety.			
	standard	0.00600	100%	
<b>7. Úpravy vnitřních povrchů</b>	Vápenné omítky, běžné obklady, úpravy podhledů.			
	standard	0.07300	100%	
<b>8. Úpravy vnějších povrchů</b>	Strukturované omítky, zateplovací systém.			
	standard	0.03300	100%	
<b>9. Vnitřní obklady keramické</b>	Obklady záchodů, umývárén apod.			
	standard	0.03200	100%	
<b>10. Schody</b>	Ocelová konstrukce.			
	podstandard	0.02700	100%	-0.027
<b>11. Dveře</b>	Hladké plné nebo prosklené.			
	standard	0.03700	100%	
<b>12. Vrata</b>	Neuvažují se.			
	neuvažuje se	0.00000	100%	
<b>13. Okna</b>	Plastová zdvojená.			
	standard	0.05800	100%	
<b>14. Povrchy podlah</b>	Keramická dlažba.			
	standard	0.03300	100%	
<b>15. Vytápění</b>	ústřední.			
	standard	0.04800	100%	
<b>16. Elektroinstalace</b>	Světelná a třífázová.			
	standard	0.05900	100%	
<b>17. Bleskosvod</b>	Ano.			
	standard	0.00300	100%	
<b>18. Vnitřní vodovod</b>	Rozvod studené a teplé vody.			
	standard	0.03200	100%	
<b>19. Vnitřní kanalizace</b>	Odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí.			
	standard	0.03100	100%	
<b>20. Vnitřní plynovod</b>	Rozvod zemního plynu.			
	standard	0.00400	100%	
<b>21. Ohřev vody</b>	Centrální ohřev teplé vody.			
	standard	0.02000	100%	
<b>22. Vybavení kuchyní</b>	Běžné sporáky a varné jednotky velkokuchyní - elektrické a plynové.			
	chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
<b>23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC</b>	Umyvadla, sprchové kouty,WC splachovací a pisoáry.			
	standard	0.04200	100%	
<b>24. Výtahy</b>	Bez výtahu.			
	chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852

## 25. Ostatní

Např. vestavěné skříně, běžné digestoře, domácí telefon, rozvod veřejného telefonu, odvětrání prostor malými jednotlivými ventilátory, požární hydranty, rozvody antén pod omítkou a v lištách, okenice, mříže.

standard	0.04400	100%
<b>26. Instalační prefabrik.jádra</b>		
neuvažuje se	0.00000	100%

---

-0.08626

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.08626) = 0.9534$$

### 2.1.2.6 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení stavby při použití odborného odhadu činí 40%.

### 2.1.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>2.669,-</b>
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 907.00 m <sup>2</sup> PZP)		x 0.9273
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 5.00 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.7200
K4: podle vybavení stavby		x 0.9534
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1100
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0000
pp = It x Ip = 1.000 x 1.000		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>3.366,08</b>
Cena za celý obestavěný prostor 4908.50 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>16.522.403,68</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>16.522.403,68</b>
Snížení ceny za opotřebení 40%	- Kč	<b>6.608.961,47</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>9.913.442,21</b>

---

<b>Budova</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>9.913.442,-</b>
---------------	-----------------------	--------------------

---

### 2.1.7 Rekapitulace

#### CENY VĚCNÉ (BEZ VLIVU KOEFICIENTU pp) - věcná cena

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	<b>1.379.970,-</b>
2) Budova	Kč	<b>9.913.442,-</b>
<b>Zjištěná cena celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>11.293.412,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>11.293.410,-</b>

---

#### CENY REPRODUKČNÍ (BEZ VLIVU OPOTŘEBENÍ A KOEFICIENTU pp) - hodnota reprodukční

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	<b>1.379.970,-</b>
2) Budova	Kč	<b>16.522.404,-</b>
<b>Zjištěná cena celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>17.902.374,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>17.902.370,-</b>

---

## 2.2 Výnosová hodnota

Prostory nejsou ke dni ocenění pronajaty.

Prostory s bowlingovými drahami a příslušenstvím se v oblasti střední Moravy pronajímají (mimo krajská města) za ceny od 10000,- Kč/měsíc do 25000,- Kč, a to především v závislosti na počet drah a velikost příslušenství (restaurace, kuchyň). S ohledem na uvedené faktory považuje znalec za cenu obvyklou v dané lokalitě cenu 10000,- Kč/měsíc.

Další nebytové prostory o ploše 250 m<sup>2</sup> lze užívat jako dílny, sklad či garáže a jako takové pronajímát. Ceny skladů se pohybují od 300,- Kč/m<sup>2</sup>/rok (temperované staré objekty v areálech) do 1500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok (nové skladové haly u hlavních komunikací s kompletním zázemím). Stavů a poloze prostor odpovídá cena 500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Celkové nájemné realizovatelné v hodnocené nemovitosti činí 245.000,- Kč/rok (10000\*12+250\*500).

Náklady při pronajímání znalec odhaduje nebo stanovuje podle obecně platných principů výpočtu. V případě, že vypočtené výdaje přesahují 40 % příjmů je možno čistý výnos kalkulovat ve výši 60 % příjmů. V případě, že podíl čistého zisku na celkových výnosech je výrazně nižší, je nutno uvážit zda je použití výnosové metody pro stanovení ceny obvyklé relevantní.

Výpočet je proveden metodou věčné renty. Objekt je pojištěn. Výnosy se uvažují ve výši před zdaněním.

Amortizace se vypočítává podle následujícího vztahu:

$$X = \frac{C \cdot i}{Q^a - 1}$$

Kde X je amortizace, C značí věcnou (časovou) cenu objektu, i je setinná úroková míra, úročitel Q = 1+i, a je počet dalšího trvání stavby.

Míra kapitalizace je určena dle níže uvedeného výpočtu. Takto vypočtená hodnota se blíží míře kapitalizace zjištěné porovnáním s výnosovými cenami srovnatelných objektů a lépe vyjadřuje současnou situaci na trhu s nemovitostmi než míra kapitalizace dle cenového předpisu.

Věcná časová hodnota pro výpočet amortizace a reprodukční cena pro výpočet pojištění a nákladů na údržbu jsou upraveny koeficientem 0,5 vyjadřujícím poměr mezi reprodukční hodnotou oceňovaného objektu a předpokládanou reprodukční hodnotou obdobného objektu postaveného současnými technologiemi a postupy cíleně pro daný účel užití.

Míra kapitalizace	
Porovnatelný bezrizikový výnos	0,30 %
Riziko trhu (0,5-2,5)	Zvýšené 2,00 %
Riziko segmentu (0,5-2,5)	Zvýšené 2,00 %
Podnikatelské riziko (0,5-2,5)	Střední 1,50 %
Finanční riziko (0,5-2,5)	Střední 1,50 %
Celkem	7,30 %
Míra kapitalizace setinná výpočtu věčné renty:	0,073

Zadání	
Úroková míra setinná pro amortizaci	0,03
Míra kapitalizace setinná výpočtu věčné renty:	0,073
Příjmy	
Příjmy celkem	245000 ,- Kč/rok

Náklady	
Daň z nemovitosti (údaj objednatele)	24500 ,- Kč/rok
Pojištění (odhad zpracovatele)	14600 ,- Kč/rok
Opravy a údržba (0,5% upravené reprodukční ceny)	41306 ,- Kč/rok
Správa nemovitostí (3% vybraného nájemného)	7350 ,- Kč/rok
Amortizace (c*i/q <sup>n</sup> -1)	30399 ,- Kč/rok
Ztráta z nepron. prostor/nespl. nájmu (10% z nájmu)	24500 ,- Kč/rok
Náklady na energie a služby (hradí nájemce)	0,- Kč/rok
Náklady celkem	142655 ,- Kč/rok
Čisté roční nájemné (N) - vypočtené	102345 ,- Kč/rok
Čisté roční nájemné – 60 % výnosů (N)	147000 ,- Kč/rok



Výnosová hodnota = čisté roční nájemné/ míra kapitalizace setinná

Výnosová hodnota (N/0,073) - hrubá	<b>Kč 2.013.699,-</b>
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu	Kč 0,-
Náklady na cizí pozemek	Kč 0,-
Výnosová hodnota - čistá	<b>Kč 2.013.699,-</b>

### 2.3 Hodnota stanovená porovnáním

Použití této metody omezuje malé množství převáděných a nabízených nemovitostí v relevantním období.

Znalec provedl šetření a nezjistil v daném období žádný relevantní prodej obdobné nemovitosti. V nabídce se objevují dva objekty v Lipníku nad Bečvou – penzion s restaurací na ulici 28.října (třípodlažní objekt s celkovou zastavěnou plochou 2050 m<sup>2</sup>) za cenu 9500 tis.Kč a restaurace s bowlingem na ulici Hranické (jednopodlažní objekt s celkovou zastavěnou plochou 700 m<sup>2</sup> za cenu 3900 tis. Kč. V okolí pak např. obdobný objekt v městě Kelč s celkovou zastavěnou plochou 730 m<sup>2</sup> za cenu 1800 tis. Kč.

Nabídky obdobných nemovitostí jsou dlouhodobé, doba nabízení přesahuje často 1 rok a nabídkové ceny jsou výrazně korigovány.

### 2.4 Hodnota věcných břemen

Oceňovaný majetek je zatížen zástavními právy a dalšími omezeními v souvislosti s exekucemi, úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou bez ohledu na tato omezení vlastnického práva.

### 2.5 Celkové hodnocení nemovitosti

Zpracovatel se při stanovení obvyklé ceny přiklonil k ceně stanovené výnosovou metodou. Metoda je obvykle preferována při stanovení obvyklé ceny u nemovitostí obdobného charakteru.

Přesto, že nelze provést plnohodnotnou analýzu s cílem stanovit hodnotu porovnáním, lze konstatovat, že nabídkové ceny (tyto je nutno korigovat koeficientem nabídkových cen 0,65) uvedené v článku 2.3 potvrzují závěry učiněné ve věci stanovení obvyklé ceny.

Hodnocený objekt se nachází v lokalitě s mírně nadprůměrnou dostupností z pohledu širšího regionu, s průměrnou dostupností v rámci obce. Kladem nemovitosti je dopravní dostupnost. Nedostatkem je jednoúčelovost hlavní části budovy a nízký standard prostor ve zbytku budovy.

### 3. ZÁVĚR

Obvyklá cena předmětných nemovitostí ve smyslu ceny, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku, mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, bez vlivu zvláštní obliby, je stanovena jako cena stanovená metodou výnosovou po zaokrouhlení.

Obvyklá cena je stanovena ve výši **Kč 2.000.000,-**  
Slovy: **dva miliony Kč**

Ve Zlíně, dne 23.července 2015

---

podpis znalce

Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí (výřez)
2. Výřez katastrální mapy
3. Situace širších vztahů
4. Fotodokumentace

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 12.4.1996, č.j. Spr.3727/95, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4781-151/15.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing.Aleš Janásek  
Benešovo nábř.3742  
760 01 Zlín

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2015 09:15:02

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 514705 Lipník nad Bečvou

Kat.území: 684261 Lipník nad Bečvou

List vlastnictví: 4106

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ARPEL s.r.o., Přívozní 1054/2, Holešovice, 17000 Praha 7 47974770		

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 277/2	1393	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lipník nad Bečvou I-Město, č.p. 1149, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 277/2				
St. 475/1	1064	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Lipník nad Bečvou I-Město, č.p. 364, obč.vyb., LV 1343				
St. 475/2	817	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lipník nad Bečvou I-Město, č.p. 365, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 475/2				
St. 795	584	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: Lipník nad Bečvou I-Město, č.p. 586, ubyt.zař Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 795				
176/1	166	zahrada		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, zemědělský půdní fond
2230/36	2998	orná půda		zemědělský půdní fond
2230/49	3087	orná půda		zemědělský půdní fond
2318/1	9145	ovocný sad		zemědělský půdní fond
2318/3	6838	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2318/4	4983	ostatní plocha	zeleně	
2323	110	zahrada		zemědělský půdní fond
2325	294	zahrada		zemědělský půdní fond
2327/1	635	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2327/2	3060	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2327/3	5305	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2332/1	4861	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2332/3	1425	orná půda		zemědělský půdní

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2015 09:15:02

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 514705 Lipník nad Bečvou

Kat.území: 684261 Lipník nad Bečvou

List vlastnictví: 4106

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

2327/2	35500	3060
2327/3	35500	5305
2332/1	35500	4861
2332/3	35500	1425
2333/1	35500	154
2333/2	35500	2631

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

---

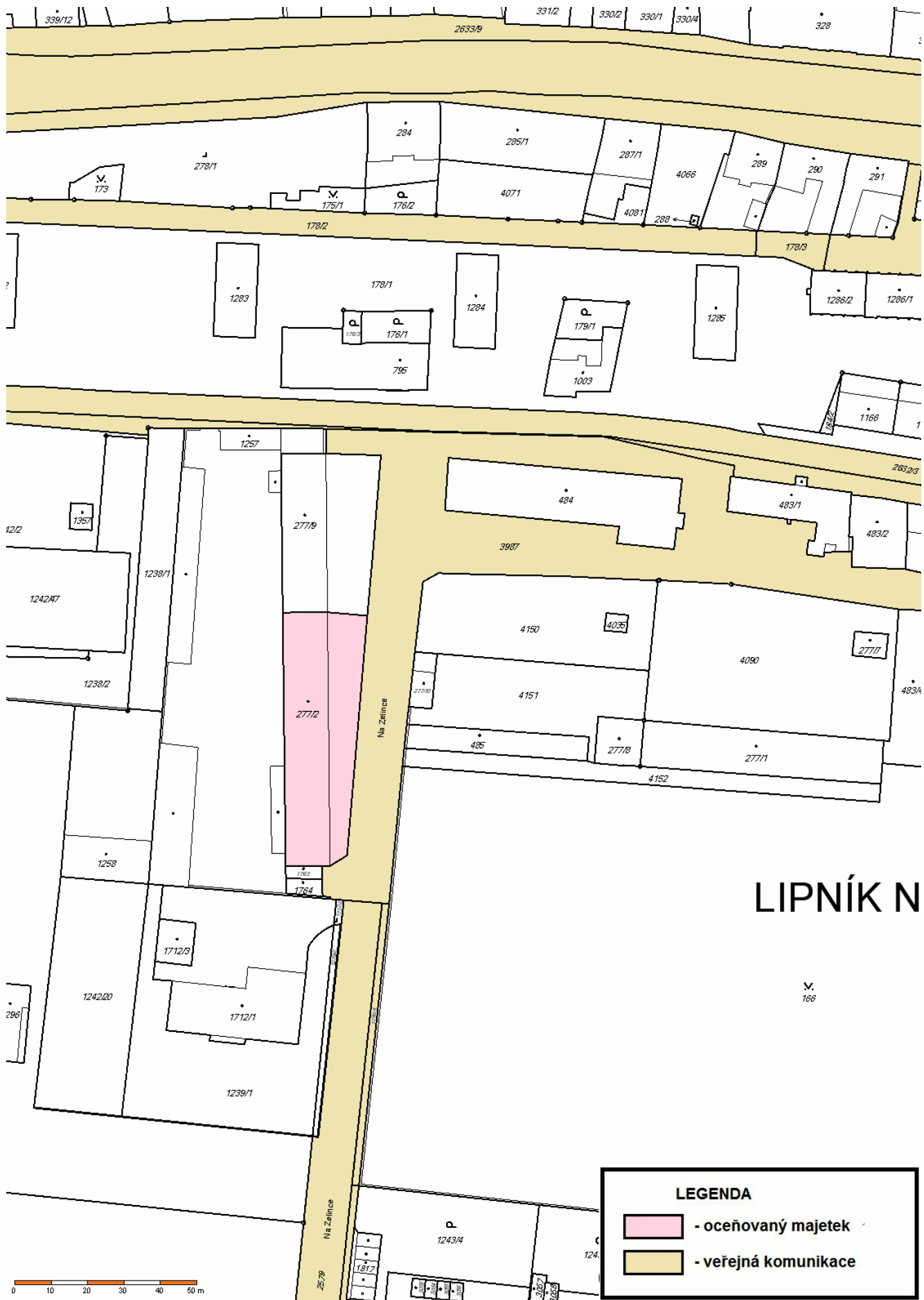
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.03.2015 09:30:54

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



# LIPNÍK N

**LEGENDA**

- oceňovaný majetek
- veřejná komunikace

