

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6332-6/2019

o ceně nemovitosti -	pozemek p.č. 1224/4 , dle LV č. 2024, obec a k.ú. Lipník nad Bečvou, okres Olomouc, kraj Olomoucký
Objednavatel posudku:	Mgr. Roman Pešek, likvidátor spolku TJ Sokol Lipník nad Bečvou "v likvidaci" Šantova 2 Olomouc 779 00
Účel posudku:	zjištění obvyklé, tržní ceny nemovité věci pro insolvenční řízení
Posudek vypracoval:	Ing. Bohuslav Štencel Rooseveltova 117, Olomouc, 779 00 Tel:602 725 436
Datum místního šetření:	10.12.2018
Datum, k němuž je ocenění provedeno:	10.12.2018
Počet listů posudku:	11
Počet vyhotovení posudku:	2

V Olomouci, dne 28.01.2019

1. NÁLEZ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Údaje o nemovitosti

Nezastavěné pozemek, situovaný v okrajové části obce, v zástavbě smíšené, podél uliční komunikace. Pozemek součástí areálu sokolovny, přilehlý k hlavní stavbě – objektu sokolovny. Pozemek je zčásti oplocený, rovinatý, přístup a příjezd k hranici pozemku je z veřejné komunikace, ve které jsou vedeny veškeré inženýrské sítě. Dle územního plánu obce se nejedná o pozemek určený k zastavění rezidenční zástavbou, pozemek je v ploše OS – plochy pro tělovýchovu a sport s přípustnou výstavbou objektů či areálů sportovních hal, tělocvičen, volnočasových staveb apod., stavby tvořící příslušenství sportovní činnosti, stavby rekreačních areálů.

Na pozemku je část antukového hřiště, jinak je v současné době neužívaný, převážně zatravněný

1.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Informace o parcele č. 1224/4, vypracovaná nahlížením do KN
- Kopie kat. mapy pro k.ú. Lipník nad Bečvou, vypracovaná nahlížením do KN
- Vlastní databáze odhadce
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- Místní šetření spojené s prohlídkou, zaměřením a zjištěním na místě samém za účasti znalce.

1.3. Vlastnické a evidenční údaje

k.ú.	:	Lipník nad Bečvou
obec	:	Lipník nad Bečvou
okres	:	Přerov
kraj	:	Olomoucký
vlastník	:	TJ Sokol Lipník nad Bečvou Tyršova 733/1, Lipník nad Bečvou
číslo parcely	:	1224/4- ostatní plocha – 6.018 m ²
list vlastnictví	:	2024

2. POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 6332-6 / 2019

Typ nemovitosti	Pozemek v současném stavu
Účel ocenění	Zjištění obvyklé ceny pro insolvenční řízení

Předmět ocenění

pozemek parc.č. 1224/4, LV č. 2024 (6018 m², ostatní plocha)

Adresa

Kraj	Olomoucký kraj	Město	Lipník nad Bečvou	Počet obyvatel	8179
Kat. území	Lipník nad Bečvou	Ulice		č.p.	
Část obce dle LV	Lipník nad Bečvou				



Objednatel odhadu

Mgr. Roman Pešek, likvidátor spolku TJ Sokol Lipník nad Bečvou "v likvidaci"
Šantova 2
Olomouc
779 00

Tel.

E-mail

Vlastnictví

pozemek parc.č.
1224/4

Zpracováno
pro

objednatele

Vypracoval

Ing. Štencl Bohuslav
Rooseveltova 117
779 00 Olomouc
email: rkastra@volny.cz tel: 602 725 436 585 223 012

Počet stran
textu

7

Počet stran
příloh

2

Obvyklá cena

Výměra pozemku	6018	m ²	400	Kč/m ²	2407 200	Kč
----------------	------	----------------	-----	-------------------	----------	----

Obvyklá cena

2 400 000 Kč

Dvamilionýčtyřistisíc **Kč**

Komentář k ceně

Obvyklá cena v současném stavu je stanovena porovnáním s inzerovanými, nabídkovými cenami srovnatelných nemovitostí, nezastavěných pozemků se stejným či srovnatelným účelem využití ve srovnatelných lokalitách.

V porovnání s oceňovanými nemovitostmi jsou vyhodnocena kritéria a podle stavu, zda je toto kritérium lepší nebo horší než u oceňované nemovitosti je stanovena jednotková cena a stanovena cena nemovitostí porovnávacím způsobem.

Je přihlédnuto a jsou porovnány následující faktory:

poloha a význam obce, místní poloha, dopravní dostupnost, využitelnost pozemků, technická infrastruktura, úroveň občanské vybavenosti v místě, dopravní dostupnost.

Vybrané pozemky pro použití srovnávací metody jsou pro tuto metodu použitelné, při porovnání je přihlédnuto ke konkrétním skutečnostem a odlišnostem.

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Silné

- vhodné místo pro daný účel využití
- výměra pozemku
- možnost napojení na všechny IS

Slabé

- omezení využitelnosti – zastavění v souladu s ÚP

Vyhodnocení rizik

Podklady

- Informace o parcele č. 1224/4, vypracovaná nahlížením do KN
- Kopie kat. mapy pro k.ú. Lipník nad Bečvou, vypracovaná nahlížením do KN
- Vlastní databáze odhadce
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření

Přílohy

- Informace o parcele č. 1224/4, vypracovaná nahlížením do KN
- Kopie kat. mapy pro k.ú. Lipník nad Bečvou, vypracovaná nahlížením do KN

Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu

Město Lipník nad Bečvou má 8.179 obyvatel. Leží na železniční trati Přerov - Ostrava cca. 15 km od města Přerova, 10 km od města Hranice a 30 km od města Olomouce. Město se základními správními funkcemi, ve městě je úplná infrastruktura a komplexní občanská vybavenost. Správní centrum mikroregionu.

Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...

Umístění v obci	okrajová část obce	Okolní zástavba	jiná
-----------------	--------------------	-----------------	------

Poloha v obci	okrajová část-ostatní
---------------	-----------------------

Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ne	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem	Ano
----------------------------------	----	---	-----

Nemovitost - pozemek je umístěn v okrajové části zástavby obce, v dobrém dosahu centra obce, v lokalitě smíšené zástavby. V místě je možnost napojení na všechny IS. V obci je komplexní občanská vybavenost.

Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)	30	Km
--	----	----

Hromadná doprava - četnost spojů	dostatečná frekvence spojů v průběhu celého dne
----------------------------------	---

Nákupní možnosti dostupné v místě	Ano
-----------------------------------	-----

Informace o nemovitosti

Nezastavěné pozemek, situovaný v okrajové části obce, v zástavbě smíšené, podél uliční komunikace. Pozemek součástí areálu sokolovny, přilehlý k hlavní stavbě – objektu

sokolovny. Pozemek je zčásti oplocený, rovinatý, přístup a příjezd k hranici pozemku je z veřejné komunikace, ve které jsou vedeny veškeré inženýrské sítě. Dle územního plánu obce se nejedná o pozemek určený k zastavění rezidenční zástavbou, pozemek je v ploše OS – plochy pro tělovýchovu a sport s přípustnou výstavbou objektů tvořící příslušenství sportovní činnosti.

Na pozemku je část antukového hřiště, jinak je v současné době neužívaný, převážně zatravněný.

Přístup a příjezd k nemovitostem

Z veřejné komunikace parc.č. 2585/1,1223/3 a 1225/57

Přístupová komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci.

Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Popis pozemku

Územní plán	byl schválen	Je pozemek určen územním plánem k výstavbě RD	Ne
Tvar pozemku	přibližně obdélníkový		
Sklon pozemku	rovinný		
Oplocení pozemku	V části oploceno hřiště	Výměra	6018 m ²

Inženýrské sítě

Elektro	Na hranici pozemku	Voda z řadu	Na hranici pozemku
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	Na hranici pozemku
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	Na hranici pozemku
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Srovnávací metoda

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

V porovnání s oceňovanými byty jsou vyhodnocena kritéria a podle stavu, zda je toto kritérium lepší nebo horší než u oceňované nemovitosti je stanovena jednotková cena a stanovena cena nemovitostí porovnávacím způsobem. U inzerovaných, nabídkových cen je použita redukce ceny.

Je přihlédnuto a jsou porovnány následující faktory:

poloha a význam obce, místní poloha, dopravní dostupnost, technická infrastruktura, úroveň občanské vybavenosti, využitelnost pozemku. Vybrané pozemky pro použití srovnávací metody jsou pro tuto metodu použitelné, při porovnání je přihlédnuto ke konkrétním skutečnostem a odlišnostem.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá, tržní cena, se zohledněním situace na trhu v posuzovaném období.

1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: s-reality, datum změny inzerátu 23.9.2018		
Územní plán	byl schválen	Je pozemek určen územním plánem k výstavbě RD	Ano
Napojení na IS	Kompletní IS		
Sklon pozemku	rovinný	Výměra	896 m ²
Cena za pozemek	1299 200 Kč	1450 Kč/m ²	
Redukce ceny	15 %		
Redukovaná cena	1104 320 Kč	1230 Kč/m ²	

Porovnání s oceňovaným pozemkem

Pozemek - stavební– obec Lipník nad Bečvou, k.ú. Lipník nad Bečvou, okres Přerov, kraj Olomoucký.

Popis:

Jedná se o pozemek situovaný na okraji obytné zástavby, v lokalitě plánované nové výstavby rodinných domů, příjezd po místní zpevněné přístupové komunikaci, možnost napojení na všechny IS. Pozemek je neoplocený, připravený k výstavbě.

Pozemek nezastavěný s možností zastavění rezidenční zástavbou, lepší využitelnost pozemku v segmentu trhu s vyšší poptávkou a výrazně vyššími obchodovanými cenami, srovnatelná dopravní dostupnost a dostupnost do centra města, menší výměra pozemku, lepší úroveň technické infrastruktury.



2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: s-reality, datum změny inzerátu 8.1.2019		
Územní plán	byl schválen	Je pozemek určen územním plánem k výstavbě RD	Ano
Napojení na IS	Kompletní IS		
Sklon pozemku	rovinný	Výměra	477 m ²
Cena za pozemek	710 730 Kč	1490 Kč/m ²	
Redukce ceny	15 %		
Redukovaná cena	604 120 Kč	1270 Kč/m ²	

Porovnání s oceňovaným pozemkem

Pozemek - stavební– obec Lipník nad Bečvou, k.ú. Lipník nad Bečvou, okres Přerov, kraj Olomoucký.

Popis:

Jedná se o pozemek situovaný na okraji obytné zástavby, v lokalitě plánované nové výstavby rodinných domů, příjezd po místní zpevněné přístupové komunikaci, možnost napojení na všechny IS. Pozemek je neoplocený, připraven k výstavbě.

Pozemek nezastavěný s možností zastavění rezidenční zástavbou, lepší využitelnost pozemku v segmentu trhu s vyšší poptávkou a výrazně vyššími obchodovanými cenami, srovnatelná dopravní dostupnost a dostupnost do centra města, menší výměra pozemku, lepší úroveň technické infrastruktury.



3 srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: s-reality, datum změny inzerátu 8.1.2019		
Územní plán	byl schválen	Je pozemek určen územním plánem k výstavbě RD	Ano
Napojení na IS	Kompletní IS		
Sklon pozemku	rovinný	Výměra	630 m ²
Cena za pozemek	938 700 Kč	1490 Kč/m ²	
Redukce ceny	15 %		
Redukovaná cena	797 900 Kč	1270 Kč/m ²	

Porovnání s oceňovaným pozemkem

Pozemek - stavební – obec Lipník nad Bečvou, k.ú. Lipník nad Bečvou, okres Přerov, kraj Olomoucký.

Popis:

Jedná se o pozemek situovaný na okraji obytné zástavby, v lokalitě plánované nové výstavby rodinných domů, příjezd po místní zpevněné přístupové komunikaci, možnost napojení na všechny IS. Pozemek je neoplocený, připraven k výstavbě.

Pozemek nezastavěný s možností zastavění rezidenční zástavbou, lepší využitelnost pozemku v segmentu trhu s vyšší poptávkou a výrazně vyššími obchodovanými cenami, srovnatelná dopravní dostupnost a dostupnost do centra města, menší výměra pozemku, lepší úroveň technické infrastruktury.



4. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: s-reality, datum změny inzerátu 8.1.2019		
Územní plán	byl schválen	Je pozemek určen územním plánem k rezidenční	Ano
Napojení na IS	Kompletní IS		
Sklon pozemku	rovinný	Výměra	4 315 m ²
Cena za pozemek	1 250 000 Kč	290 Kč/m ²	
Redukce ceny	15 %		

Redukovaná cena	1062 500 Kč	250 Kč/m²
-----------------	--------------------	-----------------------------

Porovnání s oceňovaným pozemkem

Pozemek - stavební– obec Lipník nad Bečvou, k.ú. Lipník nad Bečvou, okres Přerov, kraj Olomoucký.

Popis:

Jedná se o pozemek situovaný na okraji obytné zástavby, pozemek nezainvestovaný, příjezd k hranici pozemku z veřejné komunikace, k pozemku nejsou přivedeny IS. Pozemek je neoplocený,

Pozemek nezastavěný s možností zastavění rezidenční zástavbou, srovnatelná dopravní dostupnost a dostupnost do centra města, větší výměra, výrazně horší úroveň technické infrastruktury pro využití pozemku, není zainvestován.



Vyhodnocení srovnávací metody

Rozpětí redukovaných cen	250-1230	Kč/m ²	604 120 – 1104 320	Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	400 Kč/m²			

Na základě vyhodnocení inzerovaných, nabídkových cen je možno konstatovat, že ceny srovnatelných nemovitostí, ale menší velikostní kategorie s jiným účelem možnosti zastavění, ve srovnatelných lokalitách se ve stavu ke dni ocenění pohybují v rozpětí cen 250-1230,-- Kč/m² s ohledem na polohu obce, místní polohu, využitelnost pozemků, dopravní dostupnost, úroveň technické infrastruktury a občanské vybavenosti. Na základě provedeného porovnání byla obvyklá cena odhadnuta nad dolní úroveň redukovaných cen, výrazně nižší než ceny pozemků pro rezidenční výstavbu (výrazně vyšší obchodované ceny vzhledem k poptávce) ve výši 400,-- Kč/m² plochy.

Orientační propočet:

pozemek 6.018 m² x 400,-- Kč/m²2,407.200,--Kč

Celkem zaokrouhl. 2,400.000,-- Kč

REKAPITULACE

' Obvyklá tržní cena - pozemku p.č. 1224/4, dle LV č. 2024, obec a k.ú. Lipník nad Bečvou, okres Olomouc, kraj Olomoucký	2,400.000,--Kč
---	------------------------------

Obvyklá tržní cena 2,400.000 Kč

Slovy: **=DvamiliónyčtyřistatisícKč=**

Seznam příloh:

- Informace o parcele č. 1224/4, vypracovaná nahlížením do KN
- Kopie kat. mapy pro k.ú. Lipník nad Bečvou, vypracovaná nahlížením do KN

V Olomouci, dne 28.01.2019

Ing. Bohuslav Štencel
Rooseveltova 117
Olomouc

Pozemku

[1224/4](#)[Lipník nad Bečvou \[514705\]](#)

Uzemí:

[Lipník nad Bečvou \[684261\]](#)[2024](#)

Plocha [m²]:

6018

Typ parcely:

Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

DKM

Určení výměry:

Ze souřadnic v S-JTSK

Způsob využití:

sportoviště a rekreační plocha

Druh pozemku:

ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

TJ Sokol Lipník nad Bečvou, Tyršova 733/1, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.01.2019 14:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), [Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8](#)

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

