ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 007909/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňovaní nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – bytové jednotky č. 1298/19 nacházející se v bytovém domě č.p. 1298 na pozemku parc.č.st. 2150 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4414/155591 na společných částech bytového domu č.p. 1298 a na pozemku parc.č.st. 2150, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Lipník nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, okres Přerov, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 3637, 3341.

Znalec:	**Ing. Tomáš Chalupa**	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	371/2025	

Zadavatel:	**Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor**
Adresa:	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX14726/19

OBVYKLÁ CENA	**1 785 000 Kč**

Počet stran: 27 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 25.2.2025 **Vyhotoveno:** V Brně 27.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 3637, 3341 pro k.ú. Lipník nad Bečvou ze dne 20.1.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 25.2.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.2.2025 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

-Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 3637, 3341, k.ú. Lipník nad Bečvou vyhotoveno dne 20.1.2025 dálkovým přístupem.
-Kopie z katastrálních map pro k.ú. Lipník nad Bečvou vyhotovená z nahlížení do KN.
-Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
-Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 25.2.2025 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
-Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 25.2.2025.
-Mapa obce a okolí.
-Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
-Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
-Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
-Usnesení o jmenování znalce 137EX14726/19 ze dne 24.1.2025.
-Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
-Část prohlášení vlastníka budovy ze dne 23.9.1999.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 3637, 3341 ze dne 20.1.2025 pro k.ú. Lipník nad Bečvou vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v

místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou

známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Lipník nad Bečvou, k.ú. Lipník nad Bečvou
Adresa nemovité věci:	Zahradní 1298, 751 31 Lipník nad Bečvou I-Město

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložená žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1298/19 situovaná v budově č.p. 1298 (levý vstup při čelním pohledu na bytový dům) na pozemku parc.č.st. 2150 ve městě Lipník nad Bečvou, katastrálním území Lipník nad Bečvou při ul. Zahradní. Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+1 je umístěna v 7.NP panelového bytového domu (dle prohlášení vlastníka budovy). Jedná se o řadový koncový bytový dům, pravidelného půdorysného tvaru s plochou střechou, podsklepený s 8.NP, kde v 1.PP jsou umístěny sklepní kóje k bytům a společné prostory a v 1.NP až 8.NP bytové jednotky. V okolí bytového domu se nacházejí obdobné bytové domy, nedaleko obchod, školka, sportoviště a v docházkové vzdálenosti centrální část města.

Popis domu:

Nosnou konstrukci bytového domu panelový systém, střecha je plochá s fóliovou krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou plastová, fasáda je zateplená se strukturovanou omítkou, sokl je upraven. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí schodiště a výtahu, objekt je s napojením na veškeré inženýrské.

Situace

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

Přístup přes pozemky

95/1	Město Lipník nad Bečvou

Celkový popis nemovité věci

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+1 je umístěna v 7.NP panelového bytového domu (dle prohlášení vlastníka budovy). Vnitřní povrchy stěn se předpokládají vápenné hladké, povrchy podlah jsou pravděpodobně z PVC povrchem, parketové či dlážděné, sociální zařízení je umístěno v bytovém jádře, obklady jsou keramické či chybějící. Okna jsou plastová, vnitřní dveře se předpokládají dřevěné. Vytápění bytové jednotky je pravděpodobně centrální či dálkové včetně ohřevu, vnitřní hygienické vybavení tvoří pravděpodobně vana, umyvadlo a WC samostatně umístěné, kuchyně se předpokládá ve standardním provedení, elektroinstalace je 230/400 V, ostatní vybavení se předpokládá standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:
7.NP - 2x pokoj, kuchyně, předsíň, koupelna, WC, balkón, sklepní kóje.
Celkem užitná plocha bytu pro výpočet srovnávací metody (bez balkónu) činí 44,14 m^2.

Poznámka: podlahová plocha bytové jednotky pro výpočet srovnávací metody ocenění je převzata z prohlášení vlastníka budovy vzhledem k nepřístupnosti jednotky, v porovnávací metodě ocenění jsou pro výpočet použity také výměry z prohlášení vlastníka budovy (dle prohlášení vlastníka budovy a podílu zapsaných v Katastru nemovitostí) či srovnatelné bytové jednotky s dostupných databází bez balkónu (lodžie, terasy).

Stáří a stavebně technický stav bytu a bytového domu:
Bytový dům je dle získaných informací (dle RUIÁN) pochází z roku 1990, bytový dům byl celkově revitalizován (provedeno vizuální prohlídkou). Bytový dům se jeví v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou, odpovídající stáří a provedené revitalizaci, stavebně technický stav bytové jednotky je pravděpodobně průměrný, údržba nezjištěna.
Příslušenství bytové jednotky
Příslušenství jednotky nebylo zjištěno.
Součástí bytové jednotky
Součástí jednotky nebyly zjištěny.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 3637 ze dne 20.1.2025 pro k.ú. Lipník nad Bečvou v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní právo a zahájení exekucí (viz. LV č. 3637, příloha znaleckého posudku).
Na omezení uvedené na LV č. 3637, tj. na zástavní právo a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.
Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.
Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.
Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:
Poloha nemovitostí
vzdálenost od center měst či obcí
vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
přístup k silničním či železničním trasám
Využitelnost nemovitostí
stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)
Vlastnické vztahy a zátěžová břemena
stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)
Situace na realitním trhu
celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě
Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na 1 m^2 užitné plochy bytových jednotek a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Užitná plocha:	44,14 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ

HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ ¨prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Byt**
Lokalita: Zahradní 1251, Lipník nad Bečvou I-Město
Popis: Jedná se o bytovou jednotku č. 12 ve stejné lokalitě, v obdobném bytovém domě z roku 1990, prodej 9.7.2024.
Podlaží: -
Dispozice: 3+1
Typ stavby: panel
Užitná plocha: 62,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2024)	1,00
K2 Velikosti objektu - o něco větší	1,02
K3 Poloha - stejná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování			1,00	3944/2024-808
Cena [Kč] k 07/2024	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
2 500 000	62,00	40 323	1,02	**41 129**

Název: **Byt**
Lokalita: Hranická 1118/18, Lipník nad Bečvou I-Město
Popis: Jedná se o bytovou jednotku č. 50 v obdobné lokalitě, v obdobném bytovém domě č.p. 1118 z roku 1990, prodej 25.3.2024.
Podlaží: -
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: panel
Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2024)	1,00
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost	1,02
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-1738/2024-808

Cena [Kč] k 03/2024	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
1 950 000	54,00	36 111	1,02	**36 833**

Název: **Byt**
Lokalita: Svatopluka Čecha 1224, Lipník nad Bečvou I-Město
Popis: Jedná se o bytovou jednotku č. 14 v obdobné lokalitě, v obdobném bytovém domě č.p. 1224 z roku 2004, prodej 23.12.2024.
Podlaží: -
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: panel
Užitná plocha: 53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2024)	1,00
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost	1,02
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-7653/2024-808

Cena [Kč] k 12/2024	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
2 250 000	53,00	42 453	1,02	**43 302**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 36 833,- Kč/m^2 až 43 302,- Kč/m^2 užitné plochy bytové jednotky. Jednotková obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména lokalitu, stavebně technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, právní vztahy pro zadanou bytovou jednotku navržena jako průměrná na 40 421,- Kč/m^2 užitné plochy bytové jednotky.

Minimální jednotková porovnávací cena	36 833 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 421 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	43 302 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**40 421 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	44,14 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 784 183 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Bytová jednotka	1 784 182,90 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	**1 785 000 Kč**

Silné stránky

- umístění nedaleko centrální části města
- bytový dům po celkové revitalizaci

Slabé stránky

- absence vlastního parkování
- sídlištní zástavba

Obvyklá cena 1 785 000 Kč

slovy: Jeden milion sedm set osmdesát pět tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m^2 užitné plochy bytu. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o bytovou jednotku nacházející v lokalitě nedaleko centrální části města v bytovém domě po celkové revitalizaci, nevýhodou je absence vlastního parkování a hustější bytová zástavba. Obdobné bytové jednotky se v současné době v dané lokalitě a dané velikosti obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:
a) vybere zdroj dat, provedeno,
b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
c) zpracuje data, provedeno,
d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
g) zformuluje závěr, provedeno
a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 3637, 3341 pro k.ú. Lipník nad Bečvou ze dne 20.1.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 25.2.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití bytové jednotky, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitým věcem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - bytové jednotky č. 1298/19 nacházející se v bytovém domě č.p. 1298 na pozemku parc.č.st. 2150 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4414/155591 na společných částech bytového domu č.p. 1298 a na pozemku parc.č.st. 2150, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Lipník nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, okres Přerov, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 3637, 3341, vedených u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Přerov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 25.2.2025 po zaokrouhlení na 1.785.000,- Kč (slovy: jeden milion sedm set osmdesát pět tisíc korun českých).

Obvyklá cena	**1 785 000 Kč**
	slovy: Jeden milion sedm set osmdesát pět tisíc Kč

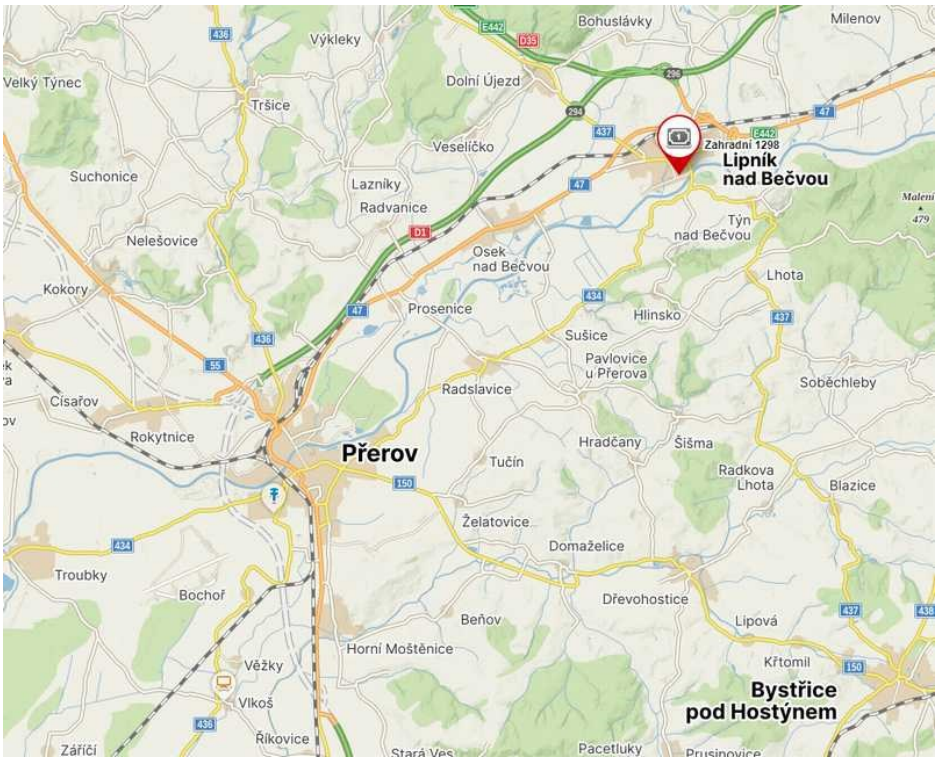
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

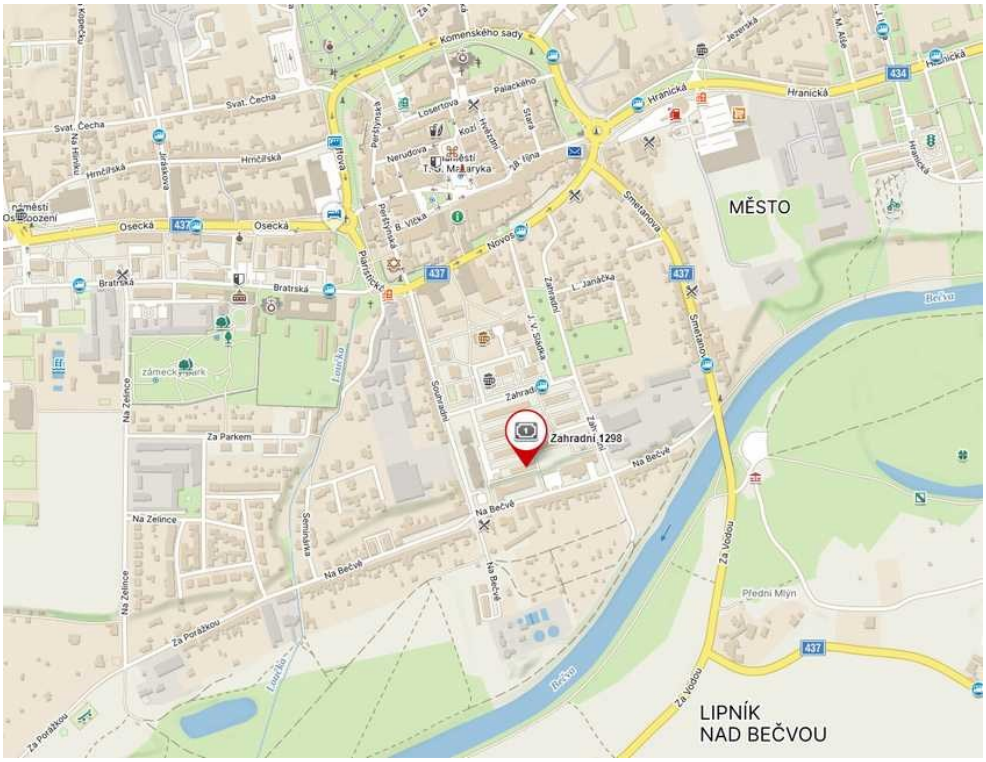
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sděluji, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

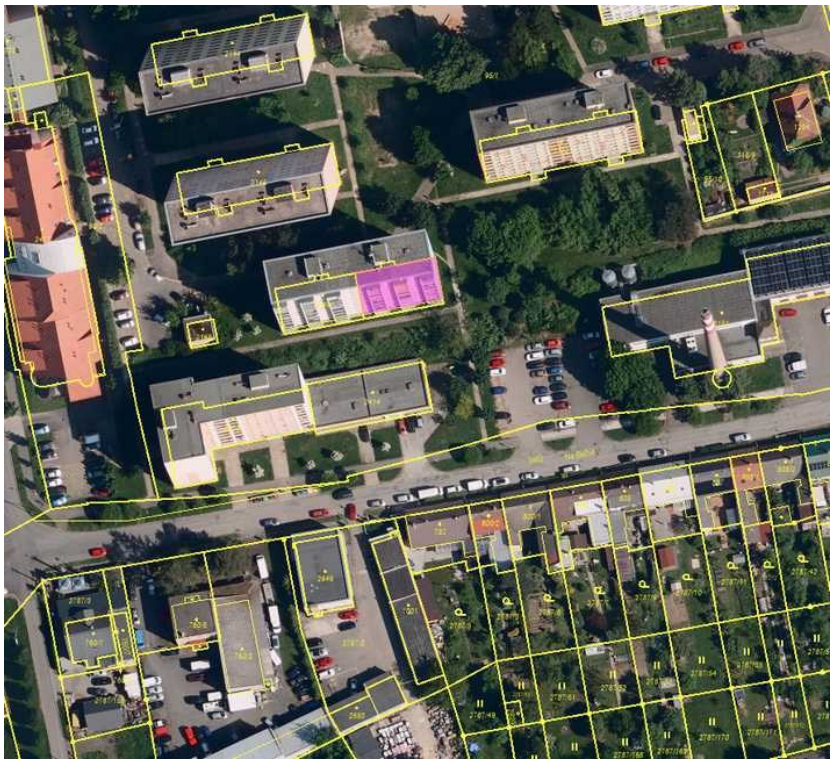
	počet stran A4 v příloze:
Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Část prohlášení vlastníka budovy.	5

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých





Letecký snímek



Fotodokumentace

Příjezdová komunikace

Uliční pohled na bytový dům

Uliční pohled na bytový dům

Zadní pohled na bytový dům

Vstup do bytového domu

Připojení na plyn

Označení zvonků u vchodu do dmu č.or. 13

Prostor za bytovým domem

LV č. 3637

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *20.01.2025 19:56:00*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 14726/19 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
JUDr.Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: **CZ0714 Přerov** Obec: **514705 Lipník nad Bečvou**
Kat.území: **684261 Lipník nad Bečvou** List vlastnictví: **3637**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo
Němcová Eva, Zahradní 1298, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou [redacted]

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
1298/19	**byt**		**byt.z.**	**4414/155591**

Vymezeno v:
Budova **Lipník nad Bečvou I-Město, č.p. 1298, byt.dům, LV 3341**
na parcele **St. 2150, LV 3341**
Parcela **St. 2150** **zastavěná plocha a nádvoří** **276m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny k zajištění pohledávky ve výši 72.537 Kč**
Oprávnění pro
VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518
Povinnost k
Jednotka: 1298/19

Listina **Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č. S-SP-VZP-24-02131912-Z762 ze dne 12.03.2024. Právní moc ke dni 13.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 15:29:15. Zápis proveden dne 30.05.2024; uloženo na prac. Přerov**
V-2571/2024-808

Pořadí k **06.05.2024 15:29**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č. S-SP-VZP-24-02131912-Z762 ze dne 12.03.2024. Právní moc ke dni 13.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 15:29:15. Zápis proveden dne 30.05.2024; uloženo na prac. Přerov**
V-2571/2024-808

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č. S-SP-VZP-24-02131912-Z762 ze dne 12.03.2024. Právní moc ke dni 13.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 15:29:15. Zápis**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.01.2025 19:56:00*

Okres: **CZ0714 Přerov** Obec: **514705 Lipník nad Bečvou**

Kat.území: **684261 Lipník nad Bečvou** List vlastnictví: **3637**

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

Typ vztahu

proveden dne 30.05.2024; uloženo na prac. Přerov

V-2571/2024-808

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

  Povinnost k

  Němcová Eva, Zahradní 1298, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou, RČ/IČO:[redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 137Ex-14726/2019 -12 pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno ze dne 07.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2022 16:37:55. Zápis proveden dne 14.01.2022; uloženo na prac. Přerov**

  Z-324/2022-808

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Němcová Eva, Zahradní 1298, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou, RČ/IČO:[redacted]
  Jednotka: 1298/19

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-14726/2019 -39 pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno ze dne 11.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2022 16:37:55. Zápis proveden dne 14.01.2022; uloženo na prac. Přerov**

  Z-324/2022-808

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 137 Ex-14726/2019 -39 ze dne 11.01.2022. Právní moc ke dni 17.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2022 18:17:59. Zápis proveden dne 28.01.2022; uloženo na prac. Přerov**

  Z-596/2022-808

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

  Povinnost k

  Němcová Eva, Zahradní 1298, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou, RČ/IČO:[redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-3612/2024 -15 ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2024 16:32:45. Zápis proveden dne 11.04.2024; uloženo na prac. Brno-venkov**

  Z-5878/2024-703

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Němcová Eva, Zahradní 1298, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou, RČ/IČO:[redacted]
  Jednotka: 1298/19

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.01.2025 19:56:00*

Okres: **CZ0714 Přerov** Obec: **514705 Lipník nad Bečvou**

Kat.území: **684261 Lipník nad Bečvou** List vlastnictví: **3637**

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

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-3612/2024 -24 pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno ze dne 11.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2024 16:38:42. Zápis proveden dne 16.04.2024; uloženo na prac. Přerov**

Z-2561/2024-808

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva darovací ze dne 14.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2021 10:02:00. Zápis proveden dne 10.11.2021.**

V-7465/2021-808

Pro: **Němcová Eva, Zahradní 1298, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou** *RČ/IČO:* [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 20.01.2025 20:22:09*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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://cuzk.gov.cz/.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 3

Kopie katastrální mapy

Dodejka

664 48 Moravany u Brna

RR 12807537 2 CZ

Doporučeně Recommandé Česká pošta

Adresát: Ing. Tomas Chalupa, ceny a odhady nemovitostí, Nebovidy 191, 664 48, IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

No 2412

66448 Moravany u Brna

RR1280753

07.02.25 292 244 0.013kg

D,UX,NS,EK,DE

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZEC

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU

☒ VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zásilka byla dodána dne .....

v ..... hodin ..... minut.

☒ Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka uložena a připravena k vyzvednutí dne ..... a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl.

Jméno a příjmení doručovatele .....

razítko

podpis doručovatele

☐ Uložená zásilka byla vyzvednuta

dne ..... v ..... hodin ..... minut.

☐ Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátem užívané schránky (domovní schránka, poštovní přihrádka, dodávací schrána)

dne .....

Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele

.....

razítko

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa, ceny a odhady nemovitostí, Nebovidy 191, 664 48, IČ: 44906935, DIČ: CZ691122555

ZPĚT

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

☐ VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Č.j.: 13 Ex 14726/19

Adresát:

EVA NĚMCOVÁ
ZAHRADNÍ 129
LIPNÍK NAD BEČVOU
751 31

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala .....

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi .....

Potvrzuji převzetí této zásilky dne .....

Nezastižen-oznámeno uloženo Lipník n/B

11.2 25-16 14

11-02-2

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedl ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schrány)

a tím dodána dne .....

Jméno a příjmení doručovatele

.....

razítko

.....

podpis doručovatele

ZPĚT

Česká pošta

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

☐ nepřijato

☒ nevyzvednuto

☐ odstěhoval se

☐ na uvedené adrese neznámý

☐ adresa nedostatečná

☐ jiný důvod .....

Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO ☐ NE ☒

8 592746 000854

Část prohlášení vlastníka budovy

Prohlášení vlastníka

bytového domu č.p. 1298 v obci Lipník nad Bečvou v okrese Přerov stojícím na pozemku p.č. st. 2150 zastavěná plocha v k.ú. Lipník nad Bečvou

(§ 5 zákona č. 72/1994 Sb.)

Obsah :

A. Popis budovy
B. Vymezení jednotek v budově
C. Určení společných částí budovy
D. Úprava práv k pozemku
E. Práva a závazky budovy
F. Hospodaření domu
G. Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce
H. Závěr

Schválil :

Razítko :

V Lipníku nad Bečvou dne 23. září 1999

- 2 -

A. Popis budovy
(§ 5 odst. 3 písm. a)

1. Vlastník budovy sestávající z	č.p. 1298
obec	Lipník nad Bečvou
název katastrálního území	Lipník nad Bečvou
parcelní číslo pozemku	p.č. st. 2150 zastavěná plocha
plocha stavební parcely	276 m^2
Vznik práva ze zákona č. 172/1991 Sb., § 3	
2. Budova je zapsána na Katastrálním úřadu v	Přerově
v katastru nemovitostí pro obec	Lipník nad Bečvou
a katastrální území	Lipník nad Bečvou
na listu vlastnictví	č. 10001

3. Budova stojí na pozemku p.č. st. 2150 zastavěná plocha o výměře 276 m^2, který je ve vlastnictví Města Lipníka nad Bečvou a je zapsána na LV č. 10001 pro obec Lipník nad Bečvou, katastrální území Lipník nad Bečvou.

4. Budovu tvoří osm nadzemních podlaží a jedno podzemní podlaží. V prvním nadzemním podlaží se nachází byty č. 001, 002, ve druhém nadzemním podlaží se nachází byty č. 003, 004, 005, v třetím nadzemním podlaží se nachází byty č. 006, 007, 008, ve čtvrtém nadzemním podlaží se nachází byty č. 009, 010, 011, v pátém nadzemním podlaží se nachází byty č. 012, 013, 014, v šestém nadzemním podlaží se nachází byty č. 015, 016, 017, v sedmém nadzemním podlaží se nachází byty č. 018, 019, 020, v osmém nadzemním podlaží se nachází byty č. 021, 022, 023. V prvním podzemním podlaží se nacházejí sklepy, sušárny, mandl, kolárna, prádelna, hlavní uzávěry, chodby, schodiště.

5. Jiné další objekty patřící k budově nejsou.

B. Vymezení jednotek v budově
(§ 5 odst. 3 písm. b)

Vlastník prohlašuje, že vymezuje v budově jednotky podle § 2 písm. f) a § 5 zák. č. 72/1994 Sb.

Popis jednotky č. 001/1298
1. nadzemní podlaží - byt. č. 001 vlevo od schodiště

Jednotka č. 001 je byt 4+1 umístěný v 1. nadzemním podlaží a celková plocha s příslušenstvím je 88,41 m^2.

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace, odpady) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, obklady, nenosné příčky, jádro WC, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Předmět vlastnictví jednotky je ohraničen :

a) vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství, umístěného mimo byt (sklepy), včetně zárubně

b) elektrickými pojistkami pro byt

K vlastnictví jednotky č. 018 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 8143/155591 na společných částech budovy.

Popis jednotky č. 019/1298

7. nadzemní podlaží - byt č. 019 naproti schodiště

Jednotka č. 019 je byt 2+1 umístěný v 7. nadzemním podlaží a celková plocha s příslušenstvím je 44,14 m².

Jednotka č. 019 se skládá z :

místnost	*podlahová plocha v m²*	
a) kuchyň	*9,84*	
b) pokoj	*11,97*	
c) pokoj	*16,03*	
d) předsíň	*2,10*	
e) koupelna	*2,03*	
f) WC	*0,97*	
g) balkon	*3,52*	*(nezapočítává se do podlahové plochy)*
h) sklep	*1,20*	
celkem	*44,14*	

Vybavení jednotky :

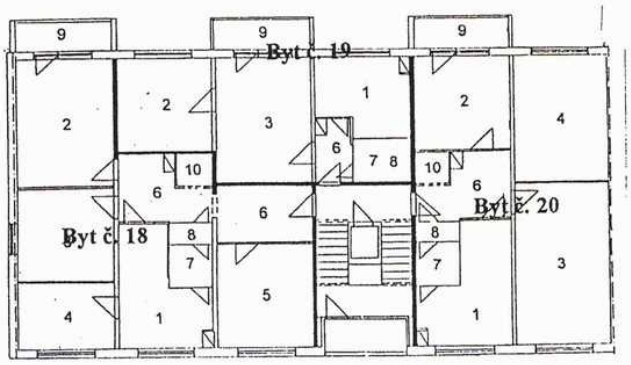
a) vana	*1 ks*
b) míchací baterie	*2 ks*
c) dřez	*1 ks*
d) umyvadlo	*1 ks*
e) WC mísa se splachovací nádrží	*1 ks*
f) osvětlovací tělesa	*4 ks*
g) zvonek	*1 ks*
h) plynový sporák	*1 ks*
i) zabudovaná skříň	*1 ks*
j) kuchyňská linka	*1 ks*
k) lapač par	*1 ks*
l) infrazářič	*1 ks*

1. PP – Zahradní ulice 1298, Lipník nad Bečvou

Číslo	Místnost	Výměra [m²]
1	Sklep k bytu č.1	1,20
2	Sklep k bytu č.2	1,20
3	Sklep k bytu č.3	1,20
4	Sklep k bytu č.4	1,20
5	Sklep k bytu č.5	1,20
6	Sklep k bytu č.6	1,20
7	Sklep k bytu č.7	1,20
8	Sklep k bytu č.8	1,20
9	Sklep k bytu č.9	1,20
10	Sklep k bytu č.10	1,20
11	Sklep k bytu č.11	1,20
12	Sklep k bytu č.12	1,20
13	Sklep k bytu č.13	1,20
14	Sklep k bytu č.14	1,20
15	Sklep k bytu č.15	1,20
16	Sklep k bytu č.16	1,20
17	Sklep k bytu č.17	1,20
18	Sklep k bytu č.18	1,20

Číslo	Místnost	Výměra [m²]
19	Sklep k bytu č.19	1,20
20	Sklep k bytu č.20	1,20
21	Sklep k bytu č.21	1,20
22	Sklep k bytu č.22	1,20
23	Sklep k bytu č.23	1,20
24	Sušárna	11,97
25	Mandl	15,90
26	Kolárna	15,94
27	Sušárna	15,70
28	Prádelna	15,94
29	Hlavní uzávěry	16,11
30	Prostora	1,36
31	Schodiště	16,49
32	Chodba	24,47
33	Chodba	6,42
34	Chodba	4,14
35	Chodba	22,07
	Celkem	194,11

7. NP – Zahradní ulice 1298, Lipník nad Bečvou



7. NP, byt č.18

Místnost	Výměra plocha [m²] bytová	
	obytná	příslušenství
1. Kuchyň	11,66	
2. OM	15,88	
3. OM	11,83	
4. OM	8,12	
5. OM	15,01	
6. Předsíň		13,04
7. Koupelna		2,58
8. WC		0,96
9. Balkón		3,75
10. Šatna		1,15
11. Sklep		1,20
	62,50	22,68
Celkem	85,18	

7. NP, byt č.19

Místnost	Výměra plocha [m²] bytová	
	obytná	příslušenství
1. Kuchyň	9,84	
2. OM	11,97	
3. OM	16,03	
4. OM		
5. OM		
6. Předsíň		2,10
7. Koupelna		2,03
8. WC		0,97
9. Balkón		3,52
10. Šatna		
11. Sklep		1,20
	37,84	9,82
Celkem	47,66	

7. NP, byt č.20

Místnost	Výměra plocha [m²] bytová	
	obytná	příslušenství
1. Kuchyň	11,30	
2. OM	12,01	
3. OM	20,36	
4. OM	16,01	
5. OM		
6. Předsíň		5,13
7. Koupelna		2,59
8. WC		0,95
9. Balkón		3,73
10. Šatna		1,35
11. Sklep		1,20
	59,68	14,95
Celkem	74,63	

Společné prostory	Výměra [m²]
Schodiště	16,49
Celkem	16,49

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 23/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 007909/2025.

V Brně 27.2.2025

Ing. Tomáš Chalupa

Digitally signed by Ing. Tomáš Chalupa
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-44906935, o=Ing. Tomáš Chalupa, ou=Ing. Tomáš Chalupa - znalec, ou=1, cn=Ing. Tomáš Chalupa, sn=Chalupa, givenName=Tomáš, serialNumber=P31589
Date: 2025.02.27 18:20:31 +01'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.