ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1627/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.St.1660, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1615 m^2, jehož součástí je stavba č.p.1177 v obci Uničov, ulice Litovelská, včetně příslušenství a pozemků, p.č.1939/12, orná půda, o velikosti 13 m^2, p.č.1939/17, orná půda, o velikosti 1998 m^2, p.č.1939/21, orná půda, o velikosti 658 m^2 a p.č.1939/23, orná půda, o velikosti 476 m^2, vše zapsáno na LV č.4210 pro k.ú. Uničov

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7141/2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šůstek
Pavelčákova 441/14
779 00 Olomouc

Číslo jednací: 185EX 657/2023

OBVYKLÁ CENA	**18 000 000 Kč**

Počet stran: 51 **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 27.3.2025 **Vyhotoveno:** V Tršicích 03.04.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.1660, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1615 m^2, jehož součástí je stavba č.p.1177 v obci Uničov, ulice Litovelská, včetně příslušenství a pozemků, p.č.1939/12, orná půda, o velikosti 13 m^2, p.č.1939/17, orná půda, o velikosti 1998 m^2, p.č.1939/21, orná půda, o velikosti 658 m^2 a p.č.1939/23, orná půda, o velikosti 476 m^2, vše zapsáno na LV č.4210 pro k.ú. Uničov

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává za účelem exekučního řízení

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

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.01.2025, 27.3.2025 za přítomnosti znalce, zástupce objednatele, p.Juřena, a zástupce vlastníka, p.Řičaře.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.4210 pro k.ú. Uničov
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Uničov, k.ú. Uničov
Adresa nemovité věci:	Litovelská 1177, 783 91 Uničov

Vlastnické a evidenční údaje

PROFIAUTO - MZU s.r.o., Litovelská 1177, 783 91 Uničov, LV: 4210, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Uničov je jedno ze sedmi moravských královských měst, ležící na přechodu Hané, Hrubého a Nízkého Jeseníku. Jádrem oblasti je povodí řeky Oskavy. Na jih je kraj otevřen k řece Moravě, od které jej odděluje lužní les Doubrava. Z ostatních stran je obklopen podhůřím Jeseníků. O dávném osídlení svědčí četné archeologické nálezy, např. objev pravěké železářské huti u Želechovic. Ve městě je prakticky kompletní občanská vybavenost. Dopravní spojení je dobré.

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:		okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

1939/3	Město Uničov, Masarykovo nám. 1, 78391 Uničov
1939/13	OMV Česká republika, s.r.o., Štětkova 1638/18, Nusle, 14000 Praha 4
1939/14	OMV Česká republika, s.r.o., Štětkova 1638/18, Nusle, 14000 Praha 4

Celkový popis nemovité věci

Oceňuje se areál autobazaru. Hlavní budova je samostatně stojící, částečně podsklepený objekt, se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Je zděný, střecha je sedlová s krytinou z plechu, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břízolitová. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou náplňové a foliové do obložkových zárubní, podlahy jsou z dlažby, koberců a laminátu. V 1.NP objekt se nachází kancelář autobazaru se zázemím, v patře jsou

byty dispozice 2+1 a 3+kk, v podkroví pak dva byty 2+1. WC jsou splachovací, koupelny s vanou, umyvadlo. Vybavení kuchyní je s linkami, sporáky, vytápění je ústřední, ve sklepě je kotel na pevná paliva, alternativně elektrokotel. Teplá voda je z boilerů. Schody jsou terasové a kovové s dřevěnými nášlapy. Stáří objektu odhaduji na nejméně 50 roků. Kolem roku 2015 došlo k modernizaci a výstavbě dvou podkrovních bytů. Celkový stav je průměrný, celkové vybavení také. Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci. K domu přiléhá objekt servisu vozů. Areál je oplocen, pozemky jsou z velké části zpevněny dlažbou a štěrkem.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Komentář: Věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch pozemku p.č.1939/18. Bez vlivu na obvyklou cenu.

Veškeré ostatní závady jsou podrobně rozepsány na přiloženém LV č.4210 pro k.ú. Uničov k datu 26.10.2024. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Areál autobazaru

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Provozní budova

1.3. Venkovní úpravy

1.4. Věcné břemeno

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál autobazaru

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Areál autobazaru
Adresa předmětu ocenění:	Litovelská 1177 783 91 Uničov
LV:	4210
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Uničov
Katastrální území:	Uničov
Počet obyvatel:	11 151

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 217,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000	V	1,00

obyvatel		
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **2 164,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuční řízení	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,900}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,900}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,780}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,702}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,702}$

1. Areál autobazaru

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0,900}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,780}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,900 * 1,000 * 0,780 = **0,702**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				

§ 4 odst. 1		2 164,-	0,702	1 519,13

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1660	1 615	1 519,13	2 453 394,95
§ 4 odst. 1	orná půda	1939/12	13	1 519,13	19 748,69
§ 4 odst. 1	orná půda	1939/17	1 998	1 519,13	3 035 221,74
§ 4 odst. 1	orná půda	1939/21	658	1 519,13	999 587,54
§ 4 odst. 1	orná půda	1939/23	476	1 519,13	723 105,88
Stavební pozemky - celkem			4 760		**7 231 058,80**

1.2. Provozní budova

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Provozní objekt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Započitatelná plocha

Název			Započitatelná plocha
1.PP			
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
chodba	6,82 m^2	0,50	3,41 m^2
sklep	17,06 m^2	0,50	8,53 m^2
sklep	7,60 m^2	0,50	3,80 m^2

sklep	12,98 m^2	0,50	6,49 m^2	
kotelna	27,47 m^2	0,50	13,74 m^2	
				35,96 m^2

1.NP

Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha	
kancelář	41,91 m^2	1,00	41,91 m^2	
kancelář	39,08 m^2	1,00	39,08 m^2	
chodba	7,39 m^2	1,00	7,39 m^2	
kancelář	15,22 m^2	1,00	15,22 m^2	
kuchyňka	6,98 m^2	1,00	6,98 m^2	
WC	6,84 m^2	1,00	6,84 m^2	
chodba	6,24 m^2	1,00	6,24 m^2	
WC	1,73 m^2	1,00	1,73 m^2	
zázemí servisu	20,08 m^2	1,00	20,08 m^2	
schodiště	12,83 m^2	1,00	12,83 m^2	
dílna	92,20 m^2	1,00	92,20 m^2	
				250,50 m^2

2.NP

Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha	
byt 3+kk	81,22 m^2	1,00	81,22 m^2	
byt 2+1	63,80 m^2	1,00	63,80 m^2	
				145,02 m^2

podkroví

Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha	
byt 2+1	82,53 m^2	1,00	82,53 m^2	
byt 2+1	52,62 m^2	1,00	52,62 m^2	
				135,15 m^2

566,63 m^2

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1.PP	16,63*6,48	=	107,76
1.NP	16,63*11,42+15,79*6,87	=	298,39
2.NP	16,63*11,42	=	189,91
podkroví	16,63*11,42	=	189,91

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	107,76 m^2	2,79 m	300,65

1.NP	298,39 m^2	3,08 m	919,04
2.NP	189,91 m^2	3,19 m	605,81
podkroví	189,91 m^2	2,69 m	510,86
Součet	**785,97 m^2**		**2 336,36**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 336,36 / 785,97	= 2,97 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	785,97 / 4	= 196,49 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
spodní stavba	107,76*2,79	=	300,65 m^3
vrchní stavba	16,63*11,42*6,98+15,79*6,87*(4,12+5,52)/2	=	1 848,46 m^3
zastřešení	189,91*3,7/2	=	351,33 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	300,65 m^3
vrchní stavba	NP	1 848,46 m^3
zastřešení	Z	351,33 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		2 500,44 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	standardní	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	terasové a kovové	S	100
11. Dveře	standardní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100

18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	bojlery	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňky	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vany	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	běžné	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,30
Koeficient vybavení K_4:					**0,9830**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,20			50,00	3,1000
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	15,56			50,00	7,7800
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,24			50,00	4,1200
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,31			20,00	1,2620
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,95			20,00	0,5900
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61			20,00	0,1220
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,43			20,00	1,4860
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,36			50,00	1,6800
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,26			20,00	0,6520
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,75			20,00	0,5500
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,76			20,00	0,7520
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,90			20,00	1,1800
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,36			20,00	0,6720
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,88			20,00	0,9760
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,00			20,00	1,2000
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31			20,00	0,0620
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,26			20,00	0,6520
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,15			20,00	0,6300
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,03			20,00	0,4060
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,93			20,00	0,3860
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,27			20,00	0,8540
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,48			20,00	0,8960
Opotřebení:										**30,0 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9536
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0071
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9830
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1860
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**7 537,93**
Plná cena: 2 500,44 m^3 * 7 537,93 Kč/m^3	=	**18 848 141,69 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % /100)	*	0,700
Provozní objekt - věcná hodnota	=	**13 193 699,18 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Provozní objekt	=	13 193 699,18 Kč
Nákladové ceny - celkem	**=**	**13 193 699,18 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Obytné prostory

1) pronájem bytu 55 m^2 v Uničově na ulici Nemocniční. Bytová jednotka se nachází v 1. NP. s výtahem. Ulice Nemocniční je velmi lukrativní co se týká klidného bydlení v Uničově. Majitel shání nájemníka na dlouhodobý pronájem. Byt pro nového nájemníka volný od 01.04. 2025 V bytě se nachází kuchyňská linka s indukční varnou deskou, troubou a je tam umístěný prostor na myčku. V koupelně je umístěn velký sprchový kout a umyvadlo, toaleta je oddělena. Obývací pokoj prostorný a je možnost z něj vyjít na balkón . Dostupná veškerá občanská vybavenost, obchody, lékař, dostupnost vlaků i autobusů. Požadovaný nájem 13000,- Kč/měsíc, t.j.2836,- Kč/m^2 a rok

2) Pronájem nově zrekonstruovaného bytu 3+KK bez balkónu, 85m2 v centru Uničova - ul. Panská. Jedná se o úplně nový byt v přízemí cihlového bytového domu s vlastním vchodem. Byt se sestává ze vstupní chodby, technické místnosti, koupelny, ložnice, pokoje a obývacího pokoje s kuchyň. koutem. Orientace je na jižní světovou stranu. Na podlaze je dlažba a vinylová podlaha. V celém bytě jsou plastová okna trojskla a plastové vchodové dveře.
Byt je zařízen novou kuchyň. linkou na míru vč. sklokeramické desky, el. troubou, digestoří, myčkou, koupelnovou skříní s umyvadlem, zrcadlem a skleněnou poličkou. 2 pokoje jsou neprůchozí (v ložnici není okno), obývací pokoj je průchozí. Dále lze k bytu využít společnou půdu a v ceně je 1 vyhrazené parkovací stání v uzamykatelném dvoře.
Bytová jednotka je vytápěna vlastním kondenzačním plyn. kotlem vč. ohřevu vody. Byt má podružný vodoměr, elektroměr a plynoměr samostatný. Požadovaný nájem 14000,- Kč/měsíc, t.j.1976,- Kč/m^2 a rok

3) byt 3+1 o rozloze 70 m2 v Uničově. Tento zrekonstruovaný byt se nachází ve 4. patře panelového domu na nedalekém sídlišti od centra, což zaručuje příjemné bydlení. Byt se skládá ze tří prostorných pokojů, šatny a kuchyně, které byly pečlivě zrekonstruovány, aby splňovaly moderní standardy bydlení. Koupelna a WC jsou oddělené. K bytu patří sklepní kóje a užívání společných prostorů. Dům prošel revitalizací, jako je zateplení, plastová okna a nový výtah. Lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost a dobrou dopravní dostupnost. Ideální volba pro ty, kteří hledají

pohodlné bydlení v klidné části města. Požadovaný nájem 14000,- Kč/měsíc, t.j.2229,- Kč/m^2 a rok

Průměrné požadované nájemné činí 2347,- Kč/m^2 a rok. S ohledem na zdroj informací, velikost, konkrétní polohu a ostatní aspekty, stanovuji průměrnou srovnávací cenu nájmu na 1.800,- Kč/m^2 a rok.

Provozní prostory:

1) kancelář o rozloze 20 m2 na skvělém místě v Uničově, Šumperská, s výbornou dostupností. Nachází se přímo u hlavní silnice, takže vás vaši klienti snadno najdou. K dispozici je velké soukromé parkoviště, díky kterému odpadá složité hledání místa k zaparkování. Reprezentativní vstup do budovy zajistí skvělý první dojem. Kancelář samotná pak poskytuje příjemný a praktický prostor pro práci. Součástí je kuchyňská linka, která zajišťuje komfortní zázemí. Pro obchodní schůzky, školení či prezentace lze využít plně vybavenou společenskou místnost. Požadovaný nájem 6800,- Kč/měsíc, t.j.4080,- Kč/m^2 a rok

2) pronájem nebytového prostoru s výlohou v centru Litovle na ulici Poděbradova. Ihned volný. Nebytový prostor se nachází v přízemí na ulici v těsné blízkosti náměstí, vstup přímo z ulice. Prostor o celkové rozloze 175 m2 se skládá ze 3 místností (2 místnosti s výlohou), sociálního zařízení (3 x WC s umyvadlem), technického zázemí (sklad, kuchyňka). Vytápění - plynový kotel. Vhodné jako prodejna, kancelář, služby, sídlo firmy. Požadovaný nájem 18150,- Kč/měsíc, t.j.1245,- Kč/m^2 a rok.

3) komerční prostor o velikosti 45m2 v nemovitosti přímo na náměstí v Litovli. Prostor se nachází v přízemí nemovitosti. Kauce se neplatí. Výše nájmu je 8000,-Kč/měsíčně, t.j.2133,- Kč/m^2 a rok.

Průměrné požadované nájemné činí 2375,- Kč/m^2 a rok. S ohledem na zdroj informací, velikost, konkrétní polohu a ostatní aspekty, stanovuji průměrnou srovnávací cenu nájmu na 2.000,- Kč/m^2 a rok.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %

Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: -0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
provozní prostory	250,50	2 000,-	41 750,-	501 000,-
byt 3+kk	81,22	1 800,-	12 183,-	146 196,-
byt 2+1	63,80	1 800,-	9 570,-	114 840,-
byt 2+1	82,53	1 800,-	12 379,50	148 554,-
byt 2+1	52,62	1 800,-	7 893,-	94 716,-
Výnosy celkem				1 005 306,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:		=	1 005 306,- Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:			
- cena stavebního pozemku:	7 231 058,80 Kč		
- výměra stavebního pozemku:	4 760,00 m^2		
- skutečně zastavěná plocha:	298,39 m^2		
- cena skutečně zastavěné plochy:	453 293,20 Kč		
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		-	22 664,66 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:			
1 005 306,00 * 40 %		-	402 122,40 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:		=	580 518,94 Kč
Míra kapitalizace 7,00 %		/	7,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem		**=**	**8 293 127,71 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti		
Zdůvodnění zatřídění do skupiny D):			
Stabilizovaná oblast			
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	13 193 699,18 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	8 293 127,71 Kč

Rozdíl	R =	4 900 571,47 Kč	
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):			
CV + 0.10 R		=	8 783 184,86 Kč
Provozní budova		=	**8 783 184,86 Kč**

1.3. Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %
Stanovená cena staveb **13 193 699,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		13 193 699,00
5,00 % z ceny staveb	*	0,0500
Venkovní úpravy - cena zjištěná	=	**659 684,95 Kč**

1.4. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).
Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.
Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.
Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

Areál autobazaru – rekapitulace

1.1. Pozemky:		**7 231 058,80 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Provozní budova		8 783 184,86 Kč
1.3. Venkovní úpravy		659 684,95 Kč
Stavby na pozemku - celkem	+	**9 442 869,81 Kč**
Věcná břemena:		
1.4. Věcné břemeno		- 10 000,- Kč
	-	**10 000,- Kč**
Areál autobazaru - cena zjištěná celkem	=	**16 663 928,61 Kč**

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál autobazaru

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	566,63 m^2
Výměra pozemku:	4 760,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Komerční objekt**
Lokalita: Havlíčkova 1142/28, Litovel
Popis: V-12030/2024-805
Pozemek: 1 970,00 m^2
Započitatelná plocha: 259,00 m^2



Zdroj: cenovamapa.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,90
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,25
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,35
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší využití	1,10

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší využití;

Cena [Kč] k 4.9.2024	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 500 000	259,00	17 375	1,84	**31 970**

Název: **Komerční objekt**
Lokalita: Žerotín 107
Popis: V-14809/2024-805
Pozemek: 750,00 m^2
Započitatelná plocha: 288,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,90
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - horší	1,15
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,55
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší využití	1,10

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší využití;

Cena [Kč] k 1.11.2024	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 890 000	288,00	13 507	2,33	**31 471**

Název: **Komerční objekt**
Lokalita: Pňovice 120
Popis: V-26/2025-805
Pozemek: 2 124,00 m^2
Započitatelná plocha: 524,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - horší	1,12
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,35
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší využití	1,10

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší využití;

Cena [Kč] k 2.1.2025	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 950 000	524,00	15 172	2,10	**31 861**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	31 471 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 767 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	31 970 Kč/m^2
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	10,32 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	0,67 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**31 767 Kč/m^2**
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	566,63 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**18 000 135 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Areál autobazaru	16 663 928,60 Kč
1.1. Oceňované pozemky	7 231 058,80 Kč
1.2. Provozní budova	8 783 184,90 Kč
1.3. Venkovní úpravy	659 684,90 Kč
1.4. Věcné břemeno	-10 000,- Kč
	= 16 663 928,60 Kč

Zjištěná cena - celkem: 16 663 928,60 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 16 663 930,- Kč

slovy: Šestnáct milionů šest set šedesát tři tisíc devět set třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**16 663 930 Kč**
slovy: Šestnáct milionů šest set šedesát tři tisíc devět set třicet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál autobazaru 18 000 135,20 Kč

Porovnávací hodnota	**18 000 135 Kč**

Obvyklá cena	**18 000 000 Kč**
slovy: Osmnáct milionů Kč	

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je komerční využití a dobrý stav.

Slabé stránky

Nezjištěny

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.1660, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1615 m^2, jehož součástí je stavba č.p.1177 v obci Uničov, ulice Litovelská, včetně příslušenství a pozemků, p.č.1939/12, orná půda, o velikosti 13 m^2, p.č.1939/17, orná půda, o velikosti 1998 m^2, p.č.1939/21, orná půda, o velikosti 658 m^2 a p.č.1939/23, orná půda, o velikosti 476 m^2, vše zapsáno na LV č.4210 pro k.ú. Uničov

Obvyklá cena	**18 000 000 Kč**
slovy: Osmnáct milionů Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.4210 pro k.ú. Uničov	6
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	8
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.4210 pro k.ú. Uničov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.10.2024 01:10:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 185EX 657/23 pro Šůstek Svatopluk, Mgr., soudní exekutor

Okres: **CZ0712 Olomouc** Obec: **505587 Uničov**

Kat.území: **774502 Uničov** List vlastnictví: **4210**

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

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

Vlastnické právo

PROFIAUTO - MZU s.r.o., Litovelská 1177, 78391 Uničov **27763081**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 1660	**1615**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná značka geodetického bodu**
Součástí je stavba: **Uničov, č.p. 1177, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 1660**				
1939/12	**13**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
1939/17	**1998**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
1939/21	**658**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
1939/23	**476**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  ze dne 28.11.1996. Právní účinky vkladu dne 17.12.1996.
  Oprávnění pro
  Parcela: 1939/23
  Povinnost k
  Parcela: 1939/10, Parcela: 1939/14
  Listina **Smlouva o věcném břemeni V3 874/1996.**
  POLVZ:13/1997 **Z-19900013/1997-805**
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  ze dne 2.4.1997. Právní účinky vkladu dne 22.4.1997.
  Oprávnění pro
  Parcela: 1939/18
  Povinnost k
  Parcela: 1939/12, Parcela: 1939/23
  Listina **Smlouva o věcném břemeni V3 356/1997.**
  POLVZ:370/1997 **Z-19900370/1997-805**
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  k zajištění pohledávek s příslušenstvím ve výši 5.500.000,- Kč
  Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1

Typ vztahu

Oprávnění pro
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350
Povinnost k
Parcela: St. 1660, Parcela: 1939/21

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zřízení zástavního práva podle obch.z. ze dne 25.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2010.**
V-13386/2010-805

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**
k zajištění pohledávek s příslušenstvím
- ve výši 3.600.000,- Kč a příslušenství
Oprávnění pro
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350
Povinnost k
Parcela: St. 1660, Parcela: 1939/21

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2008.**
V-12816/2008-805

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**
k zajištění dluhů ve výši 4 000 000,- Kč s příslušenstvím a budoucích dluhů do výše 4 000 000,- Kč vzniklých do 7.11.2038
Oprávnění pro
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350
Povinnost k
Parcela: St. 1660, Parcela: 1939/21

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1468/18/5633 ze dne 07.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2018 13:22:55. Zápis proveden dne 06.12.2018.**
V-18831/2018-805

Pořadí k **14.11.2018 13:22**

o **Zástavní právo smluvní**
k zajištění dluhů ve výši 4.000.000,- Kč s příslušenstvím a budoucích dluhů do výše 4.000.000,- Kč vzniklých do 31.10.2041
Oprávnění pro
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350
Povinnost k
Parcela: St. 1660, Parcela: 1939/21

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2021012626 ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2021 11:11:20. Zápis proveden dne 10.11.2021.**
V-18511/2021-805

Pořadí k **18.10.2021 11:11**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.10.2024 01:10:00*

Okres: **CZ0712 Olomouc** Obec: **505587 Uničov**

Kat.území: **774502 Uničov** List vlastnictví: **4210**

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šůstek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

  Povinnost k

  PROFIAUTO - MZU s.r.o., Litovelská 1177, 78391 Uničov, RČ/IČO: 27763081

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šůstek 185EX-657/2023 -8 ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 22:04:54. Zápis proveden dne 24.07.2023; uloženo na prac. Olomouc**

  Z-5449/2023-805

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Parcela: St. 1660, Parcela: 1939/12, Parcela: 1939/17, Parcela: 1939/21, Parcela: 1939/23

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šůstek 185EX-657/2023 -11 ze dne 19.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 22:05:36. Zápis proveden dne 03.08.2023; uloženo na prac. Olomouc**

  Z-5460/2023-805

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 185EX-657/2023 - 11. Právní moc ke dni 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2023 22:00:40. Zápis proveden dne 29.08.2023; uloženo na prac. Olomouc**

  Z-6441/2023-805

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 42/106, Brno 603 00

  Povinnost k

  PROFIAUTO - MZU s.r.o., Litovelská 1177, 78391 Uničov, RČ/IČO: 27763081

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-10054/2023 -6 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 12.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2024 06:59:32. Zápis proveden dne 18.01.2024; uloženo na prac. Brno-město**

  Z-475/2024-702

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Parcela: St. 1660, Parcela: 1939/12, Parcela: 1939/17, Parcela: 1939/21, Parcela: 1939/23

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město - Mgr. Jaroslav Homola 030 EX-10054/2023 -10 ze dne 15.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2024 08:37:03. Zápis proveden dne 23.01.2024; uloženo na prac. Olomouc**

  Z-707/2024-805

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. května 2384, 760 01 Zlín

  Povinnost k

Povinnost k
PROFIAUTO - MZU s.r.o., Litovelská 1177, 78391 Uničov, RČ/IČO: 27763081

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-333/2024 -9 ze dne 17.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2024 21:33:50. Zápis proveden dne 30.01.2024; uloženo na prac. Zlín**
Z-741/2024-705

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 1660, Parcela: 1939/12, Parcela: 1939/17, Parcela: 1939/21, Parcela: 1939/23

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín - JUDr. Jana Jarková 207 EX-333/2024 -15 ze dne 26.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2024 21:33:50. Zápis proveden dne 31.01.2024; uloženo na prac. Olomouc**
Z-1084/2024-805

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38, 110 00 Praha 1

Povinnost k
PROFIAUTO - MZU s.r.o., Litovelská 1177, 78391 Uničov, RČ/IČO: 27763081

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 895/24-8 ze dne 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2024 20:05:25. Zápis proveden dne 11.03.2024; uloženo na prac. Praha**
Z-10997/2024-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 1660, Parcela: 1939/12, Parcela: 1939/17, Parcela: 1939/21, Parcela: 1939/23

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4 - JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan 189 EX-895/2024 -12 ze dne 07.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2024 20:05:25. Zápis proveden dne 12.03.2024; uloženo na prac. Olomouc**
Z-2542/2024-805

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 189 EX-895/2024 - 12. Právní moc ke dni 16.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2024 20:09:35. Zápis proveden dne 22.04.2024; uloženo na prac. Olomouc**
Z-3721/2024-805

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šůstek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc
Povinnost k
PROFIAUTO - MZU s.r.o., Litovelská 1177, 78391 Uničov, RČ/IČO: 27763081

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -**

Typ vztahu

Mgr. Svatopluk Šůstek 185EX-658/2024 -9 ze dne 22.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2024 22:00:57. Zápis proveden dne 25.07.2024; uloženo na prac. Olomouc

Z-6430/2024-805

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Hlušovická 254/58, 779 00 Olomouc
Povinnost k
PROFIAUTO - MZU s.r.o., Litovelská 1177, 78391 Uničov,
RČ/IČO: 27763081

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Jan Valenta 196EX-1151/2024 -8 ze dne 23.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2024 20:07:07. Zápis proveden dne 12.08.2024; uloženo na prac. Olomouc**

Z-7056/2024-805

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 1660, Parcela: 1939/12, Parcela: 1939/17, Parcela: 1939/21, Parcela: 1939/23

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Jan Valenta 196EX-1151/2024 -18 ze dne 06.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2024 20:06:45. Zápis proveden dne 15.08.2024; uloženo na prac. Olomouc**

Z-7055/2024-805

o **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
Oprávnění pro
Reticulum, a. s., Sokolovská 394/17, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 47973561
Povinnost k
Parcela: St. 1660, Parcela: 1939/12, Parcela: 1939/17, Parcela: 1939/21, Parcela: 1939/23

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šůstek 185 EX-848/2024 -7 ze dne 04.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2024 22:04:50. Zápis proveden dne 11.09.2024.**

Z-7671/2024-805

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 14.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.03.2007.**

V-2669/2007-805

Pro: **PROFIAUTO - MZU s.r.o., Litovelská 1177, 78391 Uničov** *RČ/IČO:* **27763081**

o **Smlouva kupní ze dne 22.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.10.2008.**

V-14390/2008-805

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.10.2024 01:10:00*

Okres: **CZ0712 Olomouc** Obec: **505587 Uničov**

Kat.území: **774502 Uničov** List vlastnictví: **4210**

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

Listina

Pro: **PROFIAUTO - MZU s.r.o., Litovelská 1177, 78391 Uničov** *RČ/IČO:* **27763081**

o Smlouva kupní ze dne 28.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.01.2009.
V-885/2009-805

Pro: **PROFIAUTO - MZU s.r.o., Litovelská 1177, 78391 Uničov** *RČ/IČO:* **27763081**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1939/12	**31000**	**13**
1939/17	**31000**	**1998**
1939/21	**31000**	**658**
1939/23	**31000**	**476**

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 Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 26.10.2024 02:10:08*
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://www.cuzk.cz/.

Kopie katastrální mapy ze dne 13.1.2025





Fotodokumentace ze dne 27.3.2025





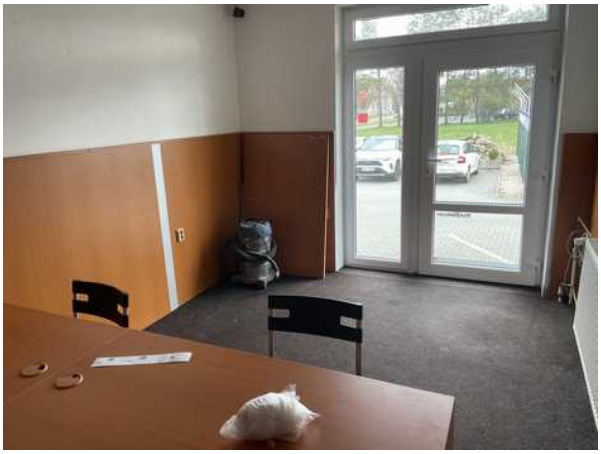



















AUTOVUSH.COM

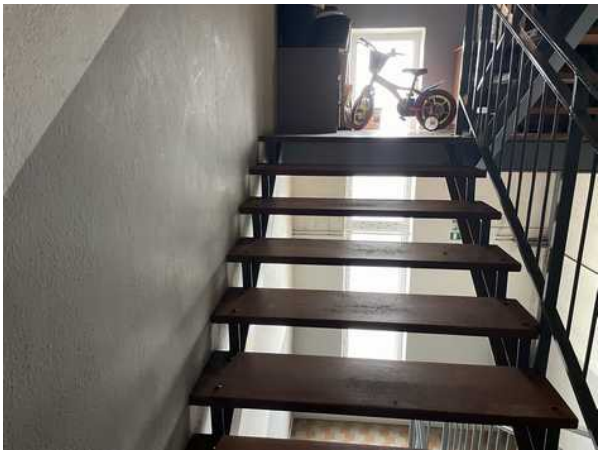



AUTOVOSK.COM


AUTOVOSK.COM
AUTOVOSK.COM




Jar
































AUTO BAZAR
AUTO
AUTA NA SPLÁTKY - VÝHODNÉ


KVALITNÉ AUTA
AUTO BAZAR
AUTO
AUTA NA SPLÁTKY - VÝHODNÉ


AUTOSALON

Fotodokumentace ze dne 30.1.2025













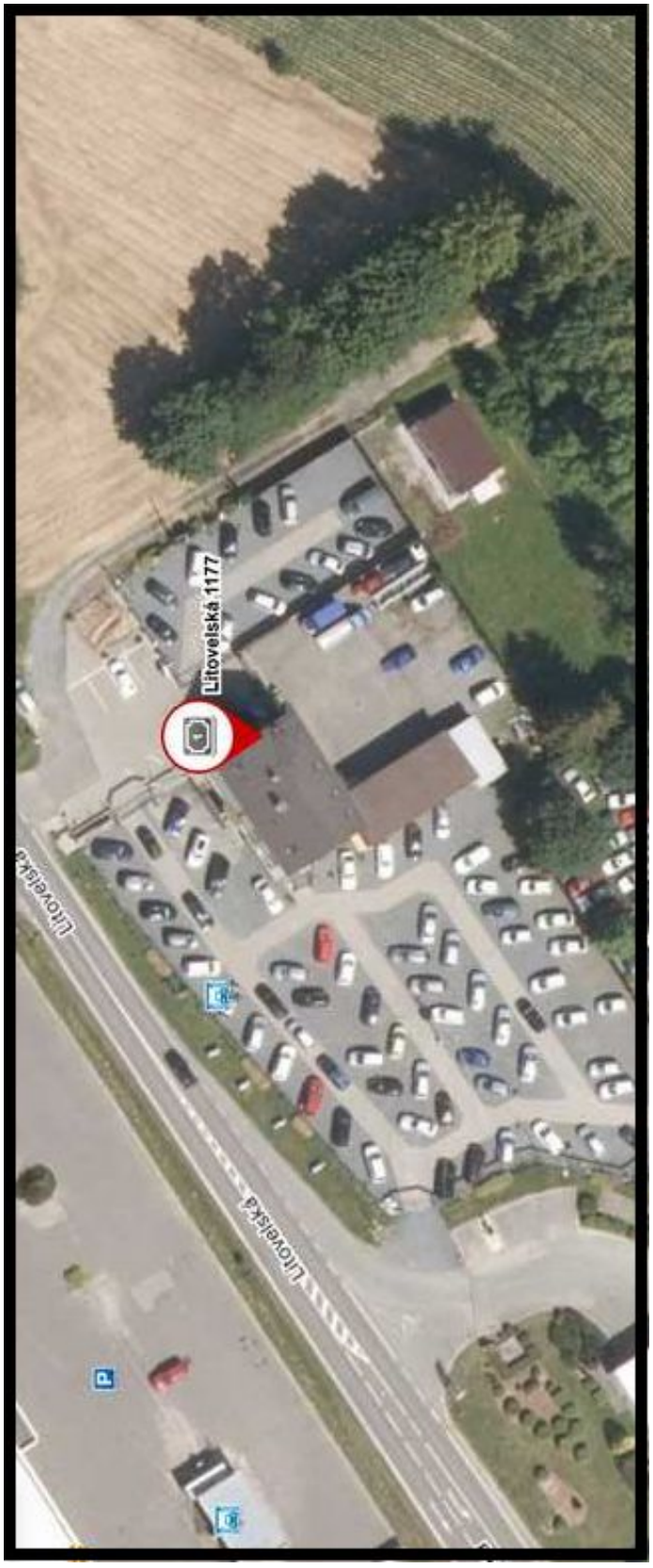



AUTA NA SPLÁTKY

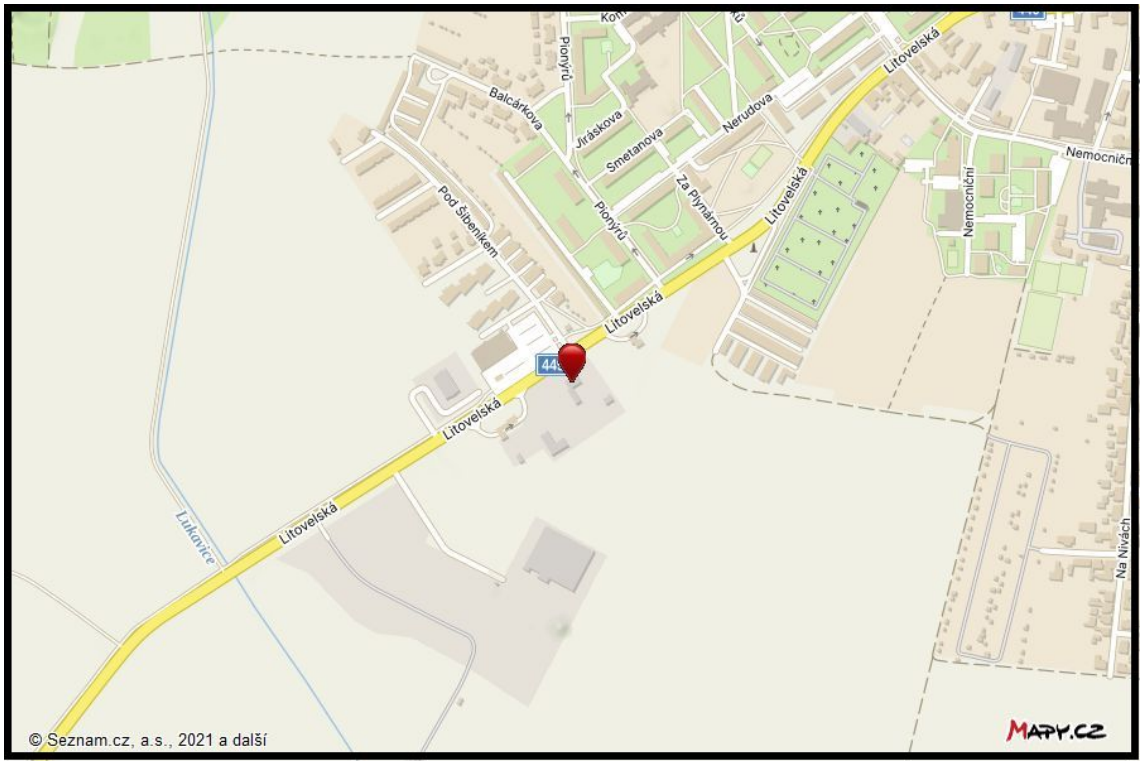




Mapa oblasti




Litovelská 1177
Litovelská
Litovelská
Litovelská
449
Šibenikem


Litovelská
Balcárkova
Jiráskova
Smetanova
Nerudova
Za Plynárnou
Pod Šibeníkem
Nemocniční
Na Nivách
Lukavice
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ


Zadní Újezd
Medlov
Dolní Sukolom
Brníčko
Uničov
Benkov
Střelice
Pazderna
Želechovice
Renoty
Dětřichov
Strukov
Papůvka
Na Aleji
Lukavice
Oskava
444
446
449
251
262
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ


591
Krchleby
44
Dubicko
Troubelice
Šumvald
Huzová
Dětřichov nad Bystřicí
Lukavice
Maletín
Mírov
Úsov
Medlov
Dlouhá Loučka
Paseka
Mohelnice
E442
35
Litovelská 1177
Uničov
238
D35
Moravičany
Loštice
240
Červenka
245
Šternberk
Bouzov
248
Litovel
46
Štěpánov

Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1627/2025.

V Tršicích 03.04.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

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