

EX 107/19

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| EXEKUTORSKÝ ÚŘAD<br>HRADEC KRÁLOVÉ<br>U Soudu 276, Hradec Králové 3, 500 03<br>SOUDNÍ EXEKUTOR<br>JUDr. Marcela Dvořáková |           |
| Došlo dne:                                                                                                                | Hod. Min. |
| 02.10.2019                                                                                                                | 3 43      |
| Počet stejnopisů:                                                                                                         | 1         |
| Počet příloh:                                                                                                             | Podpis:   |

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5267-97/2019

o ceně nemovitosti, pozemků p.č.563/2 a dalších se stavba mi bez č.p. v obci Vikýřovice, k.ú. Vikýřovice

**Objednavatel posudku:**

**Dvořáková Marcela JUDr.**  
**soudní exekutor 19 EX 107/19**  
**U Soudu 276**  
**500 03 Hradec Králové**

**Účel posudku:**

Stanovení ceny obvyklé

**Oceňovací předpis:**

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

**Oceněno ke dni:**

16.září 2019

**Posudek vypracoval:**

Ing. Jiří Doleček, 78701 Šumperk, Bezručova 933/12  
 Mob. 777002657, email: [jiridolecek@email.cz](mailto:jiridolecek@email.cz)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 25 stran.

V Šumperku, dne 18.září 2019



# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v obci Vikýřovice, v areálu bývalé STS a přímo přístupná z místní komunikace. Nemovitost je tvořena pozemky, budovou, čtyřmi sklady a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vikýřovice, obec Vikýřovice, vlastnictví č.1253, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 5.9.2019 pod položkou knihy o poskytovaných údajích z katastru č.-.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Vikýřovice, mapový list č. -, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj Katastrální pracoviště Šumperk dne 5.9.2019 pod č.zak.- v měřítku 1:1000.

Výkresová dokumentace: neúplná PD, geometrický plán, smlouvy  
Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 16.9.2019 za přítomnosti Ing. Vošáhla vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku.

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 1253 pro k.ú. Vikýřovice, obec Vikýřovice zapsán

REVIA s.r.o.,  
Krenišovská 560  
78813 Vikýřovice

## 1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.563/2
- 2) Pozemek p.č.565/6
- 3) Pozemek p.č.565/7
- 4) Pozemek p.č.565/8
- 5) Pozemek p.č.565/9
- 6) Pozemek p.č.566/14
- 7) Pozemek p.č.566/31
- 8) Pozemek p.č.566/32
- 9) Budova kanceláří
- 10) Hala
- 11) Venkovní úpravy

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Pozemek p.č.563/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Oceňovanou nemovitostí je pozemek p.č.563/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 71 m<sup>2</sup>, který je zastavěn budovou.

#### 2.1.2 Výpočet I<sub>u</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

| Hodnocený znak                                                                                                                           | Pásmo | Hodnota U <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|
| <b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b><br>2001 - 5000                                                                              | 2     | 0.80                   |
| <b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b><br>Ostatní obce                                                                                | 4     | 0.60                   |
| <b>3. Poloha obce</b><br>Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | 2     | 1.03                   |
| <b>4. Technická infrastruktura v obci</b><br>Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                                                       | 1     | 1.00                   |
| <b>5. Dopravní obslužnost obce</b><br>Železniční zastávka a autobusová zastávka                                                          | 2     | 0.95                   |
| <b>6. Občanská vybavenost v obci</b><br>Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola b))                                 | 4     | 0.90                   |
| Součin hodnot                                                                                                                            |       | 0.4227                 |

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.4227$$

#### 2.1.3 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak                                                                                                                                    | Pásmo | Hodnota O <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|
| <b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b><br>Tvar bez vlivu na využití                                                                | 2     | 0.00                   |
| <b>2. Svažitost pozemku a expozice</b><br>Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace                                               | 4     | 0.00                   |
| <b>3. Ztížené základové podmínky</b><br>Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.) | 2     | -0.03                  |
| <b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b><br>Mimo chráněné území a ochranné pásmo                                                                 | 1     | 0.00                   |
| <b>5. Omezení užívání pozemku</b><br>Bez omezení užívání                                                                                          | 1     | 0.00                   |
| <b>6. Ostatní neuvedené</b><br>Bez dalších vlivů                                                                                                  | 2     | 0.00                   |

Celkem

-0.03

$$I_0 = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.03 = 0.970$$

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

| Hodnocený znak                                                                                                                                                      | Pásmo | Hodnota Ti |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| <b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b>                                                                                                                 | 2     | 0.00       |
| Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                                                           |       |            |
| <b>2. Vlastnické vztahy</b>                                                                                                                                         | 5     | 0.00       |
| Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku |       |            |
| <b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>                                                                                                                      | 2     | 0.00       |
| Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                                                  |       |            |
| <b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>                                                                                                                        | 1     | -0.01      |
| Negativní                                                                                                                                                           |       |            |
| <b>5. Ostatní neuvedené</b>                                                                                                                                         | 2     | 0.00       |
| Bez dalších vlivů                                                                                                                                                   |       |            |
| <b>6. Povodňové riziko</b>                                                                                                                                          | 2     | 0.80       |
| Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)                                                                                                          |       |            |
| <b>7. Význam obce</b>                                                                                                                                               | -     | 1.00       |
| Znak není posuzován                                                                                                                                                 |       |            |
| <b>8. Poloha obce</b>                                                                                                                                               | -     | 1.00       |
| Znak není posuzován                                                                                                                                                 |       |            |
| <b>9. Občanská vybavenost obce</b>                                                                                                                                  | -     | 1.00       |
| Znak není posuzován                                                                                                                                                 |       |            |
| Celkem 1. až 5. znak                                                                                                                                                |       | -0.01      |

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.01) \times 0.8 = 0.792$$

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

| Hodnocený znak                                                      | Pásmo | Hodnota Pi |
|---------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| <b>1. Druh a účel užití stavby</b>                                  | 1     | 0.65       |
| Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                       |       |            |
| <b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>                 | 6     | -0.02      |
| Výrobní objekty - (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí         |       |            |
| <b>3. Poloha pozemku v obci</b>                                     | 3     | 0.00       |
| Okrajové části obce                                                 |       |            |
| <b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b>               | 2     | -0.08      |
| Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci                    |       |            |
| <b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>                       | 2     | -0.01      |
| V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce |       |            |
| <b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>                             | 6     | 0.00       |
| Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti            |       |            |
| <b>7. Osobní hromadná doprava</b>                                   | 3     | 0.00       |
| Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,       |       |            |
| <b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>                  | 3     | 0.05       |
| Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby            |       |            |

|                                    |   |       |
|------------------------------------|---|-------|
| <b>9. Obyvatelstvo</b>             | 2 | 0.00  |
| Bezproblémové okolí                |   |       |
| <b>10. Nezaměstnanost</b>          | 2 | 0.00  |
| Průměrná nezaměstnanost            |   |       |
| <b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b> | 2 | 0.00  |
| Bez dalších vlivů                  |   |       |
| <b>Celkem *</b>                    |   | -0.06 |

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.06) \times 0.65 = 0.611$$

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

|                                                    |                       |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku | = Kč                  | 552,-           |
| ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.4227 = 552 Kč          |                       |                 |
| Index cenového porovnání                           |                       | x 0.4690        |
| I = Io x It x Ip = 0.970 x 0.792 x 0.611           |                       |                 |
| Cena upravená uvedenými koeficienty                | = Kč                  | 258,89          |
| Cena za celou výměru 71.00 m <sup>2</sup>          | = Kč                  | 18.381,05       |
| <b>Pozemek p.č.563/2</b>                           | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>18.381,-</b> |

## 2.2 Pozemek p.č.565/6

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Pozemek p.č.565/6 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 237 m<sup>2</sup> je zastavěna stavbou skladu.

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

|                                                    |                       |                  |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku | = Kč                  | 552,-            |
| ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.4227 = 552 Kč          |                       |                  |
| Index cenového porovnání                           |                       | x 0.4690         |
| I = Io x It x Ip = 0.970 x 0.792 x 0.611           |                       |                  |
| Cena upravená uvedenými koeficienty                | = Kč                  | 258,89           |
| Cena za celou výměru 237.00 m <sup>2</sup>         | = Kč                  | 61.356,46        |
| <b>Pozemek p.č.565/6</b>                           | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>61.356,46</b> |

## 2.3 Pozemek p.č.565/7

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.3.1 Popis

Pozemek p.č.565/7 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 237 m<sup>2</sup> je zastavěna stavbou skladu.

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

|                                                                         |                       |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku                      | = Kč                  | 552,-           |
| $ZC = ZC_v \times I_u = 1305 \text{ Kč} \times 0.4227 = 552 \text{ Kč}$ |                       |                 |
| Index cenového porovnání                                                |                       | x 0.4690        |
| $I = I_o \times I_t \times I_p = 0.970 \times 0.792 \times 0.611$       |                       |                 |
| Cena upravená uvedenými koeficienty                                     | = Kč                  | 258,89          |
| Cena za celou výměru 237.00 m <sup>2</sup>                              | = Kč                  | 61.356,46       |
| <b>Pozemek p.č.565/7</b>                                                | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>61.356,-</b> |

## 2.4 Pozemek p.č.565/8

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.4.1 Popis

Pozemek p.č.565/8 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 237 m<sup>2</sup> je zastavěna stavbou skladu.

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

|                                                                         |                       |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku                      | = Kč                  | 552,-           |
| $ZC = ZC_v \times I_u = 1305 \text{ Kč} \times 0.4227 = 552 \text{ Kč}$ |                       |                 |
| Index cenového porovnání                                                |                       | x 0.4690        |
| $I = I_o \times I_t \times I_p = 0.970 \times 0.792 \times 0.611$       |                       |                 |
| Cena upravená uvedenými koeficienty                                     | = Kč                  | 258,89          |
| Cena za celou výměru 237.00 m <sup>2</sup>                              | = Kč                  | 61.356,46       |
| <b>Pozemek p.č.565/8</b>                                                | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>61.356,-</b> |

## 2.5 Pozemek p.č.565/9

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.5.1 Popis

Pozemek p.č.565/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 114 m<sup>2</sup> je zastavěna stavbou skladu.

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

|                                                                         |      |          |
|-------------------------------------------------------------------------|------|----------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku                      | = Kč | 552,-    |
| $ZC = ZC_v \times I_u = 1305 \text{ Kč} \times 0.4227 = 552 \text{ Kč}$ |      |          |
| Index cenového porovnání                                                |      | x 0.4690 |
| $I = I_o \times I_t \times I_p = 0.970 \times 0.792 \times 0.611$       |      |          |



|                                            |                       |                 |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Cena upravená uvedenými koeficienty        | = Kč                  | 258,89          |
| Cena za celou výměru 114.00 m <sup>2</sup> | = Kč                  | 29.513,23       |
| <b>Pozemek p.č.565/9</b>                   | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>29.513,-</b> |

## 2.6 Pozemek p.č.566/14

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.6.1 Popis

Pozemek p.č.566/14 ostatní plocha manipulační plocha o výměře 113 m<sup>2</sup> je užívána se stavbami a stavebními plochami.

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

|                                                                         |                       |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku                      | = Kč                  | 552,-           |
| $ZC = ZC_v \times I_u = 1305 \text{ Kč} \times 0.4227 = 552 \text{ Kč}$ |                       |                 |
| Index cenového porovnání                                                |                       | x 0.4690        |
| $I = I_o \times I_t \times I_p = 0.970 \times 0.792 \times 0.611$       |                       |                 |
| Cena upravená uvedenými koeficienty                                     | = Kč                  | 258,89          |
| Cena za celou výměru 113.00 m <sup>2</sup>                              | = Kč                  | 29.254,34       |
| <b>Pozemek p.č.566/14</b>                                               | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>29.254,-</b> |

## 2.7 Pozemek p.č.566/31

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.7.1 Popis

Pozemek p.č.566/31 ostatní plocha manipulační plocha o výměře 198 m<sup>2</sup> je užívána se stavbami a stavebními plochami jako plocha před halami. Je zpevněna dlažbou.

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

|                                                                         |                       |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku                      | = Kč                  | 552,-           |
| $ZC = ZC_v \times I_u = 1305 \text{ Kč} \times 0.4227 = 552 \text{ Kč}$ |                       |                 |
| Index cenového porovnání                                                |                       | x 0.4690        |
| $I = I_o \times I_t \times I_p = 0.970 \times 0.792 \times 0.611$       |                       |                 |
| Cena upravená uvedenými koeficienty                                     | = Kč                  | 258,89          |
| Cena za celou výměru 198.00 m <sup>2</sup>                              | = Kč                  | 51.259,82       |
| <b>Pozemek p.č.566/31</b>                                               | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>51.260,-</b> |

## 2.8 Pozemek p.č.566/32

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.8.1 Popis

Pozemek p.č.566/32 ostatní plocha manipulační plocha o výměře 11 m<sup>2</sup> je užívána se stavbami a stavebními plochami jako plocha před budovou kanceláří.

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

|                                                                         |                |          |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku                      | = Kč           | 552,-    |
| $ZC = ZC_v \times I_u = 1305 \text{ Kč} \times 0.4227 = 552 \text{ Kč}$ |                |          |
| Index cenového porovnání                                                |                | x 0.4690 |
| $I = I_o \times I_t \times I_p = 0.970 \times 0.792 \times 0.611$       |                |          |
| Cena upravená uvedenými koeficienty                                     | = Kč           | 258,89   |
| Cena za celou výměru 11.00 m <sup>2</sup>                               | = Kč           | 2.847,77 |
| Pozemek p.č.566/32                                                      | Cena celkem Kč | 2.848,-  |

## 2.9 Budova kanceláří

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

### 2.9.1 Popis

Oceňovanou nemovitostí přízemní, nepodsklepená stavba s pultovou střechou, která je přistavěna k výrobní hale v areálu bývalé STS Vikýřovice. Původní stavba z roku 1901 byla v roce 1962 rekonstruována. Byly vyměněna okna, dveře, el. instalace, krytina a další prvky krátkodobé životnosti. V roce 1997 byly vyměněny podlahy, opraveny omítky, elektroinstalace a podhledy stropů. Dispozičně je objekt rozdělen na tři kanceláře, jedna má samostatný vstup. Obvodové zdivo je vyzdívané na základových pásech, krov pultový, krytina plechová klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, omítky vápenné štukové, dveře dřevěné, okna dřevěná zdvojená, vytápění z centrálního zdroje ÚT, el. instalace světelná, rozvod vody teplé a studené. Technický stav odpovídá stáří a provedeným rekonstrukcím.

### 2.9.2 Charakteristika stavby

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

### 2.9.3 Obestavěný prostor

|               |                                 |   |                       |
|---------------|---------------------------------|---|-----------------------|
| Vrchní stavba | $6.73 \times 10.50 \times 3.33$ | = | 235.31 m <sup>3</sup> |
|---------------|---------------------------------|---|-----------------------|

### 2.9.4 Podlaží

| Označení | Rozměry zastavěné plochy<br>Zastavěná | Světlá | Výška |
|----------|---------------------------------------|--------|-------|
|----------|---------------------------------------|--------|-------|

|             | plocha                             | výška  | podlaží |
|-------------|------------------------------------|--------|---------|
| 1.NP - 1.NP | 6.73*10.50<br>70.67 m <sup>2</sup> | 0.00 m | 3.33 m  |

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 70.67 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 3.33 m.

### 2.9.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K_4 = 1 + (0.54 * n)$ .

| Pol. | Konstrukce a vybavení<br>Úroveň vybavení        | Cen.podíl | Podíl<br>části | n            |
|------|-------------------------------------------------|-----------|----------------|--------------|
| 1.   | <b>Základy vč. zemních prací</b><br>podstandard | 0.06100   | 100%           | -0.061       |
| 7.   | <b>Úpravy vnitřních povrchů</b><br>podstandard  | 0.07300   | 100%           | -0.073       |
| 10.  | <b>Schody</b><br>chybí                          | 0.02700   | 100%           | -0.027*1.852 |
| 16.  | <b>Elektroinstalace</b><br>podstandard          | 0.05900   | 100%           | -0.059       |
| 20.  | <b>Vnitřní plynovod</b><br>chybí                | 0.00400   | 100%           | -0.004*1.852 |
| 22.  | <b>Vybavení kuchyní</b><br>chybí                | 0.01900   | 100%           | -0.019*1.852 |
| 23.  | <b>Vnitřní hyg.zařízení vč.WC</b><br>chybí      | 0.04200   | 100%           | -0.042*1.852 |
| 24.  | <b>Výtahy</b><br>chybí                          | 0.01300   | 100%           | -0.013*1.852 |
| 25.  | <b>Ostatní</b><br>chybí                         | 0.04400   | 100%           | -0.044*1.852 |
|      |                                                 |           |                | -0.46895     |

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu  $K_4$ .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.46895) = 0.7468$$

### 2.9.6 Opotřebení stavby

Při stáří 118 let a životnosti 150 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 78.6667%.

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

|                                                                                               |      |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|
| Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru                                         | = Kč | 2.669,-  |
| Koeficienty:                                                                                  |      |          |
| K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)                                                 |      | x 0.9390 |
| K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)<br>K2 = 0.92 + (6.60 / 70.67 m <sup>2</sup> PZP) |      | x 1.0134 |
| K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)                                                         |      |          |

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| K3 = (2.10 / 3.33 m PV) + 0.30 >= 0.60  | x 0.9306 |
| K4: podle vybavení stavby               | x 0.7468 |
| K5: podle polohy (dle přílohy č.20)     | x 0.9000 |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41) | x 2.2430 |
| pp: koeficient dle trhu a polohy        | x 0.4840 |
| pp = It x Ip = 0.792 x 0.611            |          |

|                                                       |                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty          | = Kč                  | 1.724,57        |
| Cena za celý obestavěný prostor 235.31 m <sup>3</sup> | = Kč                  | 405.808,57      |
| Cena stavby bez opotřebení                            | = Kč                  | 405.808,57      |
| Snížení ceny za opotřebení 78.6667%                   | - Kč                  | 319.236,21      |
| Cena stavby po započtení opotřebení                   | = Kč                  | 86.572,36       |
| <b>Budova kanceláří</b>                               | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>86.572,-</b> |

## 2.10 Hala

Oceněno podle § 12, přílohy č.9 vyhlášky.

### 2.10.1 Popis

Čtyřlodní, přízemní hala s nízkou sedlovou střechou je provedena z ocelových trubkových nosníků a vazníků, obvodové konstrukce z profilovaných plechu, vnitřní rozdělení pouze drátěným pletivem, podlahy betonové, krov krytý plechem, vrata ocelová, el. instalace světelná a motorová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Hala byla kolaudována rozhodnutím ONV v Šumperku dne 29.3.1963 č.j.523/63 Zdr.

### 2.10.2 Charakteristika stavby

|                        |                                        |
|------------------------|----------------------------------------|
| CZCC:                  | 1252                                   |
| SKP:                   | 46.21.13.2..2                          |
| Typ podle účelu užití: | J - budovy pro skladování a manipulaci |
| Druh konstrukce:       | Kovové                                 |

### 2.10.3 Obestavěný prostor

|               |             |          |           |
|---------------|-------------|----------|-----------|
| Vrchní stavba | 802.34*3.60 | =        | 2888.42 m |
| Zastřešení    | 802.34*0.40 | =        | 320.94 m  |
|               |             | celkem = | 3209.36 m |

### 2.10.4 Podlaží

| Označení    | Rozměry zastavěné plochy                              |              | Výška podlaží |
|-------------|-------------------------------------------------------|--------------|---------------|
|             | Zastavěná plocha                                      | Světlá výška |               |
| 1.NP - 1.NP | 30.75*22.25+3.60+10.90*10.50<br>802.24 m <sup>2</sup> | 0.00 m       | 0.00 m        |

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 802.24 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 3.60 m.

### 2.10.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K_4 = 1 + (0.54 * n)$ .

| Pol. | Konstrukce a vybavení<br>Úroveň vybavení | Cen.podíl | Podíl<br>části | n            |
|------|------------------------------------------|-----------|----------------|--------------|
| 3.   | Stropy<br>chybí                          | 0.08900   | 100%           | -0.089*1.852 |
| 10.  | Schody<br>chybí                          | 0.00700   | 100%           | -0.007*1.852 |
| 11.  | Dveře<br>chybí                           | 0.02200   | 100%           | -0.022*1.852 |
| 13.  | Okna<br>chybí                            | 0.04300   | 100%           | -0.043*1.852 |
| 16.  | Elektroinstalace<br>nadstandard          | 0.04700   | 100%           | 0.047        |
| 17.  | Bleskosvod<br>chybí                      | 0.00400   | 100%           | -0.004*1.852 |
| 25.  | Ostatní<br>chybí                         | 0.06200   | 100%           | -0.062*1.852 |
|      |                                          |           |                | -0.3734      |

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu  $K_4$ .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.3734) = 0.7984$$

### 2.10.6 Opotřebení stavby

Při stáří 56 let a životnosti 85 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 65.8824%.

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

|                                                                                                        |      |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------|
| Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru                                                  | = Kč | 1.599,-      |
| Koeficienty:                                                                                           |      |              |
| K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)                                                          |      | x 0.9480     |
| K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)<br>$K_2 = 0.92 + (6.60 / 802.24 \text{ m}^2 \text{ PZP})$ |      | x 0.9282     |
| K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)<br>$K_3 = (2.80 / 3.60 \text{ m PV}) + 0.30 \geq 0.60$           |      | x 1.0778     |
| K4: podle vybavení stavby                                                                              |      | x 0.7984     |
| K5: podle polohy (dle přílohy č.20)                                                                    |      | x 0.9000     |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)                                                                |      | x 2.1700     |
| pp: koeficient dle trhu a polohy<br>$pp = I_t \times I_p = 0.792 \times 0.611$                         |      | x 0.4840     |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty                                                           | = Kč | 1.144,47     |
| Cena za celý obestavěný prostor 3209.36 m <sup>3</sup>                                                 | = Kč | 3.673.016,24 |

Cena stavby bez opotřebení  
 Snížení ceny za opotřebení 65.8824%  
 Cena stavby po započtení opotřebení

= Kč 3.673.016  
 - Kč 2.419.871  
 = Kč 1.253.144

Hala

Cena celkem Kč 1.253.1

## 2.11 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

### 2.11.1 Betonová dlažba zámková - šedá tl.do 80 mm

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 8.3.27

#### 2.11.1.1 Opotřebení stavby

Při stáří 20 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární r výpočtu 50%.

#### 2.11.1.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za  
 CZCC: 211  
 SKP: 46.23.11.5

198.00 m<sup>2</sup>

x 515,- Kč/m<sup>2</sup> = Kč

Koeficienty:

K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)

Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)

pp: koeficient dle trhu a polohy

pp = It x Ip = 0.792 x 0.611

Základní cena upravená uvedenými koeficienty

Cena stavby bez opotřebení

Snížení ceny za opotřebení 50%

Cena stavby po započtení opotřebení

= Kč

= Kč

- Kč

= Kč

Betonová dlažba zámková - šedá tl.do 80 mm

Cena celkem Kč

### 2.11.2 Plochy z beton.dlaždic 30/30/3, lože z kameniva

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 8.3.1.

#### 2.11.2.1 Opotřebení stavby

Při stáří 20 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití l výpočtu 50%.

### 2.11.2.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

|                                                 |                      |                                |         |
|-------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|---------|
| Cena za                                         | 11.00 m <sup>2</sup> | x 210,- Kč/m <sup>2</sup> = Kč | 2.310,- |
| CZCC: 211                                       |                      |                                |         |
| SKP: 46.23.11.5                                 |                      |                                |         |
| Koeficienty:                                    |                      |                                |         |
| K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)      |                      | x 0.9000                       |         |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)         |                      | x 2.3480                       |         |
| pp: koeficient dle trhu a polohy                |                      | x 0.4840                       |         |
| pp = It x Ip = 0.792 x 0.611                    |                      |                                |         |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty    | = Kč                 | 2.362,64                       |         |
| Cena stavby bez opotřebení                      | = Kč                 | 2.362,64                       |         |
| Snížení ceny za opotřebení 50%                  | - Kč                 | 1.181,32                       |         |
| Cena stavby po započtení opotřebení             | = Kč                 | 1.181,32                       |         |
| Plochy z beton.dlaždic 30/30/3, lože z kameniva | Cena celkem Kč       | 1.181,-                        |         |
| Venkovní úpravy                                 | Cena celkem Kč       | 53.328,-                       |         |

### 3. REKAPITULACE

|                                     |    |             |
|-------------------------------------|----|-------------|
| 1) Pozemek p.č.563/2                | Kč | 18.381,-    |
| 2) Pozemek p.č.565/6                | Kč | 61.356,-    |
| 3) Pozemek p.č.565/7                | Kč | 61.356,-    |
| 4) Pozemek p.č.565/8                | Kč | 61.356,-    |
| 5) Pozemek p.č.565/9                | Kč | 29.513,-    |
| 6) Pozemek p.č.566/14               | Kč | 29.254,-    |
| 7) Pozemek p.č.566/31               | Kč | 51.260,-    |
| 8) Pozemek p.č.566/32               | Kč | 2.848,-     |
| 9) Budova kanceláří                 | Kč | 86.572,-    |
| 10) Hala                            | Kč | 1.253.145,- |
| 11) Venkovní úpravy                 | Kč | 53.328,-    |
| <hr/>                               |    |             |
| Zjištěná výsledná cena              | Kč | 1.708.369,- |
| Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky | Kč | 1.708.370,- |
| <hr/>                               |    |             |

Slovy: Jedenmilionsedmsetosmtisíctřístasedmdesát Kč

## 4. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE :

#### 1.1 Předmět ocenění :

Je prodejní areál na p.č.st. 565/6-9, 566/14 a 566/31-32 bez č.p. v obci Vikýřovice, katastrální, území Vikýřovice, okres Šumperk, Olomoucký kraj.

#### 1.2 Místo :

Šumperk, okres Šumperk

#### 1.3 Vlastník :

Na listu vlastnictví č. 1253 pro k.ú. Vikýřovice, obec Vikýřovice zapsáni:  
1/1 REVIA s.r.o.,  
788 13 Vikýřovice, Krenišovská 560

#### 1.4 Účel ocenění :

Ocenění je zpracováno za účelem stanovení ceny obvyklé.

#### 1.5 Datum ocenění :

Ocenění je zpracováno podle skutečného stavu nemovitosti ke dni 16.09.2019

#### 1.6 Použité podklady :

- výpisu z listu vlastnictví č.1253
- snímek mapy evidence nemovitostí
- informace realitních kanceláří o cenách staveb a stavebních prací v regionu a ČR
- vlastní databáze o dosahovaných kupních cenách
- informace z Katastrálního úřadu pracoviště Šumperk
- částečná projektová dokumentace skutečného provedení stavby

## 2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY PRO OCENĚNÍ

2.1 Předmětem ocenění jsou výše uvedené nemovitosti včetně příslušenství a pozemků.

2.2 Ke stavbám a pozemkům jsou zřízena břemena a to služebnost příchodu a odchodu, příjezdu a odjezdu, zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu viz příložený LV.

2.3 Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :

- znalec dále vychází z toho, že informace a podklady, které byly poskytnuty objednatelem a použity v posudku jsou pravdivé a znalec je dále neověřoval.  
Neodpovídá tedy za
  - a) pravost a platnost vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem
  - b) pravost a platnost nájemních vztahů, jejichž existence má vliv na stanovení ceny
- ocenění je zpracováno podle podmínek na trhu v době ocenění a znalec neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po zpracování ocenění

2.4 Výsledkem ocenění je :

Obvyklá cena nemovitosti, kterou je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v současných podmínkách na trhu s nemovitostmi v regionu mezi dobrovolně jednajícím kupujícím a prodávajícím bez zřetele na individuální či jiné zájmy vybočující z běžné praxe.

### 3. POPIS NEMOVITOSTI

#### 3.1 Umístění nemovitosti :

Oceňovanou nemovitostí je prodejní areál bez č.p. v obci a k.ú. Vikýřovice viz výše. Obec leží v těsné blízkosti okresního města Šumperka. Obyvatelé obce využívají značnou část občanské vybavenosti okresního města, obec má vlastní, velmi dobrou technickou vybavenost.

#### 3.2 Dopravní spojení :

Areál je přístupný z veřejné komunikace vlastním příjezdem, který je zajištěn služebností. Obec má silniční a železniční spojení s okresním městem i krajským městem Olomoucí.

#### 3.3 Popis objektů nemovitostí :

Popis viz ocenění dle vyhl.č.188/2019 Sb. výše.

#### 3.4 Majetkoprávní vztahy, omezení, břemena :

V době ocenění byla známá omezení, břemena, popis bod 2.2.

## 4. VOLBA OCEŇOVACÍCH METOD

### 4.1 Stručné zásady použitých metod :

Vychází z mezinárodně uznávaných metod zjišťování tržní hodnoty na bázi :

- a) věcné hodnoty
  - b) výnosové hodnoty
  - c) srovnávací hodnoty
- s následnou analýzou výsledků těchto dílčích hodnot včetně promítnutí konkrétních výsledků do podmínek trhu.

### 4.2 Věcná hodnota :

Je stanovena jako cena stanovená podle vyhl.č.188/2019 Sb., kterou se provádí zákon č.151/97 Sb. o oceňování majetku. Opotřebení stavby je stanoveno dle skutečného stavu stavby.

### 4.3 Výnosová metoda :

Je založena na kapitalizaci předpokládaného stabilizovaného ročního zisku z nájemného po odečtení nutných provozních nákladů spojených s nájmem. Výnos je kapitalizován na základě odhadnuté tržní úrokové míry.

### 4.4 Porovnávací metoda :

Vychází z vlastních poznatků a znalosti realizovaných obchodů v regionu. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů obdobných domů, které jsou srovnatelné svým účelem, velikostí a lokalitou a z nabídek RK na internetu.

## 5. O C E N Ě N Í

### 5.1 Věcná hodnota staveb :

Věcná hodnota je dána součtem zůstatkových cen staveb. Zůstatkové ceny jsou určeny z administrativních cen (vyhl.č.188/2019 Sb.) snížených o opotřebení stavby. V ceně objektu jsou promítnuty ceny vedlejších staveb, venkovních úprav, pozemků.

**VĚCNÁ HODNOTA CELKEM**

**1.708.370,- Kč**

### 5.2 Výnosová metoda :

Teoretickým základem oceňování výnosovými metodami je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku, za období, po které je majetek vlastněn. Od nájmů jsou odečteny náklady spojené s dosažením příjmů.

**VÝNOSOVÁ HODNOTA**

**se neurčuje**

### 5.3 Hodnota stanovená porovnáním :

Stanovení ceny porovnávacím způsobem jsem provedl na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. O nemovitostech obdobného typu jsem zjistil, že k převodům na trhu s nemovitostmi dochází málo a v současné době jsou nabízeny na internetových stránkách jen v minimální míře. Znalec rovněž nezjistil, že by obdobné nemovitosti obchodovaly jiné organizace.



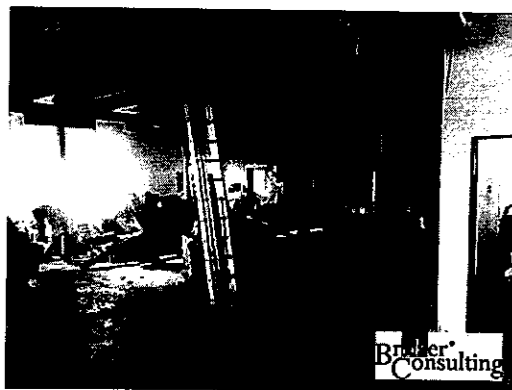
## Prodej skladového prostoru 600 m<sup>2</sup> ulice U Kasáren, Jeseník - část obce Jeseník

2 650 000 Kč (4 417 Kč za m<sup>2</sup>)

G Mimořádně ne hospodárná

Nabízíme ke koupi halu v bývalém areálu BSZ, kterou lze využít jako skladovací, výrobní nebo jiné prostory. Hala je rozdělena na dvě samostatné části se samostatnými vchody. Plášť haly je zateplený, plechová střecha. K hale patří také okolní pozemek, sloužící jako manipulační plocha, nájezdová rampa a skladovací, oplocená plocha. V první části náleží venkovní buňka se vchodem z haly i z venku, kancelář pod stropem, cca 20 m<sup>2</sup> a vjezdem pro nákladní vozidla. K dispozici jsou elektrorozvody bývalého autoservisu. Druhá část má zděnou čelní stranu se třemi prostory - kanceláře (10, 15 a 20 m<sup>2</sup>), boční vstup dostupný z rampy i pro osobní vozidla. Při prodeji pouze jedné části dojde k převedení příslušné části pozemků. Hala je velmi dobře dostupná a může mít rozmanité využití.

- Celková cena: 2 650 000 Kč za nemovitost
- Cena za m<sup>2</sup>: 4 417 Kč
- ID zakázky: 12-0432
- Aktualizace: 06.07.2019
- Stavba: Montovaná
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 2
- Plocha zastavěná: 527 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 600 m<sup>2</sup>
- Plocha podlahová: 600 m<sup>2</sup>
- Voda: Dálkový vodovod
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V
- Doprava: Silnice
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
- Vybavení:



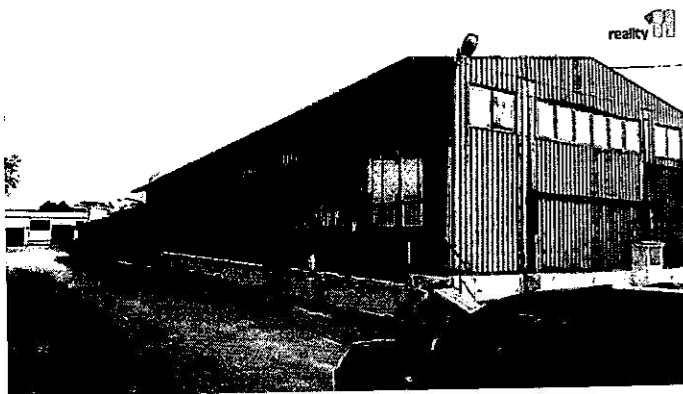
## Prodej skladového prostoru 500 m<sup>2</sup> ulice U Stodol, Opava - část obce Jaktář

3 000 000 Kč (6 000 Kč za m<sup>2</sup>)

G Mimořádně ne hospodárná

Prodej haly o rozloze 300m<sup>2</sup>+ pozemek 200m<sup>2</sup>, hala je po rekonstrukci střechy. V hale se nacházejí dvě místnosti, které se dají využít jako šatna, sklad atd. Podlaha je z betonových panelů. K hale je dané břemeno, které se nachází na střechě haly, jedná se o solární panely na výrobu elektrického proudu, který by mohl využít nový majitel za zvýhodněnou cenu. Před halou se nachází 4 parkovací místa. V hale jsou přivedeny rozvody plynu, vody, elektřiny.

- Celková cena: **3 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH**
- Cena za m<sup>2</sup>: **6 000 Kč**
- ID zakázky: **16513**
- Aktualizace: **24.05.2019**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1. podlaží**
- Užitná plocha: **500 m<sup>2</sup>**
- Parkování:
- Výška stropu: **320,0 m**
- Datum nastěhování: **ihned**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice, MHD**
- Komunikace: **Betonová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**
- Vybavení:



### **Prodej skladového areálu, K. Čapka Krnov Pod Bezručovým vrchem, cena 3.890.000,- Kč**

+ provize RK, Reality 11 Vám zprostředkují prodej skladového areálu, který se nachází u hlavního vlakového nádraží v Krnově na ul. K. Čapka. Je umístěn v zóně lehké průmyslové výroby, do areálu je příjezd i dostatek manipulačního prostoru s rampou i pro kamiony. Sklad je jednopodlažní kovová hala typu HARD Jeseník, vnitřně zateplená s plynovými ohřivači. Má 516 m<sup>2</sup> skladovací plochy s krytou rampou o celkových rozměrech 33,3 x 15,5 m a druhou cihlovou halu 519 m<sup>2</sup> o rozměrech 34,6 x 15,5 m. Tyto dvě části jsou rozděleny protipožárními příčkami. Střecha je plechová, podlahy jsou litý asfalt. V zadní části cihlové haly jsou umístěny kanceláře a sociální zázemí – šatny, sprchy, WC. K objektu patří cca 1000 m<sup>2</sup> okolních pozemků pro manipulaci s materiálem a příjezd kamionů. Areál je celý oplocen a má jeden hlavní vjezd s uzamykatelnou bránou. Areál je napojen na el. energii, plynovod, kanalizaci a vodovod. Příjezd je po obecní komunikaci s napojením na rychlostní komunikaci na Opavu, Ostravu, Bruntál. MHD v místě. Prohlídky nemovitosti jsou možné kdykoliv po dohodě s makléřem, který je zároveň finančním poradcem a poskytne bezplatnou konzultaci o možnostech financování této nemovitosti. Ev. číslo: 19094. Energetický štítek: G

Z tohoto přehledu nabídek je zřejmé, že tento typ nemovitosti se obchoduje a nabízí méně často, o obdobné objekty je poměrně malý zájem.

Vzorek č.1 je nemovitost v obci Jeseník. Je to zateplená hala o něco menší výměry než oceňovaná nemovitost se dvěma samostatnými částmi, vybavena je podobně. Objekt je možné okamžitě užívat, k hale náleží manipulační pozemek.

Vzorek č.2 je skladová hala v obci Opava Jaktář. Skladový prostor 300 m<sup>2</sup>, v hale jsou dvě místnosti, které je možné užívat společně s halou jako kancelář, šatny hygiena. K hale patří skladovací pozemek o výměře 200 m<sup>2</sup>, Hala je nezateplená, střecha po rekonstrukci, možnost využití solárních panelů na střeše k zásobení el. energií.

Vzorek č.3 je skladovací areál v obci Krnov. Jedná se o dvě haly, každá o podlahové ploše cca 500 m<sup>2</sup>. Jena hal cihelná, druhá kovová se zateplením, k objektu patří pozemek o výměře 1.000 m<sup>2</sup>, v zadní části kanceláře a sociální zařízení.

Cenové rozpětí nabízených nemovitostí je poměrně široké, vzorek č.2 je včetně provize.

Z toho přehledu usuzují, že hodnota stanovená porovnáním oceňované stavby se bude pohybovat při dolní hranici vymezeného pásma (2.650 mil. Kč,- až 3.89 mil Kč), neboť nejblíže k oceňované nemovitosti je vzorek č.1, s nímž má nejvíce společných rysů.

Cena obvyklá bude tedy zřejmě při spodní hranici tohoto rozpětí o odečtení nákladů na prodej.

Oceňovaná nemovitost je ve velmi dobré poloze s přístupem v komunikace I. třídy, je ji možno okamžitě využívat pro obchodní nebo skladovací prostory s administrativou.

Příjezdy a přístupy jsou zajištěny služebnostmi.

V roce 2001 nabyt vlastníkem haly z částku 1.2 mil. Kč a pozemky pod halami za částku 34.000,- Kč. V roce 2004 pak objekt kanceláří za částku 240.000,- Kč včetně pozemků p.č. 566/31-32.

Na základě tohoto rozboru stanovují, že bude

**SROVNÁVACÍ HODNOTA**

**2.600.000,- Kč**

### **ZÁVĚR:**

Cena obvyklá se bude pohybovat zřejmě při srovnávací hodnotě.

Na základě uvedených skutečností usuzují, že **cena obvyklá** obchodního areálu na p.č.st. 565/6-9, 566/14 a 566/31-32 s budovou a halou bez č.p. včetně všech součástí a příslušenství v obci Vikýřovice, katastrální, území Vikýřovice, okres Šumperk a stanovují ji na

**2.600.000,- Kč**

slovy: dvamilionyšestsettisíckorunčeských

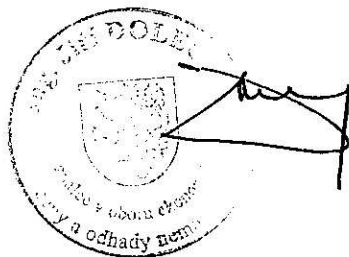
## OCENĚNÍ BŘEMENE

Smlouvou ze dne 31.10.2001 o zřízení věcného břemene bylo zřízeno věcné břemeno příchodu, odchodu, příjezdu a odjezdu pro parcely č. 565/6, 565/7, 565/8, 565/9 na p.č. 566/31 a 32, 566/34, 566/35, 566/36 a 566/37.

Stejnou smlouvou bylo zřízeno věcné břemeno příchodu, odchodu, příjezdu a odjezdu pro p.č. 565/6-9 na parcelách č.566/31 a 32. Smlouva byla úplatná za částku 10.000,- Kč.

Smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 25.10.2001 bylo zřízeno věcné břemeno cesty pro parcelu č.566/6 na parcelách 566/31 a 32. Smluvní cena 10.000,- Kč.

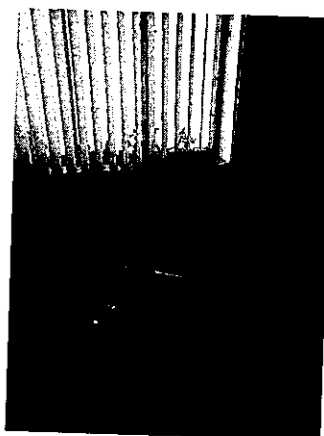
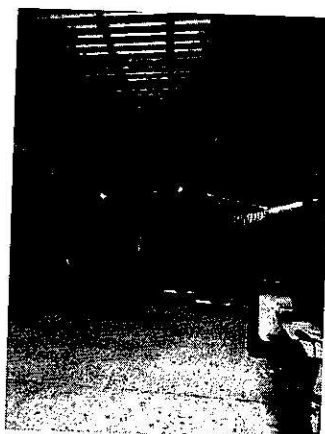
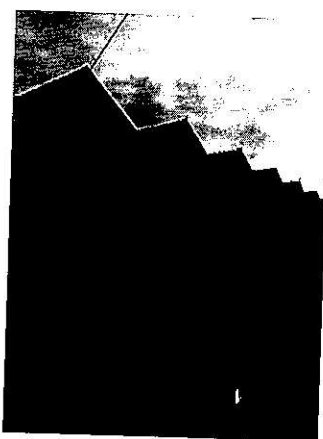
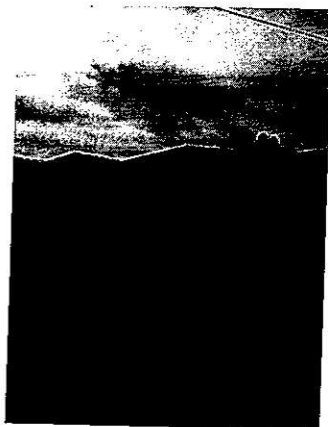
Smlouvou ze dne 26.11.2011 bylo zřízeno věcné břemeno průchodu a průjezdu pro p.č. 565/6-9 na p.č.566/1 a 567/1. Smlouva byla úplatná z částku 10.000,- Kč.

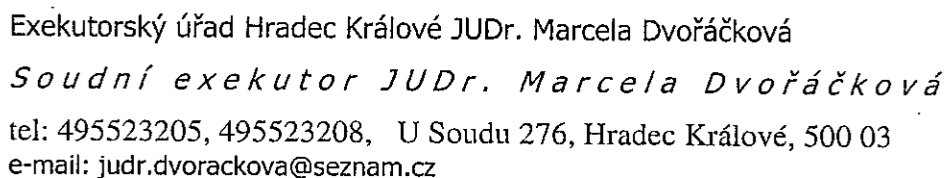


## 5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 14.10.1981, č.j. 3992/81, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5267-97/2019. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.





U s n e s e n í

t a k t o :

566/14 113 ostatní plocha manipulační plocha

566/31 198 ostatní plocha                      manipulační plocha  
566/32 11 ostatní plocha                      manipulační plocha,  
vše zapsáno na LV 1253, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště  
Šumperk, pro k.ú. a obec Víkřovice.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního exekutora požádat o její prodloužení. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým.

II. Soudní exekutor ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.

P o u ě n í: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen rozhodne soudní exekutor.

V Hradci Králové dne 5.9.2019



JUDr. Marcela Dvořáčková  
soudní exekutor, v. r.

Za SPRÁVNOST VYHOTOVENÍ

Klára Skrbková

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2019 10:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 19 EX 107/19 pro JUDr. Marcela Dvořáčkovou

Okres: CZ0715 Šumperk

Kat.území: 781827 Vikýřovice

Obec: 569445 Vikýřovice

List vlastnictví: 1253

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Identifikátor

Podíl

REVIA s.r.o., Krenišovská 560, 78813 Vikýřovice

25858769

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

563/2

71 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba:

bez čp/če, výroba

Stavba stojí na pozemku p.č.: 563/2

565/6

237 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba:

Vikýřovice, č.p. 560, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 565/6

565/7

237 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba:

bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 565/7

565/8

237 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba:

bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 565/8

565/9

114 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba:

bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 565/9

566/14

113 ostatní plocha

566/31

198 ostatní plocha

566/32

11 ostatní plocha

manipulační  
plocha  
manipulační  
plocha  
manipulační  
plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

příchodu, odchodu, příjezdu a odjezdu

Oprávnění pro

Parcela: 565/6, Parcela: 565/7, Parcela: 565/8, Parcela: 565/9

Povinnost k

Parcela: 566/31, Parcela: 566/32, Parcela: 566/34, Parcela: 566/35, Parcela: 566/36, Parcela: 566/37

Listina

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. ze dne 31.10.2001. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 06.11.2001.

Pořadí k

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-4196/2001-809

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo průchodu a průjezdu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2019 10:15:02

Okres: CZ0715 Šumperk

Kat.území: 781827 Vikýřovice

Obec: 569445 Vikýřovice

List vlastnictví: 1253

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Parcela: 565/6, Parcela: 565/7, Parcela: 565/8, Parcela: 565/9

Povinnost k

Parcela: 566/1, Parcela: 567/1  
 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.11.2011. Právní účinky  
 vkladu práva ke dni 30.11.2012.  
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-6267/2012-809

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů  
 Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)  
 příchodu, odchodu, příjezdu a odjezdu  
 Oprávnění pro  
 Parcela: 565/6, Parcela: 565/7, Parcela: 565/8, Parcela: 565/9  
 Povinnost k  
 Parcela: 566/31, Parcela: 566/32

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. ze dne 31.10.2001. Právní účinky  
 vkladu práva ke dni 06.11.2001.  
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-4196/2001-809

o Věcné břemeno cesty  
 Oprávnění pro  
 Parcela: 566/6  
 Povinnost k  
 Parcela: 566/31, Parcela: 566/32

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.10.2001. Právní účinky  
 vkladu práva ke dni 06.11.2001.  
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva V-4193/2001-809

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
 pro pohledávku ve výši 99.334,00 Kč s příslušenstvím  
 Oprávnění pro  
 Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
 Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Lazická 545/22,  
 Lazce, 77900 Olomouc  
 Povinnost k

Parcela: 563/2, Parcela: 565/6, Parcela: 565/7, Parcela: 565/8, Parcela: 565/9,  
 Parcela: 566/14, Parcela: 566/31, Parcela: 566/32  
 Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 26851/19/3109-00540-  
 810054 ze dne 11.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 11.01.2019. Zápis  
 proveden dne 05.02.2019; uloženo na prac. Šumperk  
 Pořadí k 11.01.2019 13:45 V-234/2019-809

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 2

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2019 10:15:02

Okres: CZ0715 Šumperk  
 Kat.území: 781827 Vikýřovice

Obec: 569445 Vikýřovice

List vlastnictví: 1253

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 26851/19/3109-  
 00540-  
 810054 ze dne 11.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 11.01.2019. Zápis  
 proveden dne 05.02.2019; uloženo na prac. Šumperk V-234/2019-809

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého  
 zapsaného ve výhodnějším pořadí než zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 26851/19/3109-  
 00540-  
 810054 ze dne 11.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 11.01.2019. Zápis  
 proveden dne 05.02.2019; uloženo na prac. Šumperk V-234/2019-809

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
 pro pohledávku ve výši 46 646,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Okresní správa sociálního zabezpečení Šumperk, 17.

listopadu 556/19, 78701 Šumperk

Povinnost k

Parcela: 563/2, Parcela: 565/6, Parcela: 565/7, Parcela: 565/8, Parcela: 565/9,  
Parcela: 566/14, Parcela: 566/31, Parcela: 566/32

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 48011-220/8030/18.02.2019-00314/SG - 1 ze dne 18.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 18.02.2019. Zápis proveden dne 12.03.2019.  
Pořadí k 18.02.2019 18:15 V-1236/2019-809

oZástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pro pohledávku ve výši 48.425,00Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Šumperk, 17.  
listopadu 556/19, 78701 Šumperk

Povinnost k

Parcela: 563/2, Parcela: 565/6, Parcela: 565/7, Parcela: 565/8, Parcela: 565/9,  
Parcela: 566/14, Parcela: 566/31, Parcela: 566/32

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 48011-220/8030/01.03.2019-00400/SG - 1 ze dne 01.03.2019. Právní účinky zápisu ke dni 01.03.2019. Zápis proveden dne 26.03.2019.

Pořadí k 01.03.2019 18:13 V-1601/2019-809

oZástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pro pohledávku ve výši 18.333,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Lazická 545/22,  
77900 Olomouc

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 3

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2019 10:15:02

Okres: CZ0715 Šumperk

Kat.území: 781827 Víkřovice

Obec: 569445 Víkřovice

List vlastnictví: 1253

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 563/2, Parcela: 565/6, Parcela: 565/7, Parcela: 565/8, Parcela: 565/9,  
Parcela: 566/14, Parcela: 566/31, Parcela: 566/32

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 800750/19/3109-00540-810054 ze dne 08.04.2019. Právní účinky zápisu ke dni 08.04.2019. Zápis proveden dne 30.04.2019; uloženo na prac. Šumperk

Pořadí k 08.04.2019 17:01 V-2746/2019-809

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 800750/19/3109-00540-810054 ze dne 08.04.2019. Právní účinky zápisu ke dni 08.04.2019. Zápis proveden dne 30.04.2019; uloženo na prac. Šumperk

V-2746/2019-809

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého  
zapsaného ve výhodnějším pořadí než zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 800750/19/3109-00540-810054 ze dne 08.04.2019. Právní účinky zápisu ke dni 08.04.2019. Zápis proveden dne 30.04.2019; uloženo na prac. Šumperk

V-2746/2019-809

oZástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pro pohledávku ve výši 18.910,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Lazická 545/22,  
77900 Olomouc

Povinnost k

Parcela: 563/2, Parcela: 565/6, Parcela: 565/7, Parcela: 565/8, Parcela: 565/9,  
Parcela: 566/14, Parcela: 566/31, Parcela: 566/32

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. j. 1173217/19/3109-00540-810054 ze dne 14.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 14.05.2019. Zápis proveden dne 05.06.2019; uloženo na prac. Šumperk

V-3734/2019-809

Pořadí k 14.05.2019 14:46

## Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. j. 1173217/19/3109-00540-810054 ze dne 14.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 14.05.2019.  
Zápis proveden dne 05.06.2019; uloženo na prac. Šumperk V-3734/2019-809

## Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého zapsaného ve výhodnějším pořadí než zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. j. 1173217/19/3109-00540-810054 ze dne 14.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 14.05.2019.  
Zápis proveden dne 05.06.2019; uloženo na prac. Šumperk

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 4

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2019 10:15:02

Okres: CZ0715 Šumperk

Kat.území: 781827 Vikýřovice

Obec: 569445 Vikýřovice

List vlastnictví: 1253

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-3734/2019-809

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. JUDr. Marcela Dvořáčková,  
U Soudu 276, 500 03 Hradec Králové

Povinnost k

REVIA s.r.o., Krenišovská 560, 78813 Vikýřovice,  
RČ/IČO: 25858769

Listina

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 019 EX 107/19-6 ze dne 11.06.2019. Právní účinky zápisu ke dni 11.06.2019. Zápis proveden dne 12.06.2019; uloženo na prac. Šumperk

Z-4280/2019-809

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

REVIA s.r.o., Krenišovská 560, 78813 Vikýřovice,  
RČ/IČO: 25858769

Parcela: 563/2, Parcela: 565/6, Parcela: 565/7, Parcela: 565/8, Parcela: 565/9, Parcela: 566/14, Parcela: 566/31, Parcela: 566/32

Listina

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 019 EX 107/19-24 ze dne 11.06.2019. Právní účinky zápisu ke dni 11.06.2019. Zápis proveden dne 17.06.2019; uloženo na prac. Šumperk

Z-4308/2019-809

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Tvrdková,  
Hornokráčská 650/29, 140 00 Praha 4

Povinnost k

REVIA s.r.o., Krenišovská 560, 78813 Vikýřovice,  
RČ/IČO: 25858769

Listina

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce sp. zn. 095 Ex 570/19-012 ze dne 30.08.2019. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2019. Zápis proveden dne 03.09.2019; uloženo na prac. Šumperk

Z-6395/2019-809

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

REVIA s.r.o., Krenišovská 560, 78813 Vikýřovice,  
RČ/IČO: 25858769

Parcela: 563/2, Parcela: 565/6, Parcela: 565/7, Parcela: 565/8, Parcela: 565/9, Parcela: 566/14, Parcela: 566/31, Parcela: 566/32

Listina

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí sp. zn. 095 Ex 570/19-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2019 10:15:02

Okres: CZ0715 Šumperk

Kat.území: 781827 Vikýřovice

Obec: 569445 Vikýřovice

List vlastnictví: 1253

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-6397/2019-809

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 31.10.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.11.2001.

Pro: REVIA s.r.o., Krenišovská 560, 78813 Vikýřovice

V-4196/2001-809

o Smlouva kupní ze dne 07.09.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.09.2004.

RČ/IČO: 25858769

Pro: REVIA s.r.o., Krenišovská 560, 78813 Vikýřovice

V-4951/2004-809

RČ/IČO: 25858769

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.09.2019 10:22:25

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 6

