

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16994-1636/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Svitavy JUDr. Igor Olma, soudní exekutor nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy
Číslo jednací:	111 EX 969/22-20
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Nová Ves u Litomyšle č.p. 96, Litomyšl, okres Svitavy
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	20.07.2022
Zpracováno ke dni:	20.07.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.08.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny budovy pro ubytování č.p. 96 a pozemku parc. č. st. 548, 822/37 v obci Litomyšl, okres Svitavy, katastrální území Nová Ves u Litomyšle.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, částečná stavební dokumentace, informace realitních kanceláří, územní plán, informace zjištěné na stavebním úřadě města Litomyšl, webová stránka www.domovsenioru-pohodli.cz

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Budova pro ubytování
Adresa předmětu ocenění:	Nová Ves u Litomyšle č.p. 96, Litomyšl, okres Svitavy
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Svitavy
Obec:	Litomyšl
Ulice:	
Katastrální území:	Nová Ves u Litomyšle

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 20.07.2022. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Provedena byla pouze venkovní obhlídka nemovitosti. Výměry byly převzaty ze stavební dokumentace.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

MERKURIA UNION, s.r.o., Nová Ves u Litomyšle 96, 57001 Litomyšl

Nemovitosti:

Budova pro ubytování č.p. 96 a pozemku parc. č. st. 548, 822/37 v obci Litomyšl, okres Svitavy, katastrální území Nová Ves u Litomyšle.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Lze předpokládat, že oproti původní stavební dokumentaci ze 60-tých let došlo k dílčím úpravám vnitřních prostor. Vzhledem k charakteru stavby ale nepředpokládáme zásadní změny dispozice nebo výměr vnitřních prostor. Budova se zároveň nachází dle územního plánu v ploše vymezené pro lehkou výrobu, kde jsou povoleny budovy za účelem ubytování osob pouze ve vztahu s výrobním provozem, což v tomto případě není splněno. Budova tak byla užívána zřejmě v rozporu s územním plánem.

5. Celkový popis nemovitosti

Vnitřní prostory nebyly zpřístupněny, vlastník objektu nebyl v termín prohlídky přítomen. Výměry vnitřních prostor vychází zejména ze stavební dokumentace, popis pak na základě provedené venkovní obhlídky a fotografií z webových stránek bývalého ubytovacího zařízení. Zajištěná stavební dokumentace pochází z roku 1961, lze proto předpokládat, že v průběhu času došlo k dílčím stavební úpravám, výstavbě či bourání příček, rozšíření soc. zázemí apod. Nepředpokládáme ale oproti původnímu stavu výraznou změnu dispozice nebo celkové vnitřní výměry užitných prostor.

Popis i výměry se ale mohou od skutečnosti lišit.

Jedná se o objekt bývalé vojenské ubytovny nacházející se v průmyslovém areálu v blízkosti bývalého krátkovlnného a středovlnného vysílacího střediska sloužícího k rozhlasovému vysílání. Tento průmyslový areál se nachází na samotě jižně od města Litomyšl, v blízkosti silnice č. 360 a obcí Nová Ves u Litomyše a Pohodlí.

Popis stavby

V posledních letech byla budova užívána pro ubytování seniorů. V současné době je objekt nevyužíván.

Stavba má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkrovní.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, v části objektu železobetonové monolitické, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle stavební dokumentace v letech 1961 - 1965.

Mezi lety 2005 - 2010 pravděpodobně proběhla dílčí modernizace vnitřních prostor pro účely dlouhodobého ubytování seniorů. Žádná zásadní rekonstrukce prodlužující životnost základních konstrukčních prvků neproběhla.

Vady stavby:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

zdivo: bez vad

Celkový stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Celková užitná plocha objektu činí 1 927,71 m².

Výčet místností dle stavební dokumentace z roku 1961 je uveden v příloze. Tento výčet a popis nemusí zcela odpovídat skutečnosti.

Okna jsou převážně dřevěná zdvojená, část byla vyměněna za plastová s dvojsklem. Místnosti jsou orientované na severozápad, jihovýchod. Kuchyňské vybavení tvoří elektrické sporáky a kuchyňské linky bez vestavěných spotřebičů. Sociální zázemí je společné a tvoří jej pisoáry, toalety, umyvadla a sprchové kouty. Interiérové dveře jsou pravděpodobně dýhované plné, dýhované prosklené. Zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností jsou dle užití: keramická dlažba, teraco, koberce, lino

Na schodišti do 1 NP je instalován schodišťový výtah pro vozíčkáře.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci a zemní plyn. Vytápění zajišťuje zřejmě vlastní plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje pravděpodobně plynový kotel.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Budova se nachází v širším oploceném průmyslovém areálu. Na pozemku ve funkčním celku se nachází pouze asfaltová zpevněná plocha.

Přístup je řešen přes soukromé pozemky jiného subjektu, přičemž je zřízeno věcné břemeno přístupu do objektu přes tyto pozemky. Objekt je postaven na samotě a charakter okolí odpovídá průmyslové zóně. V okolí se nachází objekt pro zpracování dřeva.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V blízkosti je zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na pozemku parc. č. 822/37 je zřízeno věcné břemeno spočívající v umístění vodovodního řádu, kanalizačního řádu, plynovodu, kabelů nízkého napětí, sdělovacích vedení a optických sdělovacích vedení, přístupu a příjezdu za účelem údržby, opravy nebo odstranění. Dále na pozemku parc. č. st. 548 vázne věcné břemeno spočívající v povinnosti strpět stávající rozvaděče určené k propojení kabelů nízkého napětí, sdělovacích vedení a optických sdělovacích vedení, a dále věcné břemeno spočívající v povinnosti strpět vypouštění splaškových odpadních vod do čistírny odpadních vod, umístěné na pozemkové parcele č. 822/3, provádět přechištění, vypouštění a likvidaci kalů dle zákona o vodách.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 20.07.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena dle cenového předpisu pomocí nákladově-výnosové metody.
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Kraj: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Litomyšl
Katastrální území: Nová Ves u Litomyšle
Počet obyvatel: 10 240
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **718,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obec 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 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{519,00}$
Kč/m²

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. 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. a č. 424/2021 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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	II	0,00

území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,285}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,03
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,420}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,540}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,420$

1. Ubytovna

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	I. budovy bytové ostatní (sociální péče)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
Suterén	$52,5 * 14,4 + 2 * (1,65 * 3,6)$	=	767,88
1NP	$52,5 * 14,4 + 2 * (1,65 * 3,6)$	=	767,88
2NP	$52,5 * 14,4 + 2 * (1,65 * 3,6)$	=	767,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Suterén	767,88 m ²	3,10 m	2 380,43
1NP	767,88 m ²	3,60 m	2 764,37
2NP	767,88 m ²	3,10 m	2 380,43
Součet	2 303,64 m²		7 525,23

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$7\,525,23 / 2\,303,64$	= 3,27 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$2\,303,64 / 3$	= 767,88 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Suterén	$(52,5 * 14,4 + 2 * (1,65 * 3,6)) * (3,10)$	=	2 380,43 m ³
1NP	$(52,5 * 14,4 + 2 * (1,65 * 3,6)) * (3,60)$	=	2 764,37 m ³
2NP	$(52,5 * 14,4 + 2 * (1,65 * 3,6)) * (3,10)$	=	2 380,43 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Suterén	PP	2 380,43 m ³
1NP	NP	2 764,37 m ³
2NP	NP	2 380,43 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 525,23 m³

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 pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená, částečně plastová	S	100
14. Povrchy podlah	teraco, koberec, dlažba	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	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	schodišťový výtah pro vozíčkáře	S	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Svislé konstrukce	S	15,40	100	1,00	15,40
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	P	3,00	100	0,46	1,38
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,60	100	1,00	3,60
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90

16. Elektroinstalace	S	5,60	100	1,00	5,60
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	100	1,00	3,10
19. Vnitřní kanalizace	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	C	5,50	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

92,88

Koeficient vybavení K₄:

0,9288

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 239,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9286

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9422

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9288

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3980

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **4 096,97**

Plná cena: 7 525,23 m³ * 4 096,97 Kč/m³

= **30 830 641,55 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 57 / 100 = 57,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 57,0 % / 100)

* 0,430

Budova - zjištěná cena

= **13 257 175,87 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova

= 13 257 175,87 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **13 257 175,87 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Prostory nejsou vlastníky využívány a pravděpodobně ani pronajímány. Nebyla zjištěna žádná platná nájemní smlouva. Výše tržního nájemného proto byla stanovena na základě analýzy realitního trhu porovnáním nabídek ubytovacích či gastronomických prostor obdobného charakteru k pronájmu. Pro určení tržního nájemného byla použita srovnávací metoda.

Nová Ves u Litomyšle č.p. 96, Litomyšl, okres Svitavy						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - Pozemek
Oceňovaný objekt	Nová Ves u Litomyšle č.p. 96, Litomyšl, okres Svitavy	1927.71 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	samostatný objekt, bývalá ubytovna pro seniory, napojeno na veškeré IS, ÚT, neprovozováno	2 272 m ²
1	Libchavy, okres Ústí nad Orlicí	213 m ²	cihlová	dobrý	podlaží v objektu, kuchyň s jídelnou, tepelné čerpadlo	bez pozemku ve funkčním celku
2	Litomyšl-Město, Litomyšl, okres Svitavy	200 m ²	cihlová	dobrý	restaurace	bez pozemku ve funkčním celku
3	Masarykova, Polička, okres Svitavy	285 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	obchodní či komerční prostor, samostatné podlaží	bez pozemku ve funkčním celku

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 Pozemek	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	93,90 Kč	0.75	70,42 Kč	1.1	1.25	1	1.05	0.95	0.9	1.23440625	57,05 Kč
2	65,00 Kč	0.85	55,25 Kč	1.2	1.25	1	1.05	0.9	0.9	1.27575	43,31 Kč
3	65,00 Kč	0.75	48,75 Kč	1.15	1.24	1	1	0.9	0.9	1.15506	42,21 Kč
Celkem průměr											47,52 Kč
Minimum											42,21 Kč
Maximum											57,05 Kč
Směrodatná odchylka - s											8,27 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											39,25 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											55,79 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: Pozemek											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměreně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – zejména výrazně menší podlahová plocha. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – zejména menší užitná plocha a lepší lokalita. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K_1 \times \dots \times K_6$) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – zejména menší užitná plocha a lepší lokalita. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K_1 \times \dots \times K_6$) vyšší než 1.

Obvyklé nájemné za 1 m²/rok prostor je stanoveno na $47,52 \times 12 = 570,24,--$ Kč.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Ubytovna	1 927,71	570,24	91 604,78	1 099 257,35
Výnosy celkem				1 099 257,35

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 099 257,35 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 495 250,56 Kč
- výměra stavebního pozemku: 2 272,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 767,88 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 167 382,48 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 8 369,12 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$1\,099\,257,35 \times 40\%$ - 439 702,94 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 651 185,29 Kč

Míra kapitalizace 7,50 % / 7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 8 682 471,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 13 257 175,87 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 8 682 471,00 Kč

Rozdíl R = 4 574 704,87 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 9 597 411,97 Kč

Ubytovna - zjištěná cena = 9 597 411,97 Kč

2. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1 491,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	360,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	955,08
Plná cena: 1 491,00 m ² * 955,08 Kč/m ²	=	1 424 024,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 57 / 60 = 95,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	213 603,64 Kč
*	0,420
=	89 713,53 Kč

Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm - zjištěná cena

= **89 713,53 Kč**

3. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	506,22
Plná cena: 8,00 m * 506,22 Kč/m	=	4 049,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 57 / 60 = 95,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	607,46 Kč
*	0,420
=	255,13 Kč

Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel - zjištěná cena

= **255,13 Kč**

4. Přípojka vody DN 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 385,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,7650

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 064,53**

Plná cena: 8,00 m * 1 064,53 Kč/m

= **8 516,24 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 50 = 34,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 34,0 \% / 100)$

* 0,660

Nákladová cena stavby CS_N

= **5 620,72 Kč**

Koeficient pp

* 0,420

Cena stavby CS

= **2 360,70 Kč**

Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena

= **2 360,70 Kč**

5. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 238,93
Plná cena: 10,00 m * 4 238,93 Kč/m	=	42 389,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 63 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 80 = 21,3 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 21,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,787
=	33 360,38 Kč
*	0,420
=	14 011,36 Kč

Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena

= **14 011,36 Kč**

6. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 9,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7080
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	825,94
Plná cena: 9,50 m * 825,94 Kč/m	=	7 846,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 50 = 54,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 54,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,460
=	3 609,36 Kč
*	0,420
=	1 515,93 Kč

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena

= **1 515,93 Kč**

7. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,420$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,420 = 0,420$

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	519,-	0,420		217,98	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	822/37	1 491	217,98	325 008,18
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 548	781	217,98	170 242,38
Stavební pozemky - celkem			2 272	495 250,56	
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	495 250,56 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Ubytovna	9 597 412,- Kč
2. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm	89 714,- Kč
3. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel	255,- Kč
4. Přípojka vody DN 40 mm	2 361,- Kč
5. Přípojka kanalizace DN 200 mm	14 011,- Kč
6. Plynová přípojka do DN 40	1 516,- Kč
7. Pozemky	495 251,- Kč

Výsledná cena - celkem:

10 200 520,- Kč

slovy: Desetmilionůdvěstětisícpětsetdvacet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Budova pro ubytování č.p. 96

Nová Ves u Litomyšle č.p. 96, Litomyšl, okres Svitavy						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - Pozemek
Oceňovaný objekt	Nová Ves u Litomyšle č.p. 96, Litomyšl, okres Svitavy	1927.71 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	samostatný objekt, bývalá ubytovna pro seniory, napojeno na veškeré IS, ÚT, neprovozováno	2 272 m ²
1	T. G. Masaryka č.p. 37, Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí	1000 m ²	smíšená	dobrý	2 objekty + 8 chatk, napojeno na veškeré IS, v provozu	7 291 m ²
2	Náměstí, Chrast, okres Chrudim	1073 m ²	cihlová	po rekonstrukci	ubytování+restaurace, terasa, napojené na veškeré IS, v provozu	1 439 m ²
3	Kladky č.p. 184, okres Prostějov	1160 m ²	cihlová	velmi dobrý	ubytování+restaurace, ÚT, garáž, v provozu	3 923 m ²

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 Pozemek	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9 090,91 Kč	1	9 090,91 Kč	1.1	1.1	0.9	1.05	1.1	1.15	1.44646425	6 284,92 Kč
2	13 970,18 Kč	0.9	12 573,16 Kč	1.15	1.14	1	1.2	1	0.9	1.41588	8 880,10 Kč
3	8 112,07 Kč	1	8 112,07 Kč	1.05	1.14	1	1.2	1	1.05	1.50822	5 378,57 Kč
Celkem průměr										6 847,86 Kč	
Minimum										5 378,57 Kč	
Maximum										8 880,10 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 817,38 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										5 030,49 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										8 665,24 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: Pozemek											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Plocha pozemku ve funkčním celku upravena dle KS. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – především lepší, turisticky atraktivnější lokalita a výrazně větší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – především lepší lokalita a výrazně lepší celkový stav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Plocha pozemku ve funkčním celku upravena dle KS. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – zejména výrazně lepší celkový stav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

6 847,86 Kč/m²

* 1928 m²

= 13 202 683 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

13 203 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA:

Výsledek dle cenového předpisu

10 200 520 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

13 203 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny budovy pro ubytování č.p. 96 a pozemku parc. č. st. 548, 822/37 v obci Litomyšl, okres Svitavy, katastrální území Nová Ves u Litomyšle.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

13 203 000,- Kč

Slovy: třináctmilionůdvěstětřítisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Jan Chroust, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 08.08.2022



Jan Chroust

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16994-1636/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

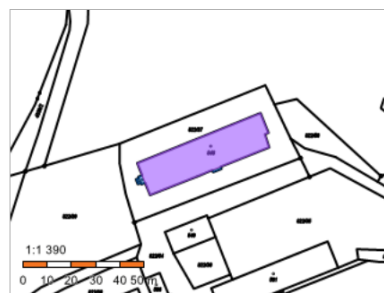
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, výměry místností, dokumentace k věcnému břemenu, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 548
Obec:	Litomyšl [578347]
Katastrální území:	Nová Ves u Litomyšle [724742]
Číslo LV:	398
Výměra [m ²]:	781
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Nová Ves u Litomyšle [411167] ; č. p. 96; stavba ubytovacího zařízení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 548
Stavební objekt:	č. p. 96
Adresní místa:	č. p. 96

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MERKURIA UNION, s.r.o., Nová Ves u Litomyšle 96, 57001 Litomyšl	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

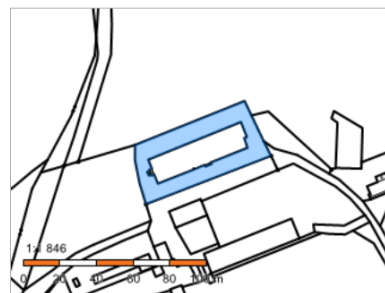
Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - MERKURIA UNION, s.r.o.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	822/37
Obec:	Litomyšl [578347]
Katastrální území:	Nová Ves u Litomyšle [724742]
Číslo LV:	398
Výměra [m ²]:	1491
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MERKURIA UNION, s.r.o., Nová Ves u Litomyšle 96, 57001 Litomyšl	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

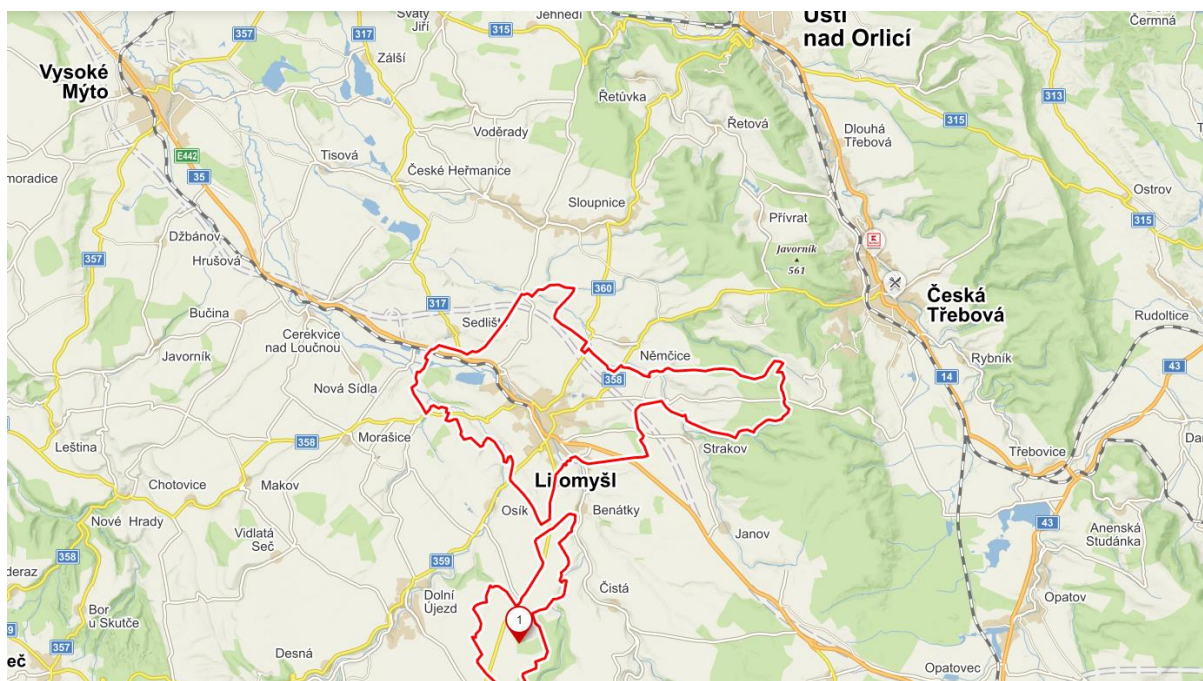
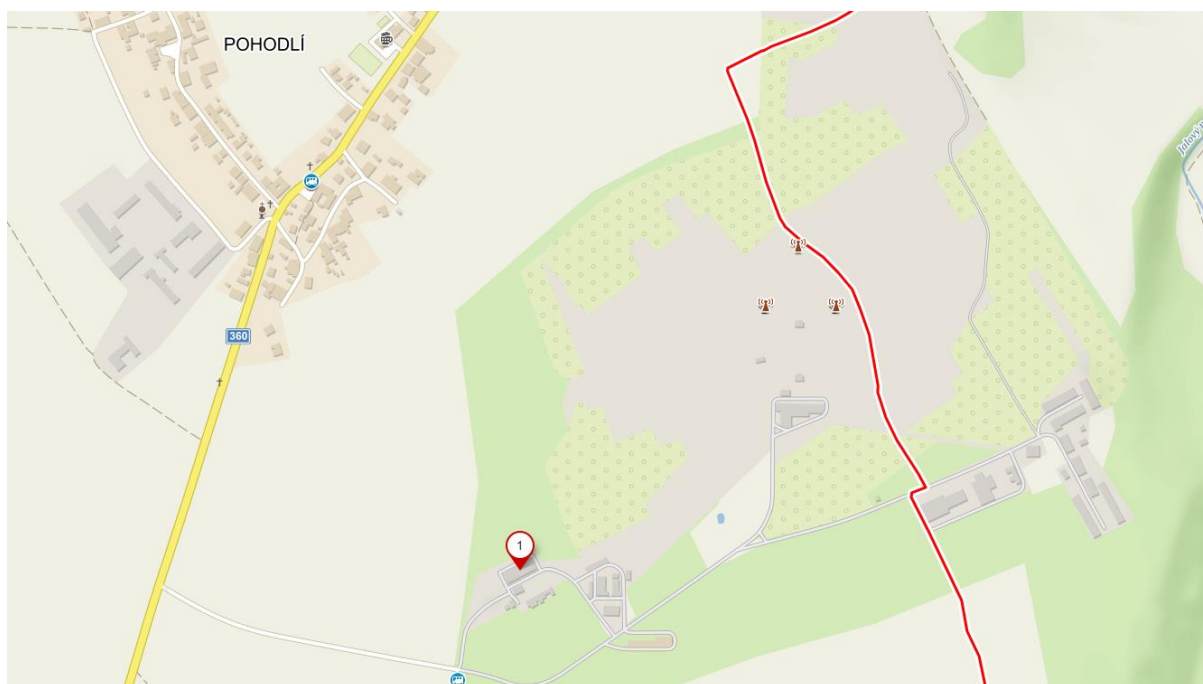
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - MERKURIA UNION, s.r.o.

Ortofoto mapa



Mapa



Výměry místností

Suterén	výměra v m2	1NP	výměra v m2	2NP	výměra v m2
Sklad	29,77	Ošetřovna	29,08	Pokoj	14,56
Sklad	15,05	Sklad	28,45	Pokoj	15,4
Sklad	15,05	WC	17	Místnost	25,64
Sušárna	46,34	Umyvárna	10,35	WC	17
Místnost	6,96	Předsíň	4,58	Umyvárna a sprchy	24,75
Místnost	6,96	Kancelář	15,56	Předsíň	4,75
Sklad	47,3	Kabinet	14,6	Pokoj	14,6
Přípravna	15,05	Společenská místnost	63,94	Pokoj	59,13
Sklad potravin	15,05	Sklad	14,96	Pokoj	43,57
Sklad potravin	30,85	Sklad	9,13	Pokoj	43,57
Sklad	47,22	Šatna pro zaměstnance	10,2	Pokoj	58,17
Sklad potravin	43,7	Předsíň	3,75	Schodiště a balkon	19,58
Sklad	8,22	WC pro zaměstnance	1,77	Pokoj	57,26
Akumulátorovna	3,91	Schodiště ke kuchyni	11,96	Pokoj	42,49
Místnost	3,4	Chodba	10,63	Chodba	147,04
Komora	2,37	Varna	55,92	Pokoj	15,11
Šatna	29,61	Jídelna	69,05	Kuchyně	10
Kotelna	29,09	Kancelář	15,55	WC	1,1
Sklad	44,1	Vstup, zádveří a schodiště	15,75	Komora	1,17
Chodba a schodiště	83,28	Místnost	15,55	Koupelna	4,02
Chodba a schodiště	27,41	Místnost	15,32	Předsíň	5,31
Sušárna	14,4	Místnost	13,35	Pokoj	17,8
Prádelna	14,69	Kancelář	15,37	Pokoj	12,18
Chodba a schodiště	11,49	Kancelář	15,32	Schodiště a balkon	11,12
Sklepy	30,01	Místnost	14,43	Celkem 2NP	665,32
Celkem suterén	621,28	Chodba	71,43		
		Pokoj	15,11		
		Kuchyně	10		
		WC	1,1		
		Komora	1,17		
		Koupelna	4,02		
		Předsíň	5,31		
		Pokoj	17,8		
		Pokoj	12,18		
		Schodiště	11,42		
		Celkem 1NP	641,11		

Věcná břemena

o Věcné břemeno chůze a jízdy

motorovými i bezmotorovými vozidly dle článku V., odstavce 1. smlouvy o zřízení věcného břemene.

Oprávnění pro

Parcela: St. 548, Parcela: 822/37

Povinnost k

Parcela: 4567/11 k.ú. Pohodlí, Parcela: 4567/17 k.ú. Pohodlí, Parcela: 4588/1 k.ú. Pohodlí, Parcela: 4588/2 k.ú. Pohodlí, Parcela: 4588/3 k.ú. Pohodlí, Parcela: 4588/4 k.ú. Pohodlí, Parcela: 4588/5 k.ú. Pohodlí, Parcela: 822/17, Parcela: 822/27, Parcela: 822/56, Parcela: 822/62, Parcela: 822/64

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 276/2008/USM ze dne 11.04.2008.
Právní účinky vkladu práva ke dni 29.04.2008.

V-2227/2008-609

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.777 10 003550.1 ze dne 20.07.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.07.2011.

V-3428/2011-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění části vodovodního řadu, kanalizačního řadu, plynovodu, kabelů nízkého napětí, sdělovacích vedení a optických sdělovacích vedení, přístupu a příjezdu za účelem údržby, opravy nebo odstranění dle článku V., odstavce 2. smlouvy o zřízení věcného břemene.

Oprávnění pro

Parcela: St. 545, Parcela: St. 578, Parcela: St. 579

Povinnost k

Parcela: 822/37

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 276/2008/USM ze dne 11.04.2008.
Právní účinky vkladu práva ke dni 29.04.2008.

V-2227/2008-609

o Věcné břemeno (podle listiny)

trpět stávající rozvaděče určené k propojení kabelů nízkého napětí, sdělovacích vedení a optických sdělovacích vedení dle článku V., odstavce 3. smlouvy o zřízení věcného břemene.

Oprávnění pro

Parcela: St. 545, Parcela: St. 578, Parcela: St. 579

Povinnost k

Parcela: St. 548

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 276/2008/USM ze dne 11.04.2008.
Právní účinky vkladu práva ke dni 29.04.2008.

o Věcné břemeno (podle listiny)

trpět vypouštění splaškových odpadních vod do čistírny odpadních vod, umístěné na pozemkové parcele č. 822/3, provádět přečištění, vypouštění a likvidaci kalů dle zákona o vodách dle článku V., odstavce 4. smlouvy o zřízení věcného břemene.

Oprávnění pro

Parcela: St. 551, Parcela: St. 552, Parcela: St. 578, Parcela: St. 579

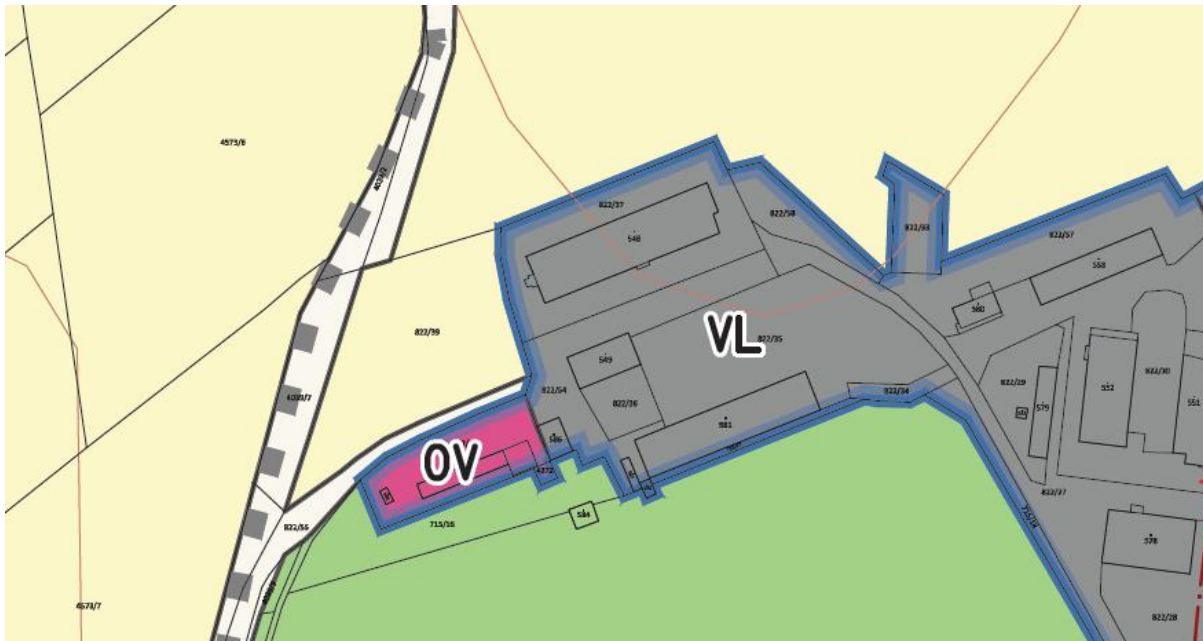
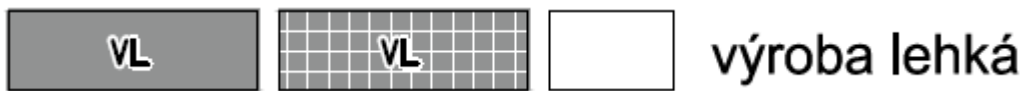
Povinnost k

Parcela: St. 548

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 276/2008/USM ze dne 11.04.2008.
Právní účinky vkladu práva ke dni 29.04.2008.

V-2227/2008-609

Výřez z územního plánu



Hlavní využití:

Jsou určeny pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků až do velikosti 10 000 m².

Obecné podmínky využití:

Aby bylo zabráněno nadměrnému odtoku srážkových vod z území, požaduje se jejich zasakování v ploše zeleně na min. 20% návrhové plochy. Tam, kde není umožněn vsak srážkových vod nebo v odůvodněných případech, je možné zasakování nahradit zadržováním srážkové vody a to v kapacitě 20 mm denního úhrnu před jejich svedením do vodního toku či do kanalizace.

Přípustné jsou:

- provozovny výroby a výrobních služeb,
- sklady a skladové plochy,
- zábavní zařízení,
- technické a dopravní služby,
- parkovací a odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území příslušného pozemku,
- služebny policie,
- výrobní aktivity zemědělského charakteru.
- provozovny pro prodej:
 - nábytek, vybavení pro domácnost a dům
 - potřeby pro stavebníky
 - autosalony, servisy osobních a nákladních vozů, autobusů, zemědělské a stavební a jiné techniky
 - potravin do 150 m² hrubé podlažní plochy v dílu města 1-město a 2-předměstí,
 - potravin do 200 m² hrubé podlažní plochy v dílu města 3-venkov
- v lokalitě Svitavská (ozn. 3.06) pro nadzemní stavby je stanovena nepřekročitelná výška stavby 7 m za podmínky prokázání nenarušení rázu města (např. pomocí doložení zákresu záměru stavby do panoramatických pohledů),

Podmíněně přípustné jsou:

- byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost či pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny,
- administrativní budovy za podmínky, že jsou funkční součástí výrobních či skladových areálů,
- stavby pro sportovní, školské, zdravotnické a ubytovací účely za podmínky, že jsou funkční součástí areálu výroby a služeb,
- čerpací stanice pohonných hmot v územích pracovních aktivit, jsou-li přímo napojeny na trasy automobilové dopravy a jsou-li zároveň úplně včleněny do jednotného funkčního celku s objekty parkovacích garáží nebo provozovnamí obchodu, služeb a výroby,
- stavby, činnosti a zařízení přesahující významnými rušivými vlivy za hranici svého pozemku za podmínky vyhlášení ochranného pásma pro tyto vlivy, a toto ochranné pásmo nesmí zasahovat na „funkční plochy“ BI, BH, BVa, BVb, OV, OSa, SMi1, SMi2, SMh1 nebo SMh2,

Nepřípustné jsou:

- obchody nebo soubor obchodů vyžadující více jak 30 odstavných a parkovacích stání na jedno dopravní napojení,
- stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné,
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny s výjimkou provozoven zařazených mezi přípustné.
- stavby pro bydlení, nejedná-li se o přípustné nebo podmíněně přípustné stavby,
- stavby mající chráněný venkovní prostor, kromě staveb a zařízení uvedených jako přípustné nebo podmíněně přípustné,
- pozemky mající chráněný venkovní prostor,
- stavby mající významný rušivý vliv na okolí a hlukem překračující limitní hodnoty za hranice svého areálu, sousedí-li s funkčními plochami BI, BH, BVa, BVb, SMi1, SMi2, SMh1 nebo SMh2.

Fotodokumentace předmětu ocenění



Zadní část budovy



Pohled na západní část budovy



Pohled na vstupní prostor a schodiště přes vstupní dveře



Celkový pohled na budovu



Zadní část budovy



Boční vchod



Pohled na budovu



Hlavní vchod do budovy



Pohled na budovu



Pohled na východní část budovy



Pohled na budovu a zpevněnou plochu



HUP



Plynovod



Pokoj (zdroj www.domovsenioru-pohodli.cz)



Soc. zázemí (zdroj www.domovsenioru-pohodli.cz)



Kuchyně (zdroj www.domovsenioru-pohodli.cz)

Srovnávané nemovitosti - prodej

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

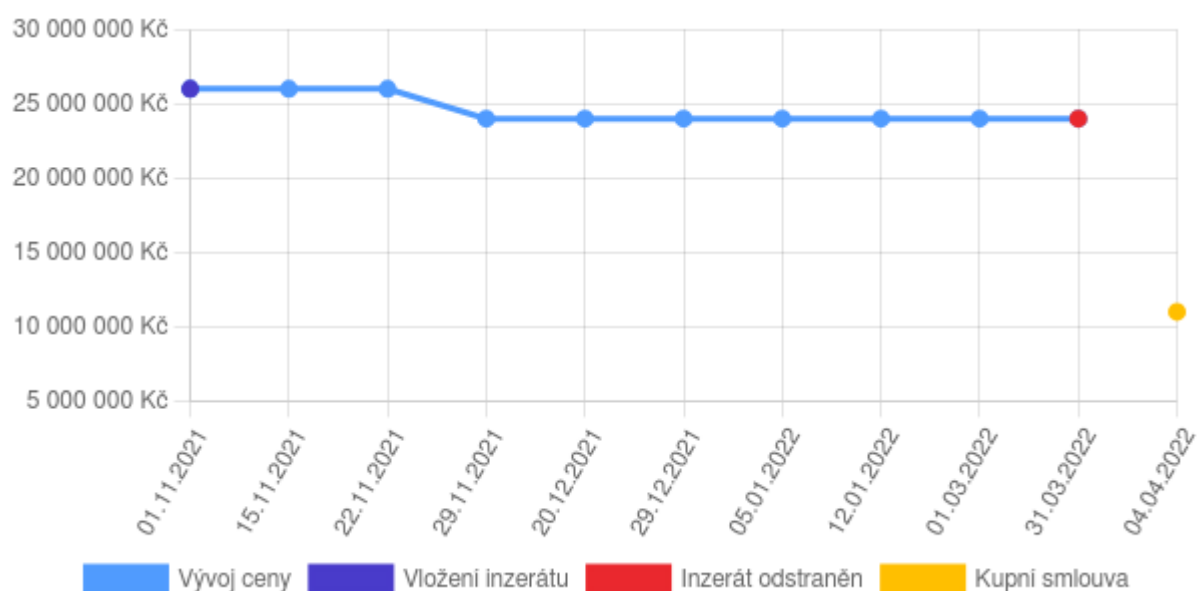


Nebytový prostor / kancelář, 1000 m², T. G. Masaryka č.p. 37, Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 9 090 909 Kč

Lokalita: T. G. Masaryka č.p. 37, Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

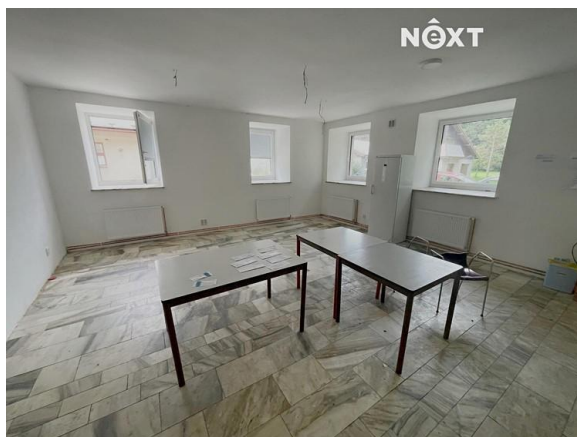


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

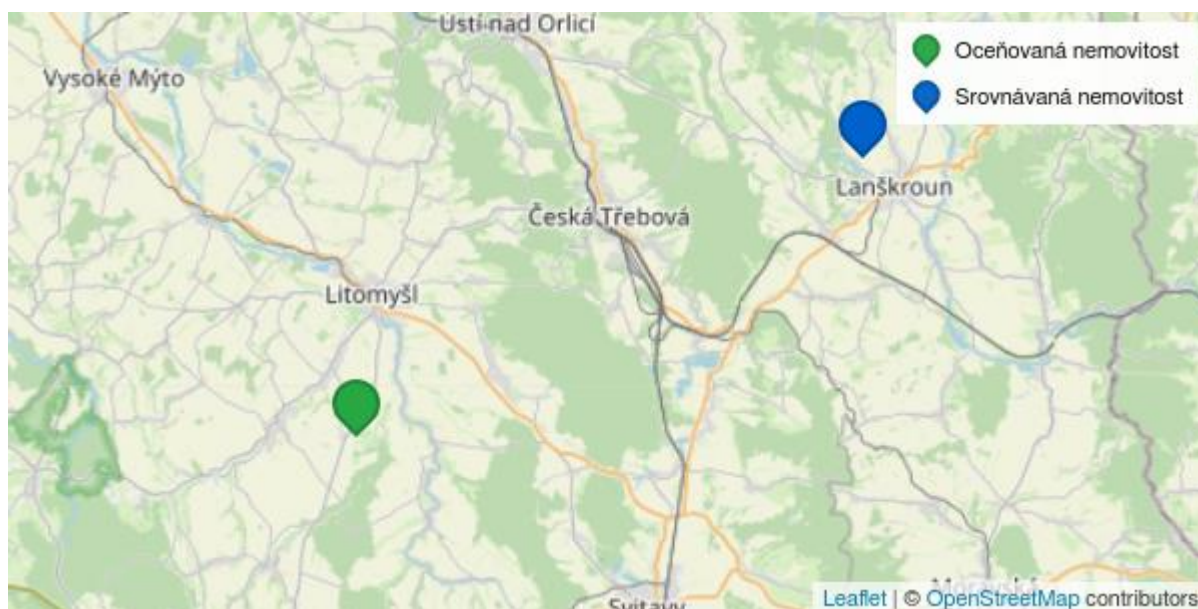
Lokalita	T. G. Masaryka č.p. 37, Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	9 090 909 Kč
Číslo řízení	V-3255/2022-611	Datum podpisu KS	04.04.2022
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Konstrukce	Smíšená
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Podlaží bytu	3	Užitná plocha	1000 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	3	Podlahová plocha	1000 m ²

Nabízíme k prodeji plně obsazenou ubytovnu Starý Mlýn, který se nachází přímo pod hrází Dlouhého rybníka u vstupu do rekreační oblasti a přírodního parku Lanškrounských rybníků, na okraji města Lanškroun. Jedná se o dva samostatné objekty 8 samostatných chatek. Celkem 27 pokojů, 100 lůžek se zajímavým výnosem, užitná plocha 1000 m². Objekty prošli v předešlém roce velkou rekonstrukcí, nové okna, dveře, rozvody vody a elektro, komplet topení, koupelny atd. atd. Zastavěná plocha 845 m². Ubytovna mimo obvodových zdí také komplet rekonstrukce. Plocha pozemku 4045 m². S financováním nemovitosti v případě potřeby hypotéčního úvěru Vám rádi pomůžeme. Cenu a bližší informace Vám rádi sdělíme při prohlídce nebo na dotaz. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N91387.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

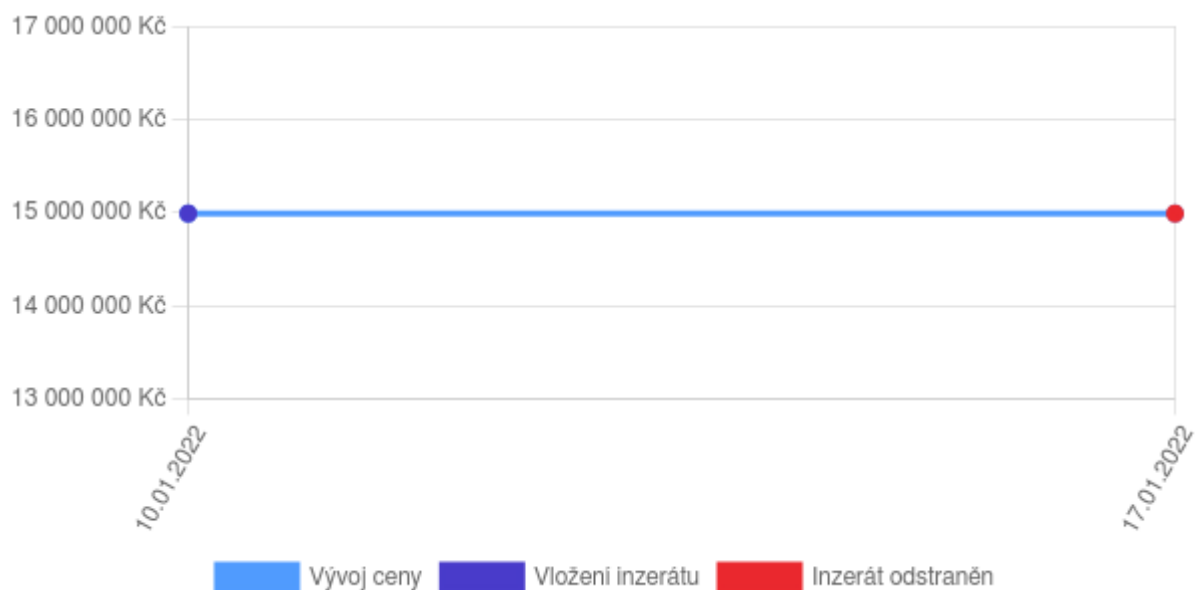


Nebytový prostor / kancelář, 1073 m², Náměstí,
Chrast, okres Chrudim

Celková cena: 14 990 000 Kč

Lokalita: Náměstí, Chrast, okres Chrudim

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

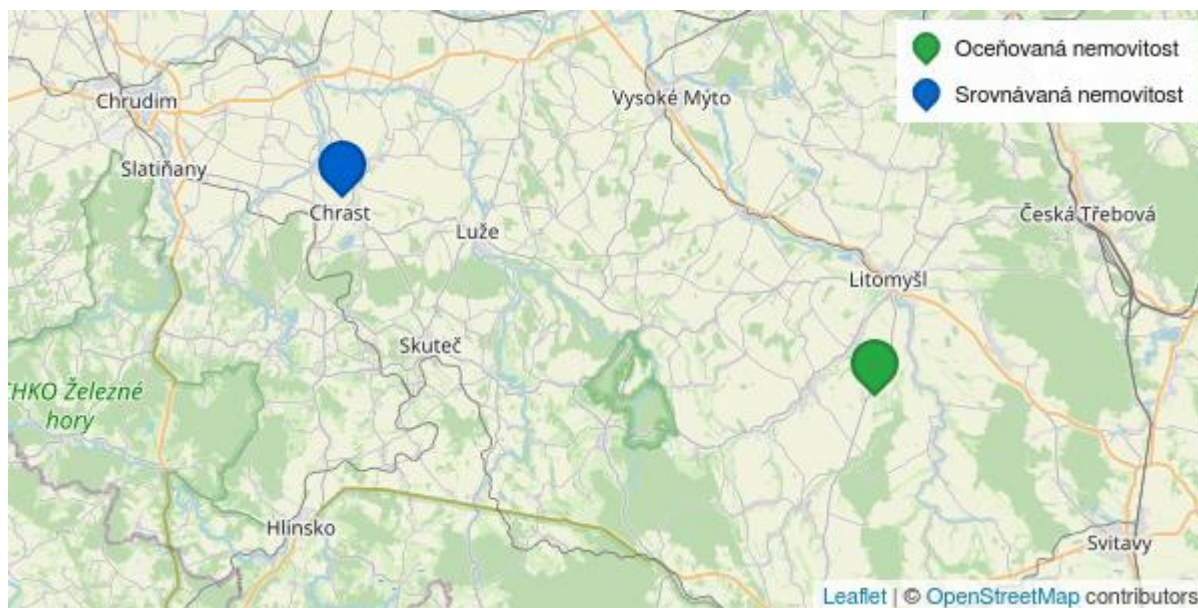
Lokalita	Náměstí, Chrast, okres Chrudim	Cena	14 990 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Po rekonstrukci
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Užitná plocha	1073 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha	1073 m ²

Nabízíme k prodeji hotel v historickém centru města Chrast u Chrudimi. Nemovitost se nachází 100 m od zámku s krásným zámeckým parkem. Objekt hotelu prochází postupnou rekonstrukcí. Budova má tři nadzemní podlaží, podkroví a suterén. Celková užitná plocha činí 1073 m². Sklep má 130 m², přízemí činí 270 m², druhé patro 224 m², třetí patro 220 m² a půdní prostory 229 m² s možností půdní vestavby. Venkovní terasa má rozlohu 95 m². V přízemí nemovitosti se nachází restaurace pro 60 hostů, venkovní letní terasa pro 40 hostů. Vše s kuchyní a technickým zázemím. Ve 2. nadzemním podlaží je celkem 6 pokojů s celkovou kapacitou 15 lůžek, každý z pokojů je vybavený vlastním sociálním zařízením, nábytkem, připojením k internetu a televizi. Ve 3. nadzemním podlaží je celkově 8 pokojů s celkovou kapacitou 20 lůžek a společnou, plně vybavenou kuchyní, sprchou, WC. Z toho 4 pokoje mají vlastní sociální zařízení, televizi a všechny připojení k internetu. Vnitřní areál hotelu dále disponuje vlastním uzavřeným vydlážděným parkovištěm pro 9 aut a zahradou o rozloze 600 m². Plánky s půdorysy pater jsou k dispozici u makléře. Celková plocha pozemku je 1439 m², objekt je napojený na veřejný vodovod, elektřinu, kanalizaci a plyn. Možná vize i jiného investičního záměru Město Chrast u Chrudimi a jeho okolí nabízí celou řadu aktivit, turistických cílů, akcí a dalších možností. Více informací u makléře. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

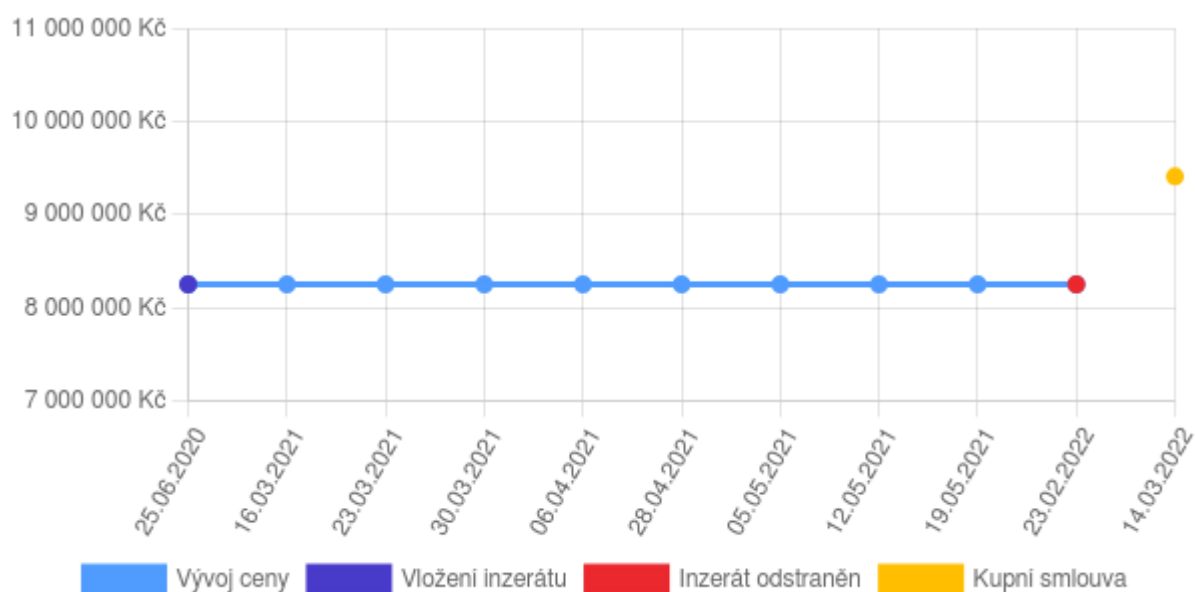


Nebytový prostor / kancelář, 1160 m², Kladky č.p. 184, okres Prostějov

Celková cena: 9 410 000 Kč

Lokalita: Kladky č.p. 184, okres Prostějov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

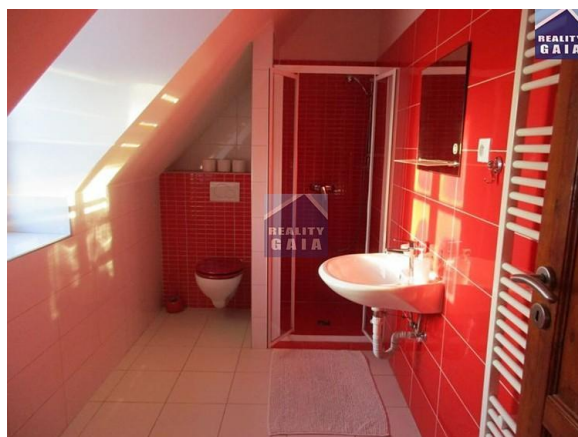


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Kladky č.p. 184, okres Prostějov	Cena dle KS	9 410 000 Kč
Číslo řízení	V-1728/2022-709	Datum podpisu KS	14.03.2022
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	765 m ²	Podlahová plocha	1160 m ²
Užitná plocha	1160 m ²	Poloha nemovitosti	Polosamota
Počet nadzemních podlaží domu	2	Provize	včetně provize

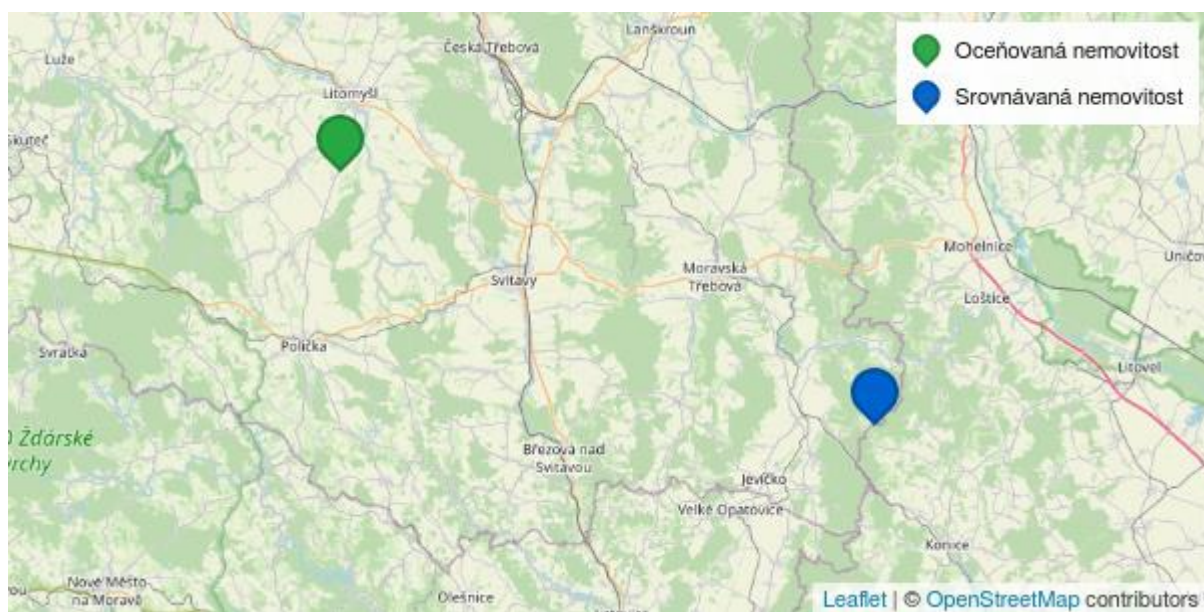
Nabízíme k prodeji moc pěkný, stylový penzion, který se nachází v idylickém prostředí přírodního parku Kladecko, osada Ošíkov patřící k obci Kladky. Penzion je samostatně stojící, velmi dobře dostupný, oplocený s možností parkování automobilů, parkování motocyklů a kol je zajištěno v uzavřené garáži. Je částečně podsklepený, v přízemí je restaurace pro 40 osob, salonek pro 17 osob, velký sál pro 150 osob, místnost pro společenské hry, dětský koutek, chodby, sociální zařízení, kuchyně, skladovací prostory, technické místnosti, garáž a venkovní zahrada k posezení. V patře jsou dvoulůžkové a čtyřlůžkové pokoje a prostorné apartmány s možností přistýlek, všechny jsou vybavené sociálním zařízením (sprcha nebo vana, WC) LCD televize a Wi-Fi. K dispozici jsou ještě dva menší pokoje pro personál. Z objektu lze vybudovat biostatek se zázemím pro potravinářskou výrobu. Jedná se o penzion rodinného typu v unikátní přírodě s využitím turistiky, cyklistiky, bohatého programu výletů do okolí a v zimě upravené běžecké trasy či lyžařský areál Kladky, vzdálený od penzionu pouhých 20 m. Součástí prodeje jsou pozemky kolem penzionu o výměře 5285 m². Jedná se o ojedinělou nabídku za cenu bytu v Brně. Penzion je plně v provozu, prodej neovlivní chod ani kvalitu služeb. Prezentované informace byly nabyty v dobré víře od vlastníka nemovitosti a naše společnost je zprostředkovává, co by data informačního charakteru, za jejichž správnost a úplnost nenese odpovědnost. RK uvádí, že průkaz energetické náročnosti budovy nebyl doposud majitelem předložen, resp. je ve stádiu zpracování. V souladu s právní úpravou proto RK uvádí energetickou třídu G.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti - pronájem

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

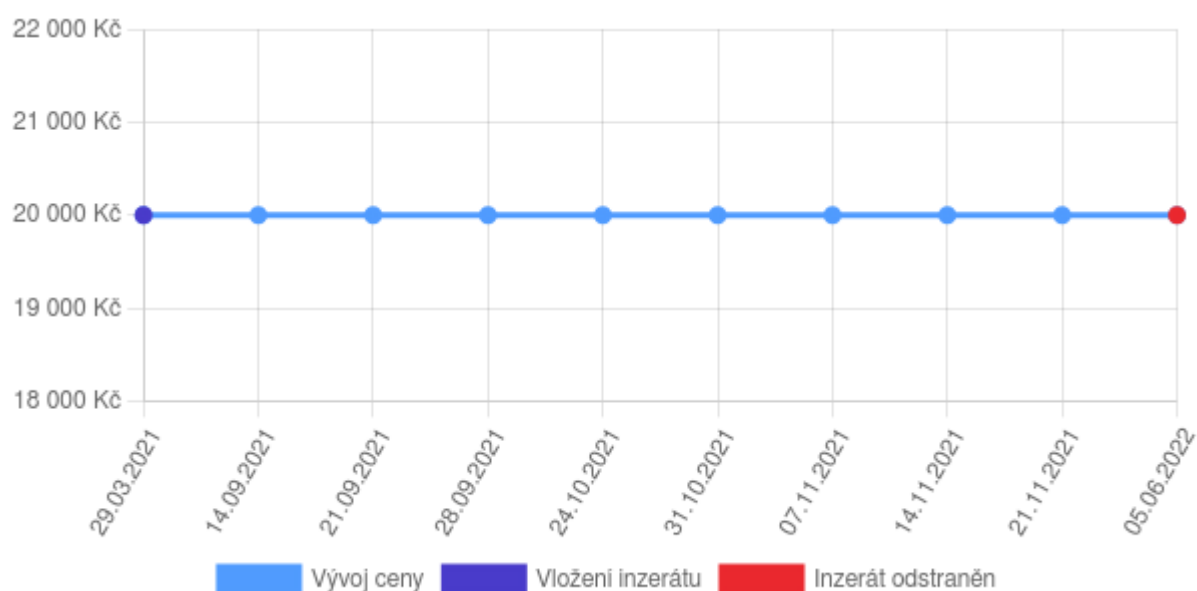


Nebytový prostor / kancelář, 213 m², Libchavy, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 20 000 Kč

Lokalita: Libchavy, okres Ústí nad Orlicí

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

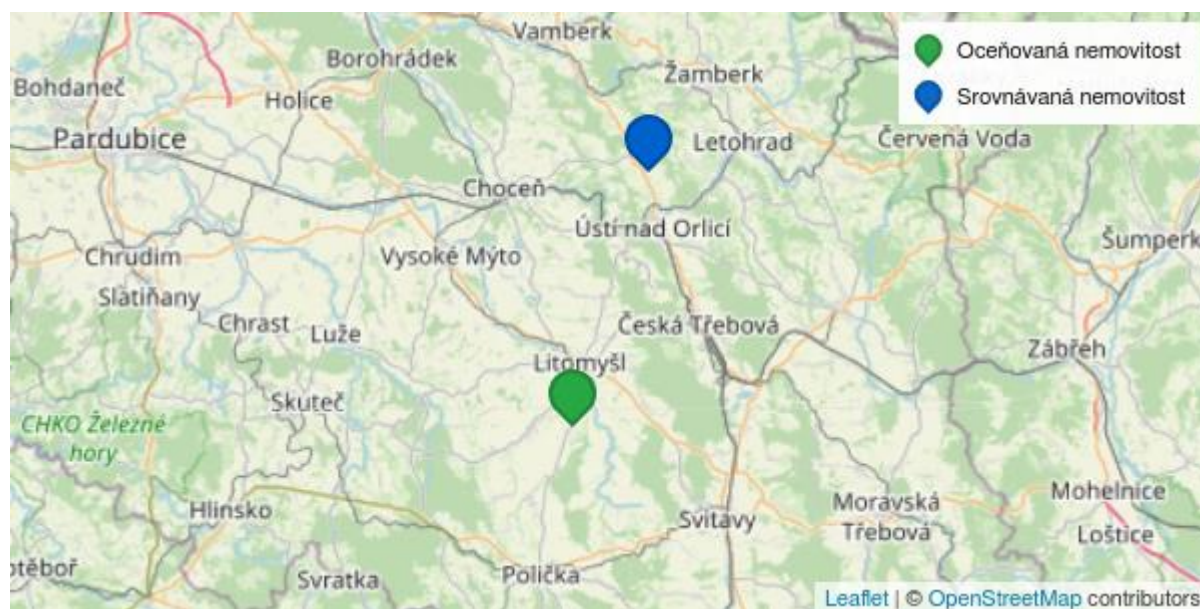
Lokalita	Libchavy, okres Ústí nad Orlicí	Cena	20 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	213 m ²
Podlahová plocha	213 m ²	Užitná plocha	213 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce		

Hledáte místo k podnikání? Dovolujeme si Vám nabídnout obchodní objekt o celkové ploše 213 m² nacházející se v obci České Libchavy. Prostory jsou nyní provozovány jako kuchyň s jídelnou a vlastním rozvozem. Tyto prostory jsou vhodné pro řadu forem podnikání např. sídlo firmy, drobná výroba a služby, školicí centrum, kanceláře, chráněná dílna, neziskové organizace, přepravní společnost atp.. Umístění prostoru je v 1 NP, v blízkosti se nachází parkoviště. Prostory mají dobré dispoziční uspořádání, je zde samostatná kuchyň, jídelna, soc. zázemí, výdej jídel, šatna, sklep, výdejní rampa atd. Vytápění je řešeno tepelným čerpadlem, ohřev vody bojlerem. Veškerá občanská vybavenost se nachází v obci. Volné ihned. Pokud Vás tato nabídka zaujala, neváhejte kontaktovat makléře pro více informací, nebo případnou prohlídku nemovitosti.

4. Fotodokumentace

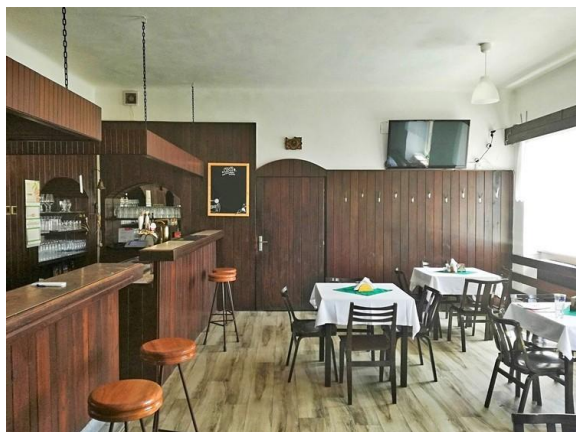


5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

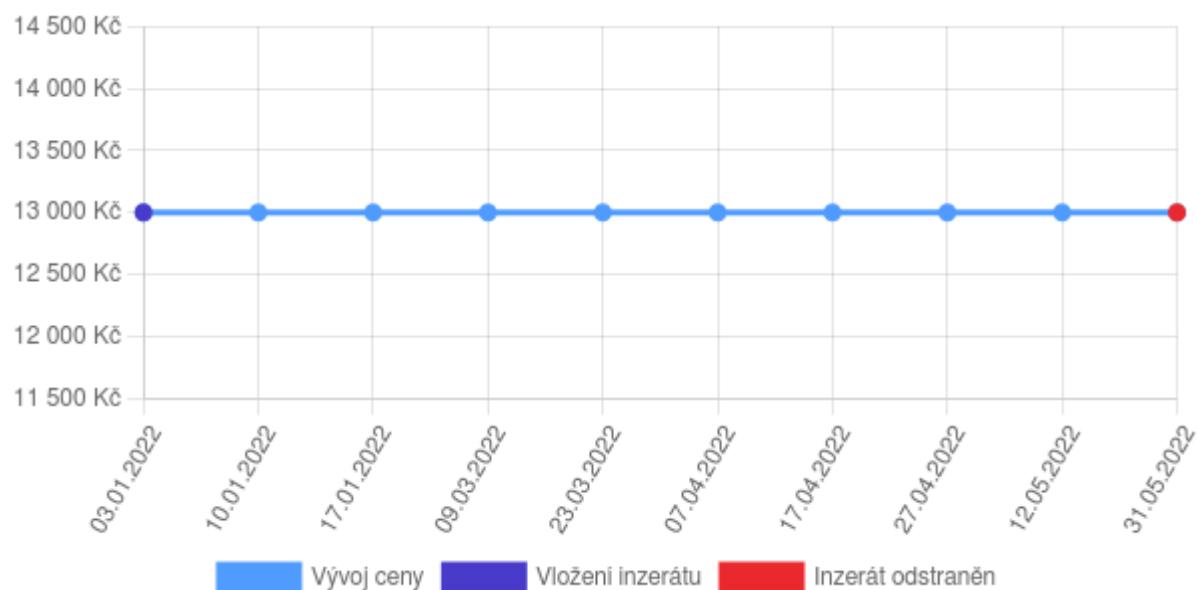


Nebytový prostor / kancelář, 200 m², Litomyšl-Město, Litomyšl, okres Svitavy

Celková cena: 13 000 Kč

Lokalita: Litomyšl-Město, Litomyšl, okres Svitavy

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

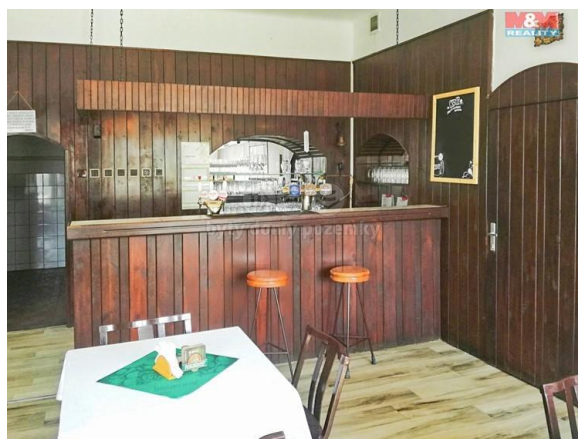


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

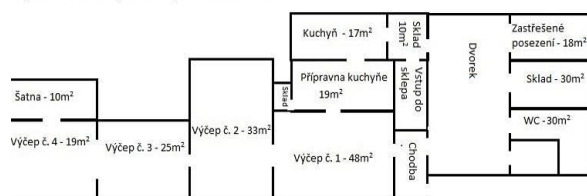
Lokalita	Litomyšl-Město, Litomyšl, okres Svitavy	Cena	13 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Užitná plocha	200 m ²
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	Podlahová plocha	200 m ²

Nabízíme k pronájmu původně restauraci/hostinec v centru města Litomyšl. Možné využít jako nebytové prostory, prodeju zboží a služeb, včetně potravin. K dispozici cca. 200 m² podlahové plochy, i se soc. zařízením, kuchyní apod. Skládá se z hlavního prostoru, třech průchozích světlých místností, kuchyně, baru s TV, vstupní chodbou, skladem, WC, dvorkem na posezení a prostorným klenbovým sklepem, který je vhodný na chlazení potravin, sudů aj. Využití vybavení v kuchyni, výčepu, e-kasy, nábytku je na dohodě. Hradí se zde nájemné, záloha na energie. Jednorázově vratná kauce a provize RK za zprostředkování. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



Dispoziční zobrazení provozovny "Hostince u Párů"



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

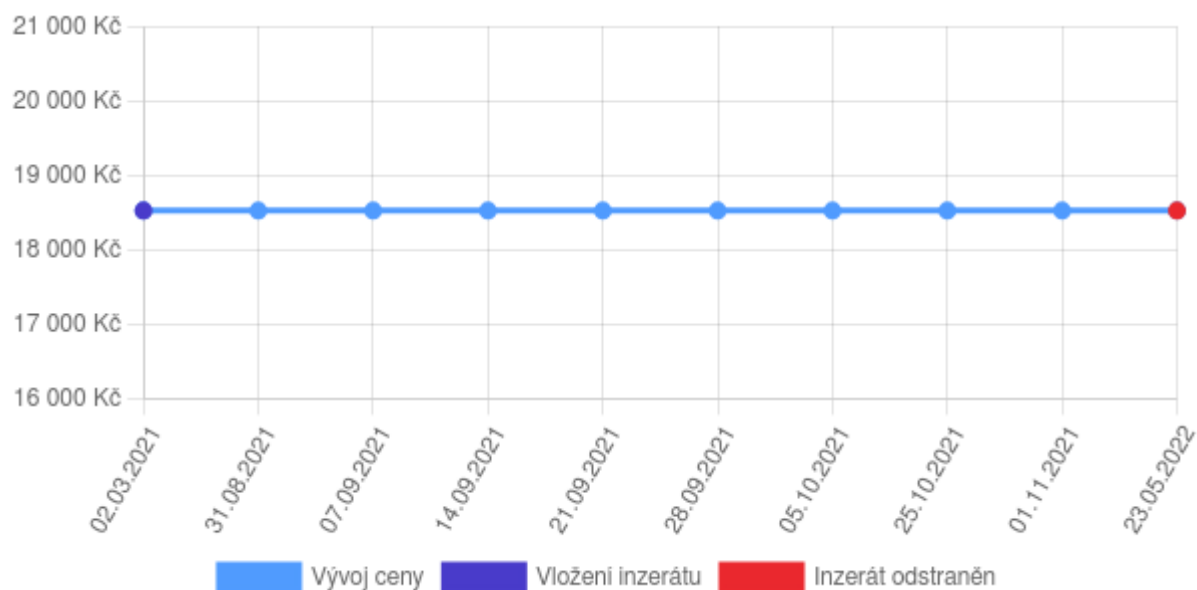


Nebytový prostor / kancelář, 285 m², Masarykova, Polička, okres Svitavy

Celková cena: 18 525 Kč

Lokalita: Masarykova, Polička, okres Svitavy

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

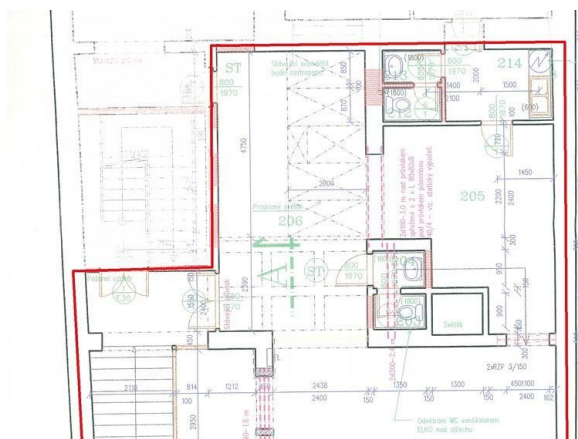
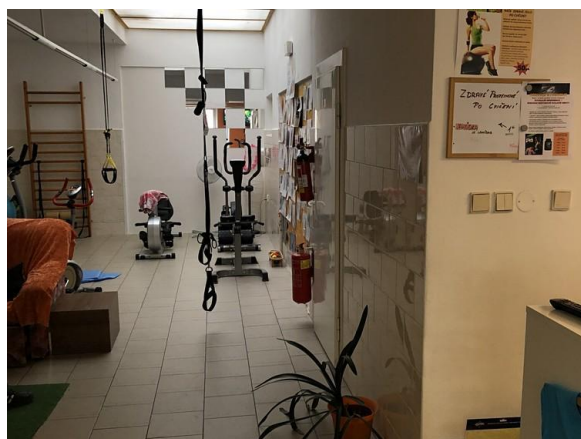


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Masarykova, Polička, okres Svitavy	Cena	18 525 Kč
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz (k jednání)	Konstrukce	Cihlová
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	285 m ²	Poloha nemovitosti	Rušná část obce
Podlahová plocha	285 m ²		

Nabízíme k pronájmu komerční prostor v centru Poličky na atraktivním místě, ul. Masarykova 10. V současné době se zde nachází na přízemí prodejna potravin, ve 2NP fitness a kanceláře. Je zajištěn přístup pro zásobování v zadní části objektu, sociální zázemí pro zaměstnance. Nabízený prostor se nachází ve 2.NP, celková výměra až 285m2. Přístup pro zákazníky je z hlavní ulice po schodišti do patra. Cena k jednání.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

