

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 261-151/2012

dle Usnesení sp.zn.: 149 EX 1223/12-49

**Objednatel:** Exekutorský úřad Praha - východ  
JUDr. Ivo Erbert, soudní exekutor

**Adresa:** Milešovská 1326/4, Praha 3

**Vypracoval:** Ing. Josef Podstavek, Ph.D.  
Znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,  
v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

kancelář: Boženy Němcové 396/16  
500 02 Hradec Králové  
mail: [podstjo@email.cz](mailto:podstjo@email.cz), tel. 777 257 858

**Účel posudku:** Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 149 EX  
1223/12-49 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Ivo Erbertem dne  
23.11.2012

**Posudek obsahuje:** 43 stran včetně příloh

**Posudek se předává:** ve dvou vyhotoveních

**Výtisk číslo:** 2

**Zpracováno:** 21.12.2012

## Obsah posudku

strana

A	NÁLEZ	3
1	Úkol a předmět ocenění	3
2	Místní šetření	3
3	Den ocenění	3
4	Podklady	4
5	Limitující podmínky	4
6	Uznávané metody ocenění	4
6.1	Metoda nákladová	4
6.2	Metoda výnosová	5
6.3	Metoda komparativní	6
B	POSUDEK	8
1	Aplikovaná metoda ocenění	8
2	Dokumentace a skutečnost	9
3	Celkový popis nemovitosti	9
2	Znalecký posudek I (Administrativní cena)	10
2.1	Ocenění staveb	10
2.2	Venkovní úpravy	17
2.3	Ocenění pozemků	18
2.4	Rekapitulace	19
2	Posudek II (Výnosové ocenění)	20
3	Posudek III - Komparační způsob ocenění – srovnání na trhu	22
3.1	VYHODNOCENÍ	29
C	REKAPITULACE	30
D	ZNALECKÁ DOLOŽKA	31
	Seznam příloh	31

## A NÁLEZ

### 1 Úkol a předmět ocenění

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkol znalce je stanoven Usnesením sp. zn. 149 EX 1223/12-49. Předmětem ocenění je:

- Budova č.p. 266 v kat.ú.z. Chrudim, zapsaná na LV č. 6331 pro kat.ú.z. a obec Chrudim, stojící na pozemku parc. č. St. 323/1, kat.ú.z. Chrudim, obec Chrudim, kraj Pardubický, Budova - rodinný dům (dle LV) č.p. 266, stáří domu je 92 let. Ve skutečnosti se jedná o provozní budovu s restaurací, kancelářemi, dílnou a provozním zázemím (sklady, archiv atd.)
- Pozemek p.č. St. 323/1 (zastavěná plocha a nádvoří), kat.ú.z. Chrudim, obec Chrudim, kraj Pardubický
- Pozemek p.č. St. 985/23 (zastavěná plocha a nádvoří), kat.ú.z. Chrudim, obec Chrudim, kraj Pardubický
- Pozemek p.č. 3495 (ostatní plocha), kat.ú.z. Chrudim, obec Chrudim, kraj Pardubický
- Příslušenství
- Venkovní úpravy: oplocení, vjezdová brána a branka, zpevněné plochy, přípojky inž. sítí

Technický popis stavebního objektu, jeho konstrukčního provedení a technického vybavení je detailně proveden níže v části B - Posudek.

### 2 Místní šetření

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 18. 12. 2012 za přítomnosti jednatele společnosti ZETA s.r.o.. Objekt byl plně zpřístupněn a byly sděleny i souvislosti s pronajímanými prostory, zejména výše nájmu kancelářských prostor.

Místnímu šetření byl dále přítomen asistent znalecké kanceláře Ing. Tomáš Navrátil.

### 3 Den ocenění

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 18.12.2012, což je den, ke kterému je ocenění provedeno.

## 4 Podklady

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 6331, k.ú. a obce Chrudim, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 20.12.2012
- Snímek katastrální mapy
- Usnesení č.j. 149 EX 1223/12-49
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření nemovitosti
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v aktuálním znění
- vyhláška č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č.387/2011 Sb.
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2001
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 2007 až 2012

## 5 Limitující podmínky

Znalecký posudek je zpracován na základě následujících obecných předpokladů a limitujících podmínek:

1. V posudku není převzata odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaných majetkových hodnot. Předpokládám, že vlastnické či majetkové právo k těmto hodnotám je pravé, nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.
2. Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku je nezbytné revidovat v případě, že se základní předpoklady nebo vstupní údaje, na nichž je znalecký posudek založen, změní. Není převzata žádná odpovědnost za změny trhu, které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ke kterému bylo ocenění provedeno. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.
3. Tento znalecký posudek byl vypracován na základě Usnesení č.j. 149 EX 1505/11-28. Úkolem znalce je:
  - stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství
  - stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených (pokud se vyskytnou)

## 6 Uznávané metody ocenění

### 6.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitostí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených

odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukci se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztažena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věčná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věčné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí vyhláška č. 456/2008 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

## 6.2 Metoda výnosová

Tato metoda bere v úvahu uskutečněný nebo očekávaný příjem z majetku. Tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti, tak aby byla získána současná hodnota očekávaných výnosů.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na provoz nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Některé metodiky odpočítávají i neprovozní náklady (zejména odpisy). Domnívám se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovitosti návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$\text{Návratnost [roky]} = \text{počáteční investice [Kč]} / \text{roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]}$$

Základní matematický vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

$$VHN = \sum_{t=1}^n \frac{\check{C}V_t}{(1 + VMN_t)^t}$$

kde:  $VHN$  ..je výnosová hodnota nemovitosti

$\check{C}V_t$ ... jsou čisté příjmy z nemovitosti v roce  $t$

$VMN$  ..je výnosová míra nemovitosti = diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti

$n$  ..je zbývající doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)

V anglosaských zemích je obvykle používána metoda „jednoduchá kapitalizace“:

$$VHN = \frac{\check{C}V_{trvalý}}{VMN}$$

kde:  $\check{C}V_{trvalý}$  ...jsou trvalé čisté příjmy z nemovitosti (teoreticky do nekonečna)

V německy hovořících zemích je obvykle používána metoda „časově omezené renty“:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde:  $\dot{C}V$  ... jsou každoroční čisté příjmy z nemovitosti  
 $q = 1 + i$ , kdy  $i$  = výnosová míra nemovitosti (diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti)  
 $n$  ... zbývající doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)  
 $HP$  ... hodnota pozemku (pokud je zbývající doba užití nemovitosti velká (cca od 50 let výše), blíží se současná hodnota pozemku nule

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovitostí je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se diskontují budoucí příjmy, má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) značný vliv. V podmínkách ČR se konstrukce výpočtu výše diskontní míry (někdy též míry kapitalizace) obvykle odvíjí od úvahy, že celková míra kapitalizace má dvě složky:

- bezriziková míra výnosnosti
- přírážky za riziko

Jako základ pro hodnocení bezrizikové míry výnosnosti je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů. Informace o těchto cenných papírech jsou v aktuální podobě volně k dispozici např. na Internetu, včetně pomocných on-line kalkulátorů.

Přírážky k bezrizikovému výnosu se pak obvykle pojí s riziky, které lze shrnout do tří bodů:

#### *Přírážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti*

Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

#### *Přírážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti*

Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitost pronajmát takovým nájemníkům a za takové nájemní, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovitosti přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

#### *Přírážka za rizika právními povahy*

Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjaty věcné břemena, práva na náhradní bydlení, zda stavby stojí na pozemcích jiných vlastníků, zda přístup k nemovitosti je možný jen přes pozemky jiných vlastníků, soudní spory apod.

### **6.3 Metoda komparativní**

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti. Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů a opírají se o šetření soudních znalců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti autora posudku, o realitní inzerci a o inzerci na síti Internet. V posudku je pak použita střední hranice intervalu (rozpětí) zjištěných hodnot. Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

#### *Využitelnost nemovitosti*

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitosti

#### *Poloha nemovitosti*

- vzdálenost od obchodních center
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním, železničním, leteckým či vodním trasám
- omezené možnosti další výstavby ( stavební uzávěry, ochranná pásma )

#### *Vlastnické vztahy k nemovitostem a váznoucí břemena*

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, zástavní práva, věcná břemena
- případné restituice, soudní spory

#### *Situace na trhu nemovitostí*

- celkové trendy v prodeji nemovitosti
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

## B POSUDEK

### 1 Aplikovaná metoda ocenění

V tomto posudku je zjišťována předpokládaná obvyklá cena předmětu ocenění. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsem nejprve analyzoval teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je běžný rodinný dům, u kterého je možné nalézt statisticky významný soubor obdobných domů včetně pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domnívám se, že je vhodné pro ocenění použít metodu komparativní. Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmínkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určenými v rozvinutých ekonomikách, i když v určitých aspektech a u některých majetkových hodnot lze i u nás již stanovit srovnávací metodou cenu, která není zcela nereálná. Přesto se v našich podmínkách, zejména z důvodu opatrnosti a maximální objektivity, stanovuje obvyklá cena také na základě metod nákladových a výnosových.

*Nákladový způsob ocenění* ovšem zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitosti (zjišťuje náklady na znovupřířízení staveb, s odpočtem přiměřeného opotřebení). Domnívám se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitosti, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

*Výnosový způsob ocenění* zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitosti. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora - investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku a bude proto pronajatelné prostory pronajímat.

*Komparativní způsob ocenění* je proveden ve dvou variantách: a) srovnáním s trhem ve smyslu bodu A 6.3 tohoto posudku; b) porovnávací metodou dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění (vyhl. č. 387/2011 Sb.), která ocenění provádí na základě ucelené databáze srovnatelných či alespoň obdobných nemovitostí vůči oceňované nemovitosti. Databáze je zpracována dle skutečných prodejů - vyhlášku každoročně aktualizuje a vydává Ministerstvo financí ČR.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.



## 2 Dokumentace a skutečnost

Znalci bylo na místním stavebním úřadě umožněno nahlédnout do projektové dokumentace. Bohužel nutno podotknout, že velká část dokumentace, především té nejstarší, nebyla v archivu nalezena. Dle údajů uvedených v nejstarší části dokumentace byl objekt postaven v roce 1920. Od té doby probíhaly na objektu četné stavební úpravy. Nejzásadnější v letech 1977, 2001 a 2008. Znalec provedl zaměření a prohlídku nemovitosti a rekognoskaci okolí. Z takto získaných podkladů byly stanoveny údaje a výměry potřebné pro vypracování posudku. Stáří jednotlivých konstrukčních celků bylo stanoveno buď na základě informací sdělených znalci při místním šetření, z archivu, nebo dle zhodnocení způsobu jejich provedení a technického stavu při místním šetření. V katastru nemovitosti je objekt veden jako rodinný dům. Při místním šetření bylo však zjištěno, že se v objektu nenachází žádná bytová jednotka. Objekt je rozdělen na několik provozních celků. Jsou to restaurace, kancelářské prostory, dílna a technické zázemí (archiv, sociální zázemí apod.).

## 3 Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti vedené na LV č. 6331 v k.ú. Chrudim, tj. objekt č.p. 266, postavený na stavebních parcelách č. 323/1 a č. 985/23, stavební parcely č. 323/1 a č. 985/23 a pozemková parcela č. 3495, vč. příslušenství a venkovních úprav, vše v k.ú. Chrudim.

Město Chrudim má statut obce s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem. Dle lexikonu obcí má Chrudim 23 240 obyvatel. Město protínají silnice I/37 a I/17. Obec má základní vybavenost odpovídající její velikosti. Tzn., že zde jsou obchody a nákupní střediska, dále základní a střední školy, policie, hasičská zbrojnice, několik zdravotnických zařízení včetně nemocnice a poliklinik, pošta, kompletní soustava úřadů aj. V obci jsou autobusové zastávky a vlakové nádraží. Jsou zde rozvody všech základních sítí, tj. elektro, vodovod, plynovod a kanalizace. Dle statistik úřadu práce je ve městě nezaměstnanost pod úrovní okresního průměru.

Oceňované nemovitosti se nacházejí u silnice č. I/17 vedoucí na Čáslav. Jedná se lokalitu nedaleko středu města, která v minulosti spadala pod výrobní podnik Františka Wiesnera a později pod Transportu. Oceňovaný objekt i pozemky jsou přístupný přímo z veřejné komunikace parc. č. 977/4. Hranice pozemku je částečně tvořena samotnou budovou a částečně kovovým plotem. Pozemek je částečně zatravněn a částečně jsou zde zpevněné plochy určené k privátnímu parkování a k obslužné manipulaci. Objekt je napojen na všechny základní sítě.

## 2 Znalecký posudek I (Administrativní cena)

### Popisy objektů, výměra, hodnocení

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 2.1 Ocenění staveb

#### Budova č.p. 266 - ocenění nákladovým způsobem

##### Pozn.:

*Kóty pro výpočet zastavěných ploch, podlahových ploch a obestavěných prostor byly převzaty předem z ověřené výkresové dokumentace poskytnuté stavebním úřadem v Chrudimi. Bylo prostudováno několik dokumentací pro jednotlivé stavební úpravy, které byly provedeny na objektu. Základní rozměrové parametry objektu byly porovnány na místě a shledány ve shodě s projektovou dokumentací.*

##### Popis:

Předmětem ocenění je samostatně stojící objekt s několika provozními celky. Dle LV je vlastníkem objektu ZETA servis s.r.o. se sídlem na Čáslavské ulici č.p. 665, Chrudim IV.

Stáří původního objektu nebylo přesně určeno, má se zato, že pochází z roku 1900. V archivu stavebního úřadu se dochovala pouze žádost z 23. 10. 1918 o přístavbu barvírny k již stávajícímu objektu. Pro účely tohoto znaleckého posudku bude uvažováno stáří celého dokončeného objektu 92 let (dle dochované dokumentace se dokončení barvírny datuje k roku 1920). Vliv přesnějšího určení stáří objektu v tomto časovém pásmu je zanedbatelný.

Z hlediska stavebního se jedná o samostatně stojící objekt o půdorysu ve tvaru písmene L. Je částečně podsklepen, má dvě nadzemní podlaží a půdu. Severovýchodní stěna I.PP je nad úroveň terénu v plné délce. Ostatní část I.PP je plně pod úroveň terénu.

Objekt je založen na kamenných základech. Je vyzděn z kamenného/cihelného zdiva v tloušťce 650 mm. Stropní konstrukce jsou cihelné klenby s ocelovými nosníky, a to v celém objektu. Zastřešení objektu je dřevěným vázaným krovem. Krytina je z trapézového plechu. Klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu. Povrchy vnějších omítek je břizolit, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. V prostorách kancelářských prostor jsou vnitřní povrchy tvořeny sádkokartonem. Jednotlivá podlaží jsou dobře přístupná několika ocelovými, nebo kamennými schodišti, včetně předsazeného venkovního ocelového. Dveře v objektu jsou dřevěné hladké, některé se skleněnou výplní. Okna jsou jednak dřevěná z přestavby po roce 1970 (značně opotřebovaná), dřevěná nová v části restaurace a některá jsou plastová v části kanceláří ve 2.NP. Povrch podlah je tvořen převážně keramickou dlažbou a PVC, popř. koberci. Vytápění objektu je řešeno ústředním topením. Zdrojem tepla je primárně napojení na Opatovickou teplotní síť a dále je možno přitápět lokálně plynovým kotlem. Elektroinstalace je třífázová. Bleskosvod je instalován. Rozvody vody jsou teplá a studená voda. Zdrojem TUV je elektrický bojler. Instalace plynu je provedena.

Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě. Přípojka vody je z obecního vodovodu, kanalizace taktéž. Součástí kanalizace je tukový lapač napojený na kanalizaci z restaurace.

Jak již bylo uvedeno v úvodní části, v KN je objekt č.p. 266 veden jako rodinný dům.

Z místního šetření a z informací získaných na stavebním úřadě v Chrudimi, objekt sloužil pro bydlení snad do roku 1976 (dle souhlasu o vynětí z bytového fondu ze dne 23.2.1976 a 12.11.1976), kdy se v něm nacházelo několik bytových jednotek. Ani před tímto datem nemohl objekt splňovat parametry rodinného domu. Objekt nemůže spadat do kategorie rodinného domu, ani bytového domu podle v současné době platné legislativy.

Restaurace Neveka byla plně funkční do 30.11.2012. V době místního šetření v ní bylo veškeré vybavení, které však není součástí tohoto ocenění (ZP). Část kanceláři je stále v provozu. Zbylé části nejsou v současné době užívány. Vzhledem k příkazu k exekučnímu prodeji a několika zástavám je provoz objektu v útlumu.

Celkový stav objektu je dobrý. Část restaurace (bar Neveka), která zaujímá cca 1/3 obestavěného prostoru byla dorekonstruována v roce 2008 (prvky krátkodobé životnosti, kolaudace 30.5.2008). Stav je velmi dobrý. Opotřebení je úměrné stáří a účelu použití.

Zbývající část byla rekonstruována v roce 2001, dle výpovědi jednatele firmy ZETA s.r.o. Tato rekonstrukce se však nedotkla vnějších omítek, které jsou poškozené zemní vlhkostí (dvorní část), dále je omítka v různých místech opadaná a v severozápadním štítu jsou patrné stopy po zatékání střechou do zdiva v plném plošném rozsahu štítu.

V 1.NP, v místech, kde se nachází dílna je patrné značné opotřebení prostor.

Obě rekonstrukce prováděné současným vlastníkem se nedotkly zastřešení objektu, včetně krovu.

**Přestože je dům KN veden jako rodinný dům, v budově nenachází jediná bytová jednotka. Proto je oceněn jako provozní budova.**

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3	F. budovy pro služby
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

#### Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1.PP	34,39*10,20+10,2*1,44/2	358,12
1.NP	23,69*10,28+24,11*10,20+10,2*1,44/2	496,80
2.NP	23,69*10,28+24,11*10,20+10,2*1,44/2	496,80

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konst r. výška	Součin
1.PP	358,12 m <sup>2</sup>	2,30 m	823,68
1.NP	496,80 m <sup>2</sup>	3,65 m	1 813,32
2.NP	496,80 m <sup>2</sup>	3,15 m	1 564,92
<b>Součet</b>	<b>1 351,72</b>		<b>4 201,92</b>

#### Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 4\ 201,92 / 1\ 351,72 = 3,11\ m$$

#### Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 1\ 351,72 / 3 = 450,57\ m^2$$

**Obestavěný prostor:****Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
1.PP	$(34,39*10,20+10,2*1,44/2)*(2,30)$	823,68 m <sup>3</sup>
1.NP	$(23,69*10,28+24,11*10,20+10,2*1,44/2)*(3,65)$	1 813,32 m <sup>3</sup>
2.NP	$(23,69*10,28+24,11*10,20+10,2*1,44/2)*(3,15)$	1 564,92 m <sup>3</sup>
střecha	$(20,24*10,28+24,11*10,20+10,2*1,44/2)*(4,44/2)+(20,24*4,44/2*5,1/3)+(3,45)*(5,14*0,8*0,5+5,14*3,25*0,5)$	1 136,45 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	823,68 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	1 813,32 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	1 564,92 m <sup>3</sup>
střecha	Z	1 136,45 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>5 338,37 m<sup>3</sup></b>

**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 včetně zemních prací	kamenné	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	klenuté	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové omítky	S	40
8. Úprava vnějších povrchů	tenkovrstvá omítka	N	50
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	10
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	50
10. Schody	kovové	P	50
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	85
13. Okna	plastová	N	15
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	50
14. Povrchy podlah	PVC	S	50
15. Vytápění	ústřední	S	100

16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	70
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	30
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	v restauraci VZT	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

Konstrukce, vybavení	Hodnoce ní standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficie nt	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	P	9,30	100	0,46	4,28
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	40	1,00	1,32
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	50	1,54	2,54
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	10	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	50	1,00	1,45
10. Schody	P	2,90	50	0,46	0,67
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	85	1,00	4,42
13. Okna	N	5,20	15	1,54	1,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	50	1,00	1,60
14. Povrchy podlah	S	3,20	50	1,00	1,60
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	70	1,00	2,24
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	30	1,00	0,96
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	100	0,46	0,78
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	N	5,90	100	1,54	9,09
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,02

**Výpočet opotřebení analytickou metodou:**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	S t.	Ži v.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy včetně zemních prací	8,20	100,00	0,46	3,77	4,05	92	175	52,57	2,1291	
2. Svislé konstrukce	17,40	70,00	1,00	12,18	13,09	92	140	65,71	8,6014	
2. Svislé konstrukce	17,40	10,00	1,00	1,74	1,87	92	102	90,20	1,6867	
2. Svislé konstrukce	17,40	20,00	1,00	3,48	3,74	35	100	35,00	1,3090	
3. Stropy	9,30	100,00	0,46	4,28	4,60	92	120	76,67	3,5268	
4. Krov, střecha	7,30	100,00	1,00	7,30	7,84	92	110	83,64	6,5574	
5. Krytiny střech	2,10	100,00	1,00	2,10	2,25	35	40	87,50	1,9688	
6. Klempířské konstrukce	0,60	100,00	1,00	0,60	0,64	35	40	87,50	0,5600	
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	20,00	1,00	1,38	1,48	92	102	90,20	1,3350	
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	40,00	1,00	2,76	2,97	35	80	43,75	1,2994	
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	40,00	1,00	2,76	2,97	4	80	5,00	0,1485	
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	40,00	1,00	1,32	1,42	92	102	90,20	1,2808	
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	50,00	1,54	2,54	2,73	4	40	10,00	0,2730	
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	50,00	1,00	0,90	0,97	35	50	70,00	0,6790	
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	50,00	1,00	0,90	0,97	4	50	8,00	0,0776	
10. Schody	2,90	50,00	1,00	1,45	1,56	92	200	46,00	0,7176	
10. Schody	2,90	50,00	0,46	0,67	0,72	35	80	43,75	0,3150	
11. Dveře	3,10	50,00	1,00	1,55	1,67	35	80	43,75	0,7306	
11. Dveře	3,10	50,00	1,00	1,55	1,67	4	80	5,00	0,0835	
13. Okna	5,20	42,50	1,00	2,21	2,38	35	50	70,00	1,6660	
13. Okna	5,20	42,50	1,00	2,21	2,38	4	50	8,00	0,1904	
13. Okna	5,20	15,00	1,54	1,20	1,29	4	50	8,00	0,1032	
14. Povrchy podlah	3,20	15,00	1,00	0,48	0,52	4	50	8,00	0,0416	
14. Povrchy podlah	3,20	35,00	1,00	1,12	1,20	35	50	70,00	0,8400	
14. Povrchy podlah	3,20	25,00	1,00	0,80	0,86	4	40	10,00	0,0860	
14. Povrchy podlah	3,20	25,00	1,00	0,80	0,86	35	40	87,50	0,7525	
15. Vytápění	4,20	50,00	1,00	2,10	2,26	4	40	10,00	0,2260	
15. Vytápění	4,20	50,00	1,00	2,10	2,26	35	40	87,50	1,9775	
16. Elektroinstalace	5,70	50,00	1,00	2,85	3,06	4	30	13,33	0,4079	
16. Elektroinstalace	5,70	50,00	1,00	2,85	3,06	35	40	87,50	2,6775	
17. Bleskosvod	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	35	40	87,50	0,2800	
18. Vnitřní vodovod	3,20	70,00	1,00	2,24	2,41	35	40	87,50	2,1088	
18. Vnitřní vodovod	3,20	30,00	1,00	0,96	1,03	4	40	10,00	0,1030	
19. Vnitřní kanalizace	3,10	50,00	1,00	1,55	1,67	35	40	87,50	1,4613	
19. Vnitřní kanalizace	3,10	50,00	1,00	1,55	1,67	4	40	10,00	0,1670	
20. Vnitřní plynovod	0,20	100,00	1,00	0,20	0,22	20	40	50,00	0,1100	
21. Ohřev teplé vody	1,70	50,00	0,46	0,39	0,42	4	40	10,00	0,0420	
21. Ohřev teplé vody	1,70	50,00	0,46	0,39	0,42	35	40	87,50	0,3675	
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,00	50,00	1,00	1,50	1,61	4	40	10,00	0,1610	
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,00	50,00	1,00	1,50	1,61	35	40	87,50	1,4088	
24. Výtahy	1,40	100,00	1,00	1,40	1,51	4	30	13,33	0,2013	
25. Ostatní	5,90	100,00	1,54	9,09	9,77	4	30	13,33	1,3023	
Součet upravených objemových podílů:				93,02	Opotřebení:				49,9608	

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4)		0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP)		0,9346
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP)		0,9752
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu)		0,9302
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce)		1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP)		2,1520

Základní cena upravená	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 049,35
Plná cena: 5 338,37 m <sup>3</sup> * 5 049,35 Kč/m <sup>3</sup>		26 955 298,56 Kč

**Výpočet opotřebení analytickou metodou:**

Opotřebení analytickou metodou: 49,9608 %

Úprava ceny za opotřebení

13 467 082,80 Kč

**Budova č.p. 266 - ocenění nákladovým způsobem - zjištěná cena****13 488 215,76 Kč****Rekapitulace nákladových cen - stavby:**

Budova č.p. 266 - ocenění nákladovým způsobem

13 488 215,76 Kč

13 488 215,76 Kč

**Nákladové ceny - celkem:****13 488 215,76Kč**

**Ocenění výnosovým způsobem:****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Druh objektu:	Nemovitosti pro obchod a administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 16):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16):	7,50 %

**Výnosy z pronajímaných prostor:**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Výnos [Kč]
Restaurace	172,00	1 700,-	292 400,-
Technické provozní prostory v 1.NP	215,00	1 200,-	258 000,-
Kancelářské prostory ve 2.NP	290,00	2 000,-	580 000,-
<b>Výnosy celkem</b>			<b>1 130 400,-</b>

**Ocenění:**

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: 1 130 400,- Kč

**Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:**

Cena stavebního pozemku:	1 173 081,42 Kč
Výměra stavebního pozemku:	966,00 m <sup>2</sup>
Skutečně zastavěná plocha:	490,00 m <sup>2</sup>
Cena skutečně zastavěné plochy:	595 041,30 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku: 29 752,07 Kč

**Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:**

1 130 400,00 \* 40 % = 452 160,00

Odpočet nákladů procentem z nájemného: 452 160,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4: 648 487,93 Kč

Míra kapitalizace 7,50 % 7,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem**

**8 646 505,70 Kč**

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování:**

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny D):

Oceňované nemovitosti se nacházejí ve stabilizované oblasti bez možnosti dalšího výraznějšího rozvoje.

Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	13 488 215,76
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	8 646 505,70
Rozdíl	R	=	4 841 710,06

Výpočet dle přílohy 17 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R 9 130 676,71 Kč

**Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu**

**9 130 676,71 Kč**



## 2.2 Venkovní úpravy

Vzhledem k absenci podkladů týkajících se zasíťování objektu, jsou venkovní úpravy oceněny podílem z ceny stavby hlavní.

### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem

Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %

Stanovená cena staveb: 9 130 676,71 Kč

### Ocenění:

Cena staveb celkem:		9 130 676,71
	*	0,0300

<b>Ocenění venkovních úprav celkem</b>	<b>=</b>	<b>273 920,30Kč</b>
--	----------	---------------------

## 2.3 Ocenění pozemků

## Stavební parcely č. 323/1 a č. 985/23 a pozemková parcela č. 3495

Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	50 %
---	------

Úprava cen:	50 %
-------------	------

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
-------------------------------------	------

Úprava cen:	10 %
-------------	------

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem:	50% + 10% * (100 % + 50%)	65,00 %
--------------------	---------------------------	---------

Zdůvodnění použití přírůžek a srážek:

Pozemek se nachází nedaleko centra města

Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,8550
---	--------

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1520
--	--------

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	400,-	1,00	2,1520	0,8550	65,00	1 214,37
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	400,-	0,40	2,1520	0,8550	65,00	485,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	St. 323/1	946,00	1 214,37	1 148 794,02
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	St. 985/23	20,00	1 214,37	24 287,40
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	3495	83,00	485,75	40 317,25
Stavební pozemky - celkem					1 213 398,67
St. parcely č. 323/1 a č. 985/23 a poz. parcela č. 3495 - zjištěná cena					1 213 398,67 Kč

## 2.4 Rekapitulace

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

##### Hlavní stavby

Budova č.p. 266

9 130 676,70 Kč

##### Ocenění staveb celkem

9 130 676,70 Kč

#### 2. Ocenění pozemků

Stavební parcely č. 323/1 a č. 985/23 a pozemková parcela č. 3495

1 213 398,70 Kč

##### Ocenění pozemků celkem

1 213 398,70 Kč

#### 3. Ocenění venkovních úprav

Stavební parcely č. 323/1 a č. 985/23 a pozemková parcela č. 3495

273 920,30 Kč

##### Ocenění venkovních úprav celkem

273 920,30 Kč

---

### Celkem

10 617 995,40 Kč

---

## 2 Posudek II (Výnosové ocenění)

### Metodika ocenění

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročných) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

#### Kancelářské prostory:

V současné době trvá nájemní vztah se dvěma subjekty (pronájem kancelářských prostor):

Nájem č. 1	27m <sup>2</sup>	4000 Kč/měsíc	148,-Kč/měsíc
Nájem č. 2	127m <sup>2</sup>	23700Kč/měsíc	187,-Kč/měsíc
Průměr			167,-Kč/měsíc
<b>Průměr za rok (kanceláře)</b>			<b>2010,-Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>

#### Restaurační prostory:

Ceny pronájmů požadovaných u restaurací v okolí Chrudimi

Lokalita	Požad. cena	Koef. na zdroj ceny		Plocha	1m <sup>2</sup> /měsíc	1m <sup>2</sup> /rok
Poz. Bílé Předměstí	38 000,00 Kč	0,9	34 200,00 Kč	270	126,67 Kč	1 520,00 Kč
Poz. Zel. Předměstí	18 000,00 Kč	0,9	16 200,00 Kč	80	202,50 Kč	2 430,00 Kč
Poz. Bílé Předměstí	30 000,00 Kč	0,9	27 000,00 Kč	120	225,00 Kč	2 700,00 Kč
Poz. Bílé Předměstí	45 000,00 Kč	0,9	40 500,00 Kč	480	84,38 Kč	1 012,50 Kč
Hlinsko	19 500,00 Kč	0,9	17 550,00 Kč	120	146,25 Kč	1 755,00 Kč
Přelouč	10 000,00 Kč	0,9	9 000,00 Kč	140	64,29 Kč	771,43 Kč
Průměr					141,51 Kč	1 698,15 Kč
Zaokrouhleně						<b>1 700,00 Kč</b>

Za pronájem dilenských a technických prostor lze očekávat nájemné přiměřeně nižší i vzhledem k nutným investicím pro uvedení prostor do pronajímatelného stavu. Cena nájemného je odhadnuta na 1200,-Kč/m<sup>2</sup>/rok

#### Výnosy z pronajímaných prostor:

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	Výnos [Kč]
Restaurace	172,00	1 700,-	292 400,-
Technické provozní prostory v 1.NP	215,00	1 200,-	258 000,-
Kancelářské prostory ve 2.NP	290,00	2 000,-	580 000,-
<b>Výnosy celkem</b>			<b>1 130 400,-</b>

Objekt č.p. 266, Chrudim - Výnosové ocenění				
(1)	Pozemek stavební - zastavěný	VP1	m <sup>2</sup>	496
(2)	Pozemek celkem	VP2	m <sup>2</sup>	1049
(3)	Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>	5 338,37
(4)	Reprodukční cena všech staveb	RC	Kč	26 955 298,56
(5)	Sazba	S	roků	92
(6)	Doba dalšího trvání	T	roků	58
(7)	Předpokládaná životnost	Z	roků	150
(8)	Opotřebení	A	%	61,33
(9)	Časová cena stavby (zaokrouhleno)	C	Kč	10 422 715,44
(10)	Úroková míra pro amortizaci	i	-	
(11)	Doba dalšího trvání pro amortizaci	TA	roků	
<b>Výnosy</b>				
(12)	Dosažitelné nájemné měsíčně	Nj	Kč/měsíc	94 200,00
(13)	Dosažitelné nájemné ročně		Kč/rok	1 130 400,00
(14)	Další event. Nájemné		Kč/rok	0,00
(15)	Hrubé nájemné ročně celkem	Nh	Kč/rok	1 130 400,00
<b>Výdaje</b>				
(16)	Daň z nemovitosti (sazba 10 Kč/m <sup>2</sup> )		Kč/rok	4 960,00
(17)	Pojištění (2.3 promile z reprodukční ceny, nebo hrazené)		Kč/rok	61 997,19
(18)	Opravy a údržba - 1,5 % z RC, nebo hrazené		Kč/rok	404 329,48
(19)	Správa nemovitosti - (nebyt.10% z nájemného)		Kč/rok	113 040,00
(20)	Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost TA		Kč/rok	
(21)	Ostatní		Kč/rok	
(22)	Výdaje celkem		Kč/rok	584 326,67
(23)	Čisté roční nájemné	N	Kč/rok	546 073,33
(24)	Předpoklad konstantních dlouhodobých výnosů?			ano
(25)	Úroková míra pro výpočet výnosové hodnoty	u	%	7,50
(26)	Úroková míra setinná	$i = u/100$	-	0,075
(27)	Úročitel	$q = 1+i$	-	1,075
(28)	Vztah pro výpočet - věčná renta			$Cv = N/i$
(29)	Výnosová hodnota v pronajimatelném stavu	Cve	Kč	7 280 980,00
(30)	Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu (odpočet)	NO	Kč	0,00
(31)	Výnosová hodnota ke dni odhadu	Cv	Kč	7 280 980,00

### 3 Posudek III - Komparační způsob ocenění – srovnání na trhu

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zpracovatele posudku, o realitní inzerci a o inzerci na síti Internet (reals.cz, nemovitosti.cz, reality.cz, sreality.cz, pozemky.cz, reality-reality.cz, centralni-adresa.cz).

Popis:

Viz Posudek I

Konstrukční řešení a technické vybavení Čáslavská č.p. 266, Chrudim IV.:

Doba výstavby	Dle dochované dokumentace pře 92 lety
Počet podlaží	Z části podsklepeno, 2 nadzemní podlaží a půda
Základy	Kamenné
Nosné konstrukce	Zděné z cihel popř. smíšené zdivo,
Stropy	Klenbové, ocelové nosníky
Střecha	Krov dřevěný, sedlový tvar
Krytina	Trapézové plechy
Klempířské konstrukce	Úplně z pozinkovaného plechu
Vnější povrchy	Břizolit hladký
Vnitřní povrchy	Vápenné hladké
Schody	Kamenné/ocelové
Dveře	Dřevěné hladké
Okna	Dřevěná dvojitá (odhadem nová 40%, stará 40%, PVC 20%)
Povrch podlah	Dle účelu užití místnosti, dlažba PVC, koberec
Vytápění	Dálkový teplovod + Plynový kotel
Ohřev teplé vody	Zajišťován lokálně el. bojler
Vnitřní vodovod	Je proveden rozvod studené a teplé vody
Vnitřní kanalizace	Od všech zařizovacích předmětů
Vnitřní plynovod	Zaveden, rozveden
Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	Je instalován
Vybavení kuchyně	Standardní
Ostatní	Zabezpečovací zařízení, kamerový systém, audiosystém, krb, vzduchotechnika, lanový výtah do sklepa pro manipulaci se sudy

**Dispozice budovy č.p. 266:**172 m<sup>2</sup> - Restaurace290 m<sup>2</sup> - Kancelářské prostory215 m<sup>2</sup> - Dílna + zázemí v 1.NP**Srovnávací parametry:**

	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]
Provozní budova	5338,37	496	677
Pozemky			1049

**Srovnávací kritéria:**

č.	Kriterium	Popis kritéria
<b>A - OBEC</b>		
1	Velikost obce	Dle lexikonu 23240 obyvatel
2	Správa, úřady	Bývalé okresní město, Městský úřad, Stavební úřad, Finanční úřad, Úřad práce, Živn. úřad
3	Poptávka po nemovitostech	Poptávka odpovídá nabídce
4	Přírodní okolí	Dobré
5	Obchod a služby	Plná vybavenost
6	Školství	Mateřská škola, ZŠ, ZUŠ, Gymnázium, SŠ, VOŠ
7	Zdravotnictví	Dobré, městská nemocnice, atd.
8	Kultura, sport	Kino, 2 divadla
9	Úbytování	Hotely, pensiony
10	Struktura zaměstnanosti	Podprůměrná nezaměstnanost
11	Životní prostředí	Dobré
<b>B – UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI</b>		
12	Poloha vzhledem k centru obce	Centrum
13	Dopravní podmínky	Příjezd až před dům po zpevněné komunikaci
14	Orientace ke svět. stranám	Hlavní průčelí JZ
15	Konfigurace terénu	Rovinatý terén
16	Převládající zástavba	Bydlení, průmysl, školství
17	Parkovací možnosti	Omezené
18	Obyvatelstvo v sousedství	Bezproblémové
19	Územní plán	Schválený úz. plán
20	Inženýrské sítě	Všechny
<b>C – VLASTNÍ NEMOVITOST</b>		
21	Typ stavby	Samostatně stojící
22	Dostupnost jednotlivých podlaží	Dobrá – schodištěm
23	Regulace nájemného	Není
24	Výskyt radonu	Neměřeno
25	Další možnosti ohrožení	Nejsou
26	Příslušenství nemovitosti	Manipulační plochy
27	Možnosti dalšího rozšiřování	Jsou v rámci vlastního pozemku, omezené

28	Technická hodnota stavby	Viz výše, popis
29	Údržba stavby	Mírně zanedbaná
30	Pozemky celkem	1049

**Rizika ekonomické povahy:**

Vzhledem ke stavu nebyly zjištěny.

**Závady právní povahy:**

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 6331 existuje soubor omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažují za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

**Srovnávací nemovitosti:****1) Restaurace, Podhráz u Holic**

restaurace po celkové rekonstrukci v Holicích. K objektu patří také obchod. Možnost půdní vestavby bytů. K dispozici plocha 200 m<sup>2</sup> s vyvedenou elektřinou, vodou, plynem, odpady a jednou vrstvou betonu. Letní i zimní terasa, gril s udrinou, salonek, venkovní posezení.  
Cena nabídková: 2 990 000,- Kč



Zdroj: M&M reality holding a. s.  
Krakovská 1675/2  
110 0 Praha 1, Staré Město  
www.mmreality.cz, tel.: 800 100 446

**2) Restaurace Sezemice**

V přízemí patrového domu je zavedena hospoda jejichž součástí jsou dva prostorné sály, toalety, kuchyně + další příslušenství. V prvním patře domu je bytová jednotka 2+1 o velikosti 60 m<sup>2</sup>. Na patře je možnost vybudování dalších 3 bytových jednotek

Cena nabídková: 1 700 000,- Kč





Zdroj: United Real, Východní Čechy  
V Ráji 917, 530 02 Pardubice

### 3) Restaurace, Pardubičky

RESTAURACE (266 m<sup>2</sup>), výčep, salonek 1, salonek 2, podium, lokál, kuchyň, sklep, sklad a místnosti, 3x WC, vchod na zahradu i předzahrádku.

BYTY:

1) 68 m<sup>2</sup> (1+1), kuchyň 17, pokoj 19, předsíň 5, komora 5, lodžie 4, sklep 20, koupelna + WC

2) 96 m<sup>2</sup> (2+1), kuchyň 11, pokoj 1 33, pokoj 2 32, koupelna 9, WC 3, komora 5, předsíň 4

3) 53 m<sup>2</sup> (2+kk) kuchyň 6, jídelna 12,5, pokoj 22, komora 3, předsíň 6, koupelna + WC 5.

III. poslední podlaží 4 místnosti + vstup na prostornou půdu, zde jsou vyvedeny všechny odpady a sítě a připraveno pro velkorysou půdní vestavbu větších rozměrů. Kvalitní krovy, střecha. Všechny byty mají své samostatné regulační plynové kotle. Dostupnost je dobrá

Cena nabídková: 7 490 000,- Kč



Zdroj: RE/MAX Accord  
Jindřišská 2041, 53002 Pardubice

### 4) Restaurace Pardubice, Rosice nad Labem.

Restaurace U Skalů, Pardubice - Rosice nad Labem. 1.NP o výměře cca 200m<sup>2</sup> se skládá z restaurace s gastro kuchyní, pivnicí a salonku, odděleného sociálního zařízení a dále tři kancelářských místností, s možností vybudování bytové jednotky, nebo rozšíření stávající činnosti. Ve 2.NP se nachází bytová jednotka 3+1, o rozloze cca 90m<sup>2</sup> a půdní prostory o rozloze cca 110m<sup>2</sup>, vybízející k výstavbě bytových jednotek. Objekt je podsklepen. Za objektem je uzavřený dvůr, s možností využívání pro letní restaurační posezení. Celý objekt je z pohledu možností využívání velice variabilní - bydlení, podnikání (restaurace, sklady, kanceláře, sportovní centrum atd.), výborná dostupnost z centra Pardubic, blízko nájezd na dálnici Hradec Králové, Praha. nemovitost k trvalému bydlení, velmi klidné místo.

Cena nabídková: 4 890 000,- Kč



Zdroj: Orange Real  
Smilova 354, 530 02 Pardubice  
<http://www.OrangeReal.cz>

#### 5) Restaurace Ostřetin u Holic

Motel je v dobrém technickém stavu, průběžně byl několikrát rekonstruován, nevyžaduje žádné okamžité větší investice. K motelu a restauraci patří veškeré vnitřní vybavení, v ceně je i prodejní karavan na rychlé občerstvení. Součástí prodeje je i rozsáhlé parkoviště pro cca 50 automobilů. Zařízení má kapacitu 35 lůžek + přistýlky, jedná se o několik 2-lůžkových lepších pokojů včetně sociálního zařízení, jeden 3 lůžkový, a několik vicelůžkových pokojů. V půdních prostorech lze přistavět další pokoje.

Cena nabídková: 8 500 000,- Kč



Zdroj: Reality Veličková  
V Kopečku 85/9  
500 03 Hradec Králové  
<http://www.reality-velickova.cz>

**6) Restaurace, Chrudim ( poblíž Transporty)**

Multifunkční objekt se skládá z restaurace s barem, salonkem a zahrádkou. Navazuje sál s šatnou a zázemím. Objekt podsklepen, možnost využít např. jako sklad, fitcentrum, vinný sklípek. 1. NP 800 m<sup>2</sup> a 1. PP 560 m<sup>2</sup>. Napojen na dálkové topení. Topit lze plynem a tuhými palivy. Vodovod a kanalizace. Navazuje na sídliště Na Rozhledně a areál Transporty. Výměra stavební parcely je 3 881 m<sup>2</sup>.  
Cena nabídková: 6 000 000,- Kč



**Zdroj:** M&M reality holding a. s.  
Krakovská 1675/2  
110 0 Praha 1, Staré Město  
www.mmreality.cz, tel.: 800 100 446

**Závěrečná analýza**

Byla provedena všechna šetření nezbytná ke stanovení komparativní hodnoty předmětu ocenění. Po konzultacích se spolupracujícími odhadci, realitními kancelářemi, po analýze realitní inzerce a po analýze identifikovaných rizik a závad pojících se k předmětu ocenění mohou prohlásit, že **komparativní hodnota předmětu ocenění jako celku po přepočtu se pohybuje v rozpětí od 4,54 do 11,12 mil.**

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku				
Č.	Lokalita (Chrudim)	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]		Jiné
Oceň. objekt	<b>Chrudim IV</b>	<b>677</b>		<b>11 a 4 roky po rekonstrukci</b>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Holice	315		po rekonstrukci
2	Pardubice	346		stav dobrý
3	Pardubičky	548		stav dobrý
4	Pce, Rosice n.L.	400		stav dobrý
5	Holice	836		stav dobrý
6	Chrudim III	1360		stav dobrý

Provedená šetření jsou uložena v archivu znalce.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená  Kč	Koef. redukce na  pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny  Kč	K1  poloha	K2  velikost	K3  parkování	K4  stav a vybavení	K5  jiné	K6  úvah a znalce	KC (1-4)	Cena oceň. objektu  Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	2 990 000	0,85	2 691 000	0,80	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	0,56	4 538 393
2	4 999 000	0,85	4 499 100	1,05	0,75	1,00	0,80	1,00	1,00	0,63	6 744 683
3	7 490 000	0,85	6 741 000	1,05	0,95	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	7 958 125
4	4 890 000	0,85	4 401 000	1,05	0,80	1,00	0,80	1,00	1,00	0,67	6 203 731
5	8 500 000	0,85	7 650 000	0,70	1,05	1,10	0,80	1,00	1,00	0,65	11 115 385
6	6 000 000	0,85	5 400 000	0,90	1,05	1,00	0,70	1,00	1,00	0,66	7 727 273
<b>Celkem průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>7 381 265</b>
Minimum										Kč	4 538 393
Maximum										Kč	11 115 385
<b>Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.</b>										<b>Kč</b>	<b>6 395 000</b>
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu										
K3	Koeficient úpravy na parkování u objektu nebo v areálu										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)										
K5	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
KC	Koeficient celkový		$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											
Odhad podle metodiky ČS a.s.: průměr minus 15 % rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)											

### 3.1 VYHODNOCENÍ

<b>Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování</b>	
<i>Ocenění nákladovým způsobem</i>	13 488 215,76,- Kč
<i>Ocenění výnosovým způsobem</i>	8 646 505,70,- Kč
<b>Kombinace nákladového a výnosového ocenění</b>	<b>9 130 676,71,- Kč</b>
<b>Prosté výnosové ocenění</b>	<b>7 280 980,00,- Kč</b>
<b>Komparační metoda</b>	<b>7 381 265,00,- Kč.</b>

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který shromažďuje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů, a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen.

Na základě dostupných informací, na základě popsaných parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených šetření a na základě výsledků použitých metod ocenění a zejména současné situace na trhu s obdobnými nemovitostmi, indikují obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši:

**7 380 000,00,- Kč**

## C REKAPITULACE

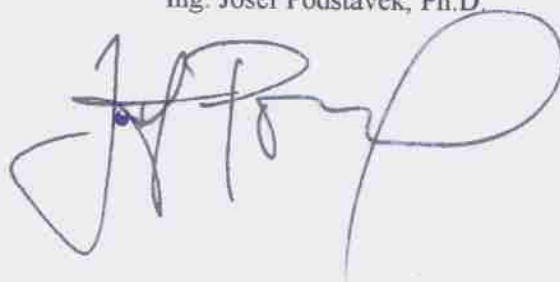
Obvyklou cenu budovy č.p. 266, v kat. úz. a obci Chrudim, stojící na pozemku parc.č. st. 323/1, pozemků parc.č. st. 323/1, p.č. st. 985/23, pozemku 3495 a příslušenství, kat. úz. a obce Chrudim, vše zapsáno na LV č. 6331 pro kat. úz. a obec Chrudim, vedeného u KÚ pro Pardubický kraj, KP Chrudim, indikují ke dni ocenění na:

**7 380 000,00**

slovy: Sedmmilionůtřistaosmdesáttisickorun českých

V Hradci Králové dne 21.12.2012

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.



## D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj.Spr. 3349/07 ze dne 18. září 2007 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady (Stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.261-151/2012 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. OF016-12.

Otisk znalecké pečeti:



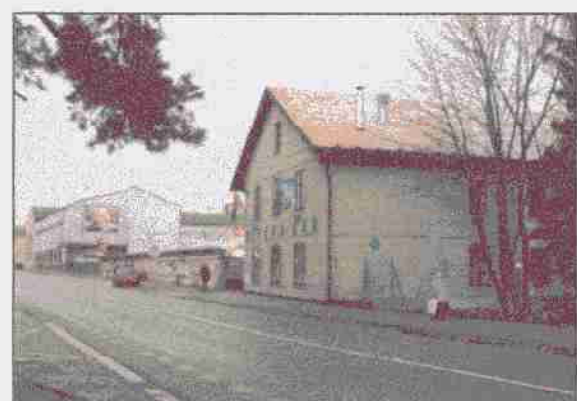
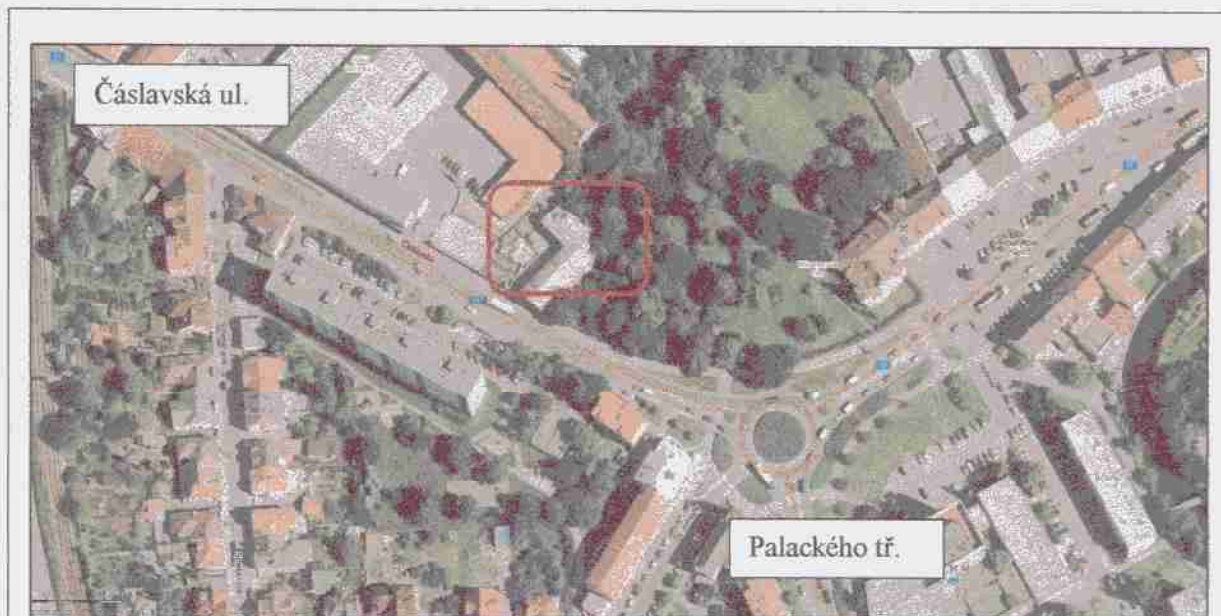
Podpis znalce:

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

V Hradci Králové dne 1.11.2012

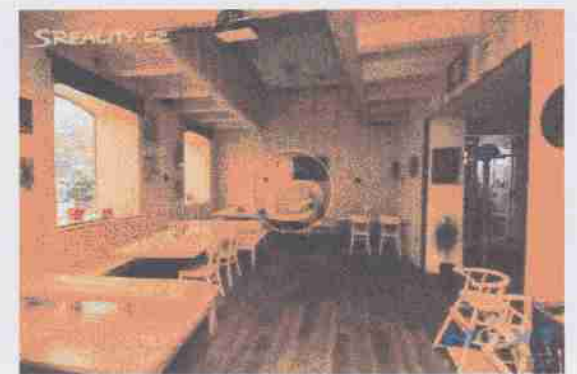
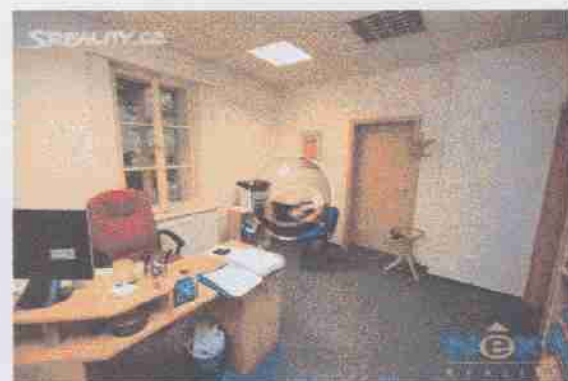
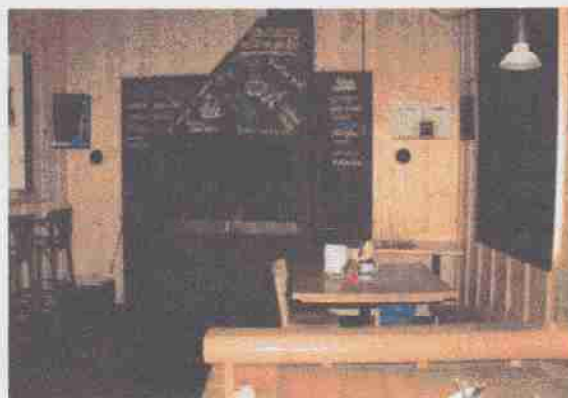
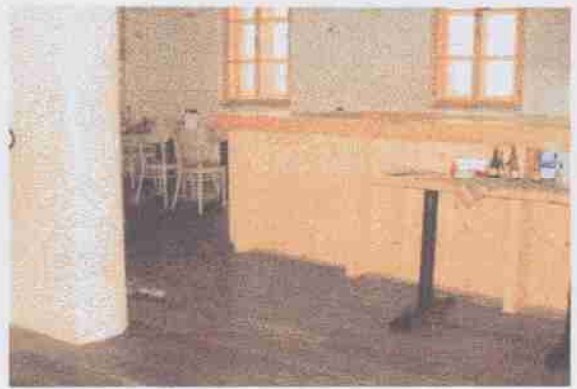
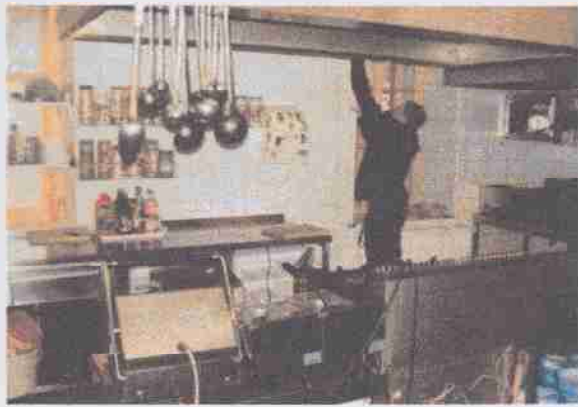
### Seznam příloh

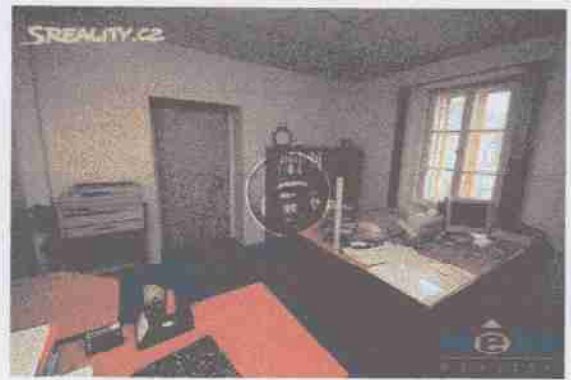
1. Barevná fotodokumentace
2. Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 6331, k.ú. Chrudim, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 20.12.2012
3. Vyznačení polohy nemovitostí
4. Snímek katastrální mapy











## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2012 14:55:02

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571164 Chrudim

Kat.území: 654299 Chrudim

List vlastnictví: 6331

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ZETA servis s.r.o. Chrudim, Čáslavská 665, Chrudim IV, 537 01 Chrudim 1	45539154	

## B Nemovitosti

Pozemky		Druh pozemku		Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]			
St. 323/1		946	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 985/23		20	zastavěná plocha a nádvoří		
	3495	83	ostatní plocha	jiná plocha	
Stavby					
Typ stavby		Spůsob využití		Spůsob ochrany	
Část obce, c. budovy		rod.dům		Na parcele	
Chrudim IV, č.p. 266				St. 323/1	
				St. 985/23	

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

## o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky č.324035429 s příslušenstvím, poskytované do 31.12.2015 ve výši 2.000.000,- Kč a k zajištění budoucích pohledávek, které vzniknou do 31.12.2020, do celkové výše 5.000.000,- Kč

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Praha 4, Krč, 140 00 Praha 4, RČ/IČO: 45244782	Stavba: Chrudim IV, č.p. 266 Parcela: St. 323/1 Parcela: St. 985/23 Parcela: 3495	V-1983/2008-603 V-1983/2008-603 V-1983/2008-603 V-1983/2008-603
---	--	--

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.04.2008.

V-1983/2008-603

## o Zástavní právo soudcovské

výše pohledávky: 775.215,- Kč  
datum vzniku: 24.2.2011

Okresní správa sociálního zabezpečení Chrudim, V Hliníkách 1172, Chrudim IV, 537 55	Parcela: 3495 Parcela: St. 985/23 Stavba: Chrudim IV, č.p. 266 Parcela: St. 323/1	Z-17857/2011-603 Z-17857/2011-603 Z-17857/2011-603 Z-17857/2011-603
---	--	--

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva Okresní soud v Chrudimi 5 E-73/2011 -10 ze dne 28.02.2011. Právní moc ke dni 19.03.2011.

Z-4515/2011-603

Listina Usnesení soudu o částečném zastavení výkonu rozhodnutí Okresní soud Chrudim 5 E-73/2011 -15 ze dne 05.09.2011. Právní moc ke dni 15.12.2011.

Z-17857/2011-603

## o Zástavní právo soudcovské

výše pohledávky: 154.585,00 Kč  
datum vzniku: 30.11.2011

Okresní správa sociálního zabezpečení Chrudim, V Hliníkách 1172, Chrudim IV, 537 55	Stavba: Chrudim IV, č.p. 266	Z-532/2012-603
---	------------------------------	----------------

Nemovitosti jsou v územním ohvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.  
strana 1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2012 20:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579203 Dvůr Králové nad  
Labem

Kat.území: 633968 Dvůr Králové nad Labem

List vlastnictví: 2175

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Rusenková Jarmila, Husinecká 721/27, Praha 3, Žižkov, 130 00 Praha 3	475525/037	1/8
Syrovátko Martin, Roháčova 172/3, Praha 3, Žižkov, 130 00 Praha 3	761112/3597	7/8

## B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 1515	168	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
2038/19	123	zahraďa		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Spůsob využití	Spůsob ochrany	Na parcele
Dvůr Králové nad Labem, č.p. 1340		rod.dům	rozsáhlé chráněné území	St. 1515

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/8

Rusenková Jarmila, Husinecká 721/27, Praha 3, Žižkov, 130 00 Praha 3, RC/ICO: 475525/037, Stavba: Dvůr Králové nad Labem, č.p. 1340	Z-13800/2011-610
Rusenková Jarmila, Husinecká 721/27, Praha 3, Žižkov, 130 00 Praha 3, RC/ICO: 475525/037, Parcela: 2038/19	Z-13800/2011-610
Rusenková Jarmila, Husinecká 721/27, Praha 3, Žižkov, 130 00 Praha 3, RC/ICO: 475525/037, Parcela: St. 1515	Z-13800/2011-610

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ č.j.: 149  
EX-1505/2011 -9 ze dne 02.09.2011. Právní moc ke dni 16.01.2012.

Z-13800/2011-610

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Praha-východ č.j.: 149  
EX-1505/2011 -27 ze dne 04.10.2012.

Z-14352/2012-610

o Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/8

Rusenková Jarmila, Husinecká 721/27, Praha 3, Žižkov, 130 00	Z-6986/2012-610
---	-----------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní úprava katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2012 14:55:02

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571164 Chrudim

Kat.území: 654299 Chrudim

List vlastnictví: 6331

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

## Typ vztahu

## Oprávnění pro

## Povinnost k

zabezpečení Chrudim, V Hlinikách 1172, Chrudim IV, 537 55	Parcela: St. 985/23	Z-532/2012-603
	Parcela: 3495	Z-532/2012-603
	Parcela: St. 323/1	Z-532/2012-603

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Chrudimi 5 E-679/2011 -7 ze dne 12.12.2011. Právní moc ke dni 30.12.2011.

Z-532/2012-603

## o Zástavní právo soudcovské

výše pohledávky: 42.199,00 Kč

datum vzniku: 30.11.2011

Okresní správa sociálního zabezpečení Chrudim, V Hlinikách 1172, Chrudim IV, 537 55	Stavba: Chrudim IV, č.p. 266	Z-533/2012-603
	Parcela: St. 985/23	Z-533/2012-603
	Parcela: 3495	Z-533/2012-603
	Parcela: St. 323/1	Z-533/2012-603

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Chrudimi 5 E-680/2011 -7 ze dne 12.12.2011. Právní moc ke dni 30.12.2011.

Z-533/2012-603

## o Zástavní právo soudcovské

výše pohledávky: 158 108,00 Kč s příslušenstvím

datum vzniku: 6.4.2012

Okresní správa sociálního zabezpečení Chrudim, V Hlinikách 1172, Chrudim IV, 537 55	Stavba: Chrudim IV, č.p. 266	Z-6273/2012-603
	Parcela: St. 985/23	Z-6273/2012-603
	Parcela: St. 323/1	Z-6273/2012-603
	Parcela: 3495	Z-6273/2012-603

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Chrudimi 5 E-166/2012 -7 ze dne 11.04.2012. Právní moc ke dni 10.05.2012.

Z-6273/2012-603

## o Exekuční příkaz k prodeji

nemovitosti

Parcela: 3495	Z-7115/2012-603
Stavba: Chrudim IV, č.p. 266	Z-7115/2012-603
Parcela: St. 985/23	Z-7115/2012-603
Parcela: St. 323/1	Z-7115/2012-603

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věci 21 EXE-153/2012 -39 (149 EX 1223/12-13) ze dne 05.06.2012. Právní moc ke dni 26.06.2012.

Z-7115/2012-603

## o Zástavní právo z rozhodnutí

správního orgánu

výše pohledávky 389 360,- Kč s příslušenstvím

datum vzniku: 8.10.2012

Finanční úřad v Chrudimi, Pardubická 275, Chrudim IV, 537 59	Parcela: St. 323/1	Z-12449/2012-603
	Parcela: 3495	Z-12449/2012-603
	Stavba: Chrudim IV, č.p. 266	Z-12449/2012-603
	Parcela: St. 985/23	Z-12449/2012-603

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad v Chrudimi 233-940-193033/2012 ze dne 08.10.2012.

Z-12449/2012-603

## o Zástavní právo soudcovské

výše pohledávky: 307 079,00 Kč s příslušenstvím

datum vzniku: 29.8.2012

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

-strana 2

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2012 14:55:02

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571164 Chrudim

Kat.území: 654299 Chrudim

List vlastnictví: 6331

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Okresní správa sociálního zabezpečení Chrudim, V Hliníkách 1172, Chrudim IV, 537 55	Parcela: 3495	Z-13557/2012-603
	Parcela: St. 985/23	Z-13557/2012-603
	Stavba: Chrudim IV, č.p. 266	Z-13557/2012-603
	Parcela: St. 323/1	Z-13557/2012-603

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Chrudimí 5E-358/2012 -7 ze dne 10.09.2012. Právní moc ke dni 09.10.2012.  
Z-13557/2012-603

o Zástavní právo exekutorské

výše pohledávky 1.687.733,26 Kč s příslušenstvím

SEW-EURODRIVE CZ s.r.o., Lužná 591/4, Praha 6, Vokovice, 160 00 Praha 6, RČ/ICO: 25120581	Stavba: Chrudim IV, č.p. 266	Z-14634/2012-603
	Parcela: St. 985/23	Z-14634/2012-603
	Parcela: 3495	Z-14634/2012-603
	Parcela: St. 323/1	Z-14634/2012-603

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 21 EXE-153/2012 -39 (149 EX 1223/12-12) ze dne 05.06.2012. Právní moc ke dni 26.06.2012.  
Z-14634/2012-603

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

založeno pod Z-516/2003

Parcela: St. 323/1 Z-612/2003-603

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

	Parcela: St. 985/23	Z-13779/2012-603
	Parcela: St. 323/1	Z-13779/2012-603
	Stavba: Chrudim IV, č.p. 266	Z-13779/2012-603
	Parcela: 3495	Z-13779/2012-603

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresní soud v Chrudimí 5E-470/2012 ze dne 06.11.2012.  
Z-13779/2012-603

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 4342/2000 z 22.11.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 5.12.2000  
POLVE:1669/2000 Z-101669/2000-603  
Pro: ZETA servis s.r.o. Chrudim, Čáslavská 665, Chrudim IV, 537 01 RČ/ICO: 45539154  
Chrudim 1

o Smlouva kupní ze dne 13.03.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.03.2001.  
V-806/2001-603

Pro: ZETA servis s.r.o. Chrudim, Čáslavská 665, Chrudim IV, 537 01 RČ/ICO: 45539154  
Chrudim 1

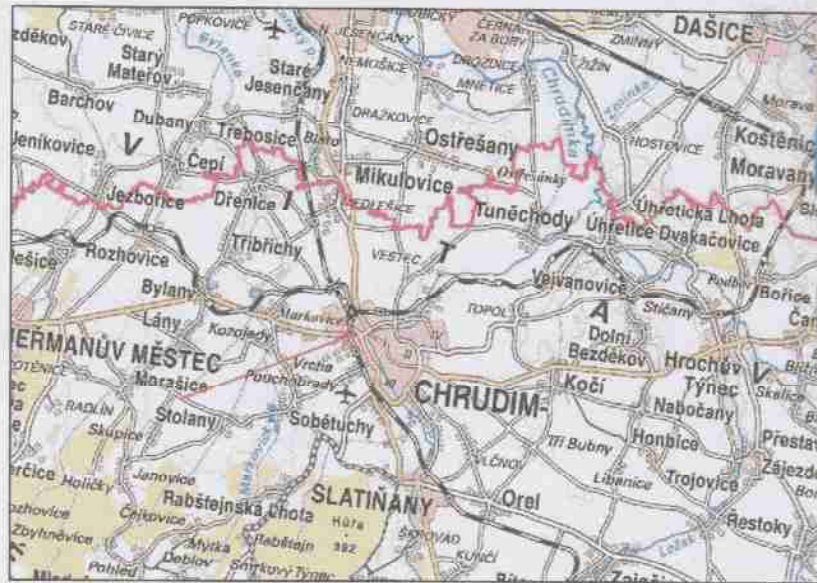
o Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ-52/2002 ze dne 31.01.2002.  
Z-912/2002-603

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.  
strana 2









Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)



Zdroj: GoogleEarth



