ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 078915/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Ing. Karel Kuna Velké Hamry 393 562 01 Ústí nad Orlicí insolvenční správce dlužníka MERKURIA UNION, s.r.o., IČ: 64824527 se sídlem Nová Ves u Litomyšle 96, 570 01 Litomyšl
Číslo jednací:	KSPA 60 INS 6365 / 2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Nová Ves u Litomyšle 96, 570 01 Litomyšl, okres Svitavy
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	29.11.2023
Zpracováno ke dni:	29.11.2023
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 25 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 08.12.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny stavby ubytovacího zařízení č.p. 96 a pozemků parc. č. st. 548, 822/37 v obci Litomyšl, okres Svitavy, katastrální území Nová Ves u Litomyšle, zapsáno na LV č. 398.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního 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

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 08.12.2023
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 29.11.2023
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Litomyšl
- povodňový plán České republiky dostupný na www.dppcr.cz
- výkresová dokumentace „Ubytovna Litomyšl-Pohodlí“, zhotovitel Ministerstvo vnitra, projekční oddělení, datum 12/1961
- technická zpráva „Ubytovna Litomyšl-Pohodlí“, zhotovitel Ministerstvo vnitra, projekční oddělení, datum 12/1961
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje dostupné na webu http://www.domovsenioru-pohodli.cz/
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů, pronájmů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Domov pro seniory v Nové Vsi u Litomyšle
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 29.11.2023 za přítomnosti insolvenčního správce.

V den provedení místního šetření byla provedena celková prohlídka objektu.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

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

Nemovitosti:

Stavba ubytovacího zařízení č.p. 96 a pozemky parc. č. st. 548, 822/37 v obci Litomyšl, okres Svitavy, katastrální území Nová Ves u Litomyšle, zapsáno na LV č. 398.

4. Dokumentace a skutečnost

Původní stavební dokumentace víceméně odpovídá skutečnému stavu. Drobnými úpravami prošly místnosti především v 2. NP, když některé větší místnosti byly rozděleny příčkami.

Stavba původně sloužila jako vojenská ubytovna. Dle územního plánu obce se stavba nyní nachází v plochách pro lehkou výrobu, kde jsou povoleny budovy za účelem ubytování osob pouze ve vztahu k výrobnímu provozu.

5. Celkový popis nemovitosti

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 nyní již průmyslový areál se nachází na samotě jižně od města Litomyšl, v blízkosti silnice č. 360 a obcí Nová Ves u Litomyšle a Pohodlí.

Původní stavba pochází dle stavební dokumentace z první poloviny 60. let 20. stol. Kolaudační rozhodnutí nebylo předloženo, uvažované stáří stavby činí asi 60 roků. Přibližně v roce 2008 byly provedeny dílčí stavební úpravy a stavba byla adaptována na nestátní ubytovnu pro seniory, když takto byla provozována přibližně do roku 2021. Provedené úpravy lze považovat spíše za drobné, spočívající především v modernizaci hygienického zařízení a částečné výměně podlahových krytin a předtím, patrně v 90. letech byla vyměněna část oken za plastová. V současné době lze i modernizované konstrukce považovat za téměř dožité. V současné době je objekt téměř 3 roky nevyužívaný, neudržovaný. Vzhledem k této skutečnosti mohlo dojít vlivem mrazu k poškození vodovodní a topné soustavy – nebylo ověřeno, i ostatní konstrukce znatelně chátrají. Celkový stavebně-technický stav lze hodnotit jako zanedbaný, určený k významnější rekonstrukci a modernizaci. Žádná zásadní rekonstrukce prodlužující životnost dlouhodobých konstrukčních prvků neproběhla.

Stavba má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. 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.

Vnitřní povrchy stěn jsou dvouvrstvé vápenné. Vnitřní obklady jsou běžné (kuchyňka, umývárna, sprcha). Schodiště je betonové s mramorovou dlažbou. Vstupní dveře jsou plastové, dveře v interiéru jsou hladké plné dřevěné, okenní výplně jsou dřevěné s dvojsklem nebo plastové s dvojsklem. Povrchy podlah tvoří teraco, keramická dlažba, plovoucí laminátová podlaha. Vytápění je centrální – v suterénu je plynová kotelna se soustavou 4 kotlů, ohřev vody je řešen centrálně. Rozvod vody je jak studený, tak teplý, odkanalizování je kompletní, rozvod zemního plynu je proveden. Vybavení kuchyní tvoří jednoduchá kuchyňská linka, sporáky. Vnitřní hygienické vybavení je tvořeno klasickými WC, pisoáry, umyvadly a sprchovými kouty. Na schodišti z mezipatra u vstupu do 1. NP je instalován schodišťový výtah pro vozíčkáře, funkčnost neověřena.

Celková užitná plocha objektu činí 1 927,71 m^2. Výčet místností dle stavební dokumentace z roku 1961 je uveden v příloze. Tento výčet a popis nemusí zcela odpovídat skutečnosti, některé místnosti mohly být pozměněny, avšak bez významného dopadu na podlahovou plochu objektu.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z vodovodu. Objekt je rovněž napojen na kanalizaci a zemní plyn. Funkčnost přípojek sítí nemohla být ověřena a jejich stav je neznámý.

Popis pozemku a lokality

Stavba č.p. 96 se nachází na pozemku parc. č. st. 548, který je zcela zastavěn. Funkční celek tvoří pozemek parc. č. 822/38, který se nachází po obvodu celé budovy v šíři asi 8-10 m a slouží především jako manipulační a odstavné zpevněné parkovací plochy. Sklon pozemku je rovinatý. Soubor se nachází v oploceném průmyslovém areálu. V okolí se nachází objekt pro zpracování dřeva.

Přístup je řešen přes soukromé pozemky jiného subjektu, přičemž je zřízeno věcné břemeno přístupu do objektu přes tyto pozemky, více níže.

Občanská vybavenost je komplexní v dojezdové vzdálenosti v Litomyšli, ve vzdálenosti asi 8 km. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. V blízkosti je zastávka autobusových spojů, asi 200 m a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Věcná břemena

Ve prospěch předmětných pozemků parc. č. st. 548, parc. č. 822/37 je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy motorovými i bezmotorovými vozidly dle článku V., odstavce 1. smlouvy o zřízení věcného břemene. 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, Parcela: 822/27, Parcela: 822/56, Parcela: 822/62, Parcela: 822/6.

Na pozemku parc. č. 822/37 vázne věcné břemeno 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: St. 545, Parcela: St. 578, Parcela: St. 579.

Na pozemku parc. č. st. 548 vázne věcné břemeno 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: St. 545, Parcela: St. 578, Parcela: St. 579.

Na pozemku parc. č. st. 548 vázne věcné břemeno 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.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 29.11.2023 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo

kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
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 elektřina, 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 obce okresu ZCv = **904,00 Kč/m²**

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **730,00 Kč/m²**

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 území	II	0,00
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00

9. Občanská vybavenost obce: 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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,260}$

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

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

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: Nevýhodná poloha	I	-0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,368}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,464}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,368}$

1. Stavba č.p. 96

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]
1. PP	52,5*14,4+2*(1,65*3,6)	=	767,88
1. NP	52,5*14,4+2*(1,65*3,6)	=	767,88
2. NP	52,5*14,4+2*(1,65*3,6)	=	767,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	767,88 m^2	3,10 m	2 380,43
1. NP	767,88 m^2	3,60 m	2 764,37
2. NP	767,88 m^2	3,10 m	2 380,43
Součet	**2 303,64 m^2**		**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		
1. PP	(52,5*14,4+2*(1,65*3,6))*(3,10)	=	2 380,43 m^3
1. NP	(52,5*14,4+2*(1,65*3,6))*(3,60)	=	2 764,37 m^3
2. NP	(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
1. PP	PP	2 380,43 m^3
1. NP	NP	2 764,37 m^3
2. NP	NP	2 380,43 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		7 525,23 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100

8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná s dvojitým zasklením, plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	teraco, keramická dlažba, plovoucí laminátová podlaha	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, pisoáry, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	ostatní	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,20	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	S	3,00	100	1,00	3,00
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	C	1,40	100	0,00	0,00

25. Ostatní	S	5,50	100	1,00	5,50
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K_4:					**0,9860**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 239,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9286
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9422
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6610
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 826,29**
Plná cena: 7 525,23 m^3 * 4 826,29 Kč/m^3	=	**36 318 942,30 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 100 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)	*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N	=	**14 527 576,92 Kč**
Koeficient pp	*	0,368
Cena stavby CS	=	**5 346 148,31 Kč**
Stavba č.p. 96 - zjištěná cena	=	**5 346 148,31 Kč**

2. Plochy z betonu asfaltového

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1 490,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	400,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 168,80**
Plná cena: 1 490,00 m^2 * 1 168,80 Kč/m^2	=	**1 741 512,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 70 = 85,7 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**261 226,80 Kč**
Koeficient pp	*	0,368
Cena stavby CS	=	**96 131,46 Kč**

Plochy z betonu asfaltového - zjištěná cena	=	**96 131,46 Kč**

3. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**1 289,40**
Plná cena: 10,00 m * 1 289,40 Kč/m	=	**12 894,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 70 = 85,7 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 934,10 Kč**
Koeficient pp	*	0,368
Cena stavby CS	=	**711,75 Kč**

Přípojka vody - zjištěná cena	=	**711,75 Kč**

4. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 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]	=	1 810,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**5 464,39**
Plná cena: 10,00 m * 5 464,39 Kč/m	=	**54 643,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	**13 660,98 Kč**
Koeficient pp	*	0,368
Cena stavby CS	=	**5 027,24 Kč**
Přípojka kanalizace - zjištěná cena	=	**5 027,24 Kč**

5. Plynová přípojka

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:	10,00 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):	*	2,9840
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**910,12**
Plná cena: 10,00 m * 910,12 Kč/m	=	**9 101,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 70 = 85,7 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 365,18 Kč**
Koeficient pp	*	0,368
Cena stavby CS	=	**502,39 Kč**

Plynová přípojka - zjištěná cena = **502,39 Kč**

6. Přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm2 zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**614,69**

Plná cena: 10,00 m * 614,69 Kč/m = **6 146,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 70 = 85,7 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**922,04 Kč**
Koeficient pp	*	0,368
Cena stavby CS	=	**339,31 Kč**

Přípojka elektro - zjištěná cena = **339,31 Kč**

7. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,368}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,368 = \mathbf{0,368}$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	730,-	0,368		268,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 548	781	268,64	209 807,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	822/37	1 491	268,64	400 542,24
Stavební pozemky - celkem			2 272		**610 350,08**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **610 350,08 Kč**

8. Věcné břemeno I

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou pro určení simulovaného nájemného

I) Komunikace

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	**P_i**
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,135}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	730,-	0,135	1,000	98,55
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než ZC * 0,15.				109,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	4567/11	548	109,50	60 006,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	4567/17	131	109,50	14 344,50
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	4588/1	2 616	109,50	286 452,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	4588/2	3 360	109,50	367 920,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	4588/3	765	109,50	83 767,50
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	4588/4	130	109,50	14 235,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	4588/5	53	109,50	5 803,50
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	822/17	2 337	109,50	255 901,50

§ 4 odst. 3	ostatní plocha	822/27	2 108	109,50	230 826,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	822/56	2 396	109,50	262 362,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	822/62	1 582	109,50	173 229,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	822/64	5	109,50	547,50
Ostatní stavební pozemky - celkem			16 031		**1 755 394,50**

Komunikace - zjištěná cena celkem = **1 755 394,50 Kč**

Zjištěná cena nemovité věci

Název

Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Komunikace			
1 755 395,-	87 769,75	0,00	87 769,75

Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]		87 769,75
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)	*	10 %
Roční užitek: [Kč]	=	8 776,98

Míra kapitalizace: 8,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 8 776,98 / 8,0 %

Hodnota věcného břemene činí = **109 712,25 Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno II

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci

Název

Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemky			
610 350,08	30 517,50	0,00	
	celkový roční užitek	30 517,50	
	výměra nemovité věci: zatížená / celkem *	1 491,00 / 2 272,00 =	20 027,11

Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]		20 027,11
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)	*	10 %
Roční užitek: [Kč]	=	2 002,71

Míra kapitalizace: 8,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 2 002,71 / 8,0 %

Hodnota věcného břemene činí = **25 033,88 Kč**

2. Věcné břemeno III

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci

Název

Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]		náklady [Kč]		roční užitek [Kč]
Pozemky					
610 350,08	30 517,50		0,00		
	celkový roční užitek		30 517,50		
výměra nemovité věci: zatížená / celkem		*	781,00 / 2 272,00	=	10 490,39
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]					10 490,39
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)				*	10 %
Roční užitek: [Kč]				=	1 049,04

Míra kapitalizace: 8,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 1 049,04 / 8,0 %

Hodnota věcného břemene činí **=** **13 113,- Kč**

3. Věcné břemeno IV

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci

Název

Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]		náklady [Kč]		roční užitek [Kč]
Pozemky					
610 350,08	30 517,50		0,00		
	celkový roční užitek		30 517,50		
výměra nemovité věci: zatížená / celkem		*	781,00 / 2 272,00	=	10 490,39
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]					10 490,39
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)				*	10 %
Roční užitek: [Kč]				=	1 049,04

Míra kapitalizace: 8,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 1 049,04 / 8,0 %

Hodnota věcného břemene činí **=** **13 113,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Stavba č.p. 96	5 346 148,- Kč
2. Plochy z betonu asfaltového	96 131,- Kč
3. Přípojka vody	712,- Kč
4. Přípojka kanalizace	5 027,- Kč
5. Plynová přípojka	502,- Kč
6. Přípojka elektro	339,- Kč
7. Pozemky	610 350,- Kč
8. Věcné břemeno I	109 712,- Kč
Ocenění - celkem:	**6 168 921,- Kč**
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno II	-25 034,- Kč
2. Věcné břemeno III	-13 113,- Kč
3. Věcné břemeno IV	-13 113,- Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:	**-51 260,- Kč**
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	**6 117 661,- Kč**
Výsledná cena - celkem:	**6 117 661,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**6 117 660,- 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.

Nová Ves u Litomyšle č.p. 96, Litomyšl, okres Svitavy						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - Pozemek	K5 - Jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nová Ves u Litomyšle č.p. 96, Litomyšl, okres Svitavy	1928 m^2	před rekonstrukcí	2272 m2	bývalý domov důchodců	-
1	T. G. Masaryka č.p. 37, Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí	1211 m^2	velmi dobrý	7291 m2	ubytovna, 8 chatek	-
2	Herbortice č.e. 1, Cotkytle, okres Ústí nad Orlicí	250 m^2	dobrý	3450 m2	penzion	-
3	Smetanova č.p. 842, Skuteč, okres Chrudim	2200 m^2	velmi dobrý	3320 m2	administrativní budova	-
4	Komenského č.p. 15, Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí	896 m^2	dobrý	1096 m2	výroba, administrativa, ubytování	-
5	Semtín č.p. 114, Pardubice, okres Pardubice	2028 m^2	dobrý, předpoklad stavebních úprav	2002 m2	výroba, administrativa	-

č.	Cena zaplacená	Koeficient redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 Pozemek	K5 Jiné	K6 váha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	11 000 000,00 Kč	1.05	11 550 000,00 Kč	1.2	0.87	1.2	1.1	1	1	1.37808	8 381 226,05 Kč
2	3 865 000,00 Kč	1	3 865 000,00 Kč	1.1	0.7	1.15	1.02	1	1	0.90321	4 279 182,03 Kč
3	10 702 000,00 Kč	1	10 702 000,00 Kč	1.2	1.05	1.2	1.02	1.05	1	1.619352	6 608 816,37 Kč
4	7 400 000,00 Kč	1.05	7 770 000,00 Kč	1.2	0.8	1.15	0.98	0.95	1	1.027824	7 559 660,02 Kč
5	9 900 000,00 Kč	1	9 900 000,00 Kč	1.2	1.02	1.1	0.99	0.95	1	1.2662892	7 818 119,27 Kč

Celkem průměr	6 929 401,00 Kč
Minimum	4 279 182,03 Kč
Maximum	8 381 226,05 Kč
Směrodatná odchylka - s	1 614 100,18 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	5 315 300,82 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	8 543 501,18 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u starších realizací je uplatněn časový index	

Komentář k nemovitosti č. 1: Předmětný vzorek je významně lepší lokalitě, je v lepším stavu a má větší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) výrazněji vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Předmětný vzorek má především významně menší podlahovou plochu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Předmětný vzorek je významně lepší lokalitě, je v lepším stavu a má lepší možnost využití. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) výrazněji vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku č. 4 a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 5: Předmětný vzorek je významně lepší lokalitě a je v lepším stavu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) výrazněji vyšší než 1.

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

6 929 401 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

6 929 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

6 117 660 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

6 929 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny stavby ubytovacího zařízení č.p. 96 a pozemků parc. č. st. 548, 822/37 v obci Litomyšl, okres Svitavy, katastrální území Nová Ves u Litomyšle, zapsáno na LV č. 398.

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

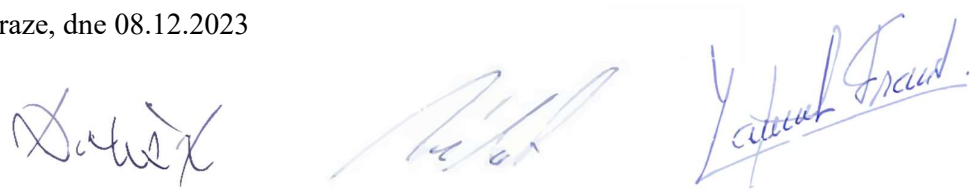
6 930 000,- Kč

Slovy: Šestmilionůdevětsettřiecttisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 08.12.2023



…….. …….. ……..……

Mgr. Tomáš Doležal 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 078915/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí

ortofoto mapa

výřez z územního plánu

situace v mapě

výměry místností

fotodokumentace předmětu ocenění

srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.12.2023 09:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 60 INS 6365/2023 pro Karel Kuna, Ing.

Okres: **CZ0533 Svitavy** Obec: **578347 Litomyšl**

Kat.území: **724742 Nová Ves u Litomyšle** List vlastnictví: **398**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
MERKURIA UNION, s.r.o., Nová Ves u Litomyšle 96, 57001 Litomyšl	**64824527**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 548	**781**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Nová Ves u Litomyšle, č.p. 96, ubyt.zař**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 548**				
822/37	**1491**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

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**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

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

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 1

Typ vztahu

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

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.**

V-2227/2008-609

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

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

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

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění existujících pohledávek na vrácení úvěru ve výši 6.600.000,- Kč ze smlouvy o úvěru číslo 3190820, budoucích peněžitých pohledávek do výše 12.000.000,- Kč na zaplacení smluvních pokut, vznikajících do 20.08.2025 a peněžitých pohledávek do výše 12.000.000,- Kč z bezdůvodného obohacení a náhrady škody vznikající do 20.08.2025.

Oprávnění pro

C.C. leasing s.r.o., Staré náměstí 13/7, Ruzyně, 16100 Praha 6, RČ/IČO: 24132446

Povinnost k

Parcela: St. 548, Parcela: 822/37

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.3190820 ze dne 07.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2019 09:00:00. Zápis proveden dne 29.01.2020.**

V-7903/2019-609

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2020 13:49:05. Zápis proveden dne 03.12.2020.**

V-8660/2020-609

Pořadí k **10.10.2019 09:00**

o **Zákaz zcizení a zatížení**

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele a po dobu existence zástavního práva.

Oprávnění pro

Typ vztahu

Oprávnění pro
C.C. leasing s.r.o., Staré náměstí 13/7, Ruzyně, 16100 Praha 6, RČ/IČO: 24132446
Povinnost k
Parcela: St. 548, Parcela: 822/37

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.3190820 ze dne 07.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2019 09:00:00. Zápis proveden dne 29.01.2020.**
V-7903/2019-609

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2020 13:49:05. Zápis proveden dne 03.12.2020.**
V-8660/2020-609

Pořadí k **10.10.2019 09:00**

o **Zákaz zcizení a zatížení**
po dobu existence zástavního práva.
Oprávnění pro
C.C. leasing s.r.o., Staré náměstí 13/7, Ruzyně, 16100 Praha 6, RČ/IČO: 24132446
Povinnost k
Parcela: St. 548, Parcela: 822/37

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2020 11:50:17. Zápis proveden dne 21.01.2021.**
V-10190/2020-609

Pořadí k **30.12.2020 11:50**

o **Zástavní právo smluvní**
k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru č. CCL-MUN-201218 až do výše 20.500.000,- Kč, které budou vznikat až do 31.12.2030 dle čl. 1 a) až d) smlouvy. Jistina ve výši 10.250.000,-Kč.
Oprávnění pro
Permute Invest s.r.o., Chládkova 900/4, Žabovřesky, 61600 Brno, RČ/IČO: 09086161
Povinnost k
Parcela: St. 548, Parcela: 822/37

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2020 11:50:17. Zápis proveden dne 21.01.2021.**
V-10190/2020-609

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2023 09:30:00. Zápis proveden dne 06.10.2023.**
V-6458/2023-609

Pořadí k **30.12.2020 11:50**

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
k zajištění pohledávky ve výši 3.016,83 Kč.
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Svitavy, Erbenova

Typ vztahu

Oprávnění pro
205/1, Město, 56802 Svitavy
Povinnost k
Parcela: St. 548, Parcela: 822/37

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 46007-220/8070/24.11.2021-01565/FK - 1 ze dne 24.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2021 15:24:58. Zápis proveden dne 16.12.2021.**

V-11015/2021-609

Pořadí k **24.11.2021 15:24**

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
k zajištění pohledávky ve výši 61.584,- Kč včetně příslušenství
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice
Povinnost k
Parcela: St. 548, Parcela: 822/37

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1572723/22/2808-00540-609930 Finanční úřad pro Pardubický kraj, Územní pracoviště ve Svitavách ze dne 20.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2022 13:56:39. Zápis proveden dne 15.11.2022; uloženo na prac. Svitavy**

V-8734/2022-609

Pořadí k **21.10.2022 13:56**

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

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1572723/22/2808-00540-609930 Finanční úřad pro Pardubický kraj, Územní pracoviště ve Svitavách ze dne 20.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2022 13:56:39. Zápis proveden dne 15.11.2022; uloženo na prac. Svitavy**

V-8734/2022-609

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1572723/22/2808-00540-609930 Finanční úřad pro Pardubický kraj, Územní pracoviště ve Svitavách ze dne 20.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2022 13:56:39. Zápis proveden dne 15.11.2022; uloženo na prac. Svitavy**

V-8734/2022-609

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
k zajištění pohledávky ve výši 29.841,- Kč s příslušenstvím.
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice
Povinnost k
Parcela: St. 548, Parcela: 822/37

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1719635/22/2808-00540-609930 Finanční úřad pro Pardubický kraj, Územní pracoviště ve Svitavách ze dne**

Typ vztahu

13.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2022 15:03:13. Zápis proveden dne 04.01.2023; uloženo na prac. Svitavy
V-10126/2022-609

Pořadí k **13.12.2022 15:03**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1719635/22/2808-00540-609930 Finanční úřad pro Pardubický kraj, Územní pracoviště ve Svitavách ze dne 13.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2022 15:03:13. Zápis proveden dne 04.01.2023; uloženo na prac. Svitavy**
V-10126/2022-609

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1719635/22/2808-00540-609930 Finanční úřad pro Pardubický kraj, Územní pracoviště ve Svitavách ze dne 13.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2022 15:03:13. Zápis proveden dne 04.01.2023; uloženo na prac. Svitavy**
V-10126/2022-609

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivan Erben, Staré náměstí 13/7, 161 00 Praha 6

Povinnost k

MERKURIA UNION, s.r.o., Nová Ves u Litomyšle 96, 57001 Litomyšl, RČ/IČO: 64824527

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 021 EX 15585/22-14 k 10 EXE-145/2022 27 ze dne 01.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2022 09:38:35. Zápis proveden dne 06.04.2022; uloženo na prac. Praha**
Z-13938/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 548, Parcela: 822/37

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 021 EX 15585/22-19 ze dne 04.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2022 09:39:00. Zápis proveden dne 07.04.2022; uloženo na prac. Svitavy**
Z-1745/2022-609

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5

Povinnost k

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

Typ vztahu

Povinnost k
Litomyšl, RČ/IČO: 64824527

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 1087/22-12 k 15 EXE-207/2022 16 ze dne 05.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2022 19:11:37. Zápis proveden dne 10.05.2022; uloženo na prac. Praha**
Z-18813/2022-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 548, Parcela: 822/37

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX 1087/22-25 ze dne 17.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2022 19:50:36. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Svitavy**
Z-3259/2022-609

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc
Povinnost k
MERKURIA UNION, s.r.o., Nová Ves u Litomyšle 96, 57001 Litomyšl, RČ/IČO: 64824527

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-1214/2022 -9 ze dne 31.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 11:04:58. Zápis proveden dne 03.06.2022; uloženo na prac. Olomouc**
Z-12751/2022-805

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 548, Parcela: 822/37

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 164 EX 1214/22-15 ze dne 01.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 11:04:59. Zápis proveden dne 06.06.2022; uloženo na prac. Svitavy**
Z-3781/2022-609

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Škarpa, Šátalská 469/1, 142 00 Praha 4.
Povinnost k
MERKURIA UNION, s.r.o., Nová Ves u Litomyšle 96, 57001 Litomyšl, RČ/IČO: 64824527

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 206 EX 1775/22-9 ze dne 06.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2022 22:12:16. Zápis proveden dne 25.07.2022; uloženo na prac. Svitavy**
Z-15298/2022-609

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 548, Parcela: 822/37

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 206 EX 1775/22-18 ze dne 21.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2022 22:12:14. Zápis**

Typ vztahu

proveden dne 26.07.2022; uloženo na prac. Svitavy
Z-15297/2022-609

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy
  Povinnost k
  MERKURIA UNION, s.r.o., Nová Ves u Litomyšle 96, 57001 Litomyšl, RČ/IČO: 64824527
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 2355/22-10 ze dne 31.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2022 21:03:58. Zápis proveden dne 02.09.2022; uloženo na prac. Svitavy**
  Z-15925/2022-609

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 548, Parcela: 822/37
Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 111 EX 2355/22-12 ze dne 31.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2022 21:02:57. Zápis proveden dne 02.09.2022; uloženo na prac. Svitavy**
Z-15924/2022-609

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy
  Povinnost k
  MERKURIA UNION, s.r.o., Nová Ves u Litomyšle 96, 57001 Litomyšl, RČ/IČO: 64824527
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 2354/22-10 ze dne 13.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2022 21:04:33. Zápis proveden dne 15.09.2022; uloženo na prac. Svitavy**
  Z-16129/2022-609

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 548, Parcela: 822/37
Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 111 EX 2354/22-12 ze dne 13.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2022 21:04:03. Zápis proveden dne 15.09.2022; uloženo na prac. Svitavy**
Z-16127/2022-609

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Vobornik, 9. května 215 Moravany 533 72
  Povinnost k
  MERKURIA UNION, s.r.o., Nová Ves u Litomyšle 96, 57001 Litomyšl, RČ/IČO: 64824527
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 195 Ex-706/2022 -7 ze dne 30.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2022 10:10:07. Zápis proveden dne 05.12.2022; uloženo na prac. Pardubice**
  Z-26227/2022-606

Související zápisy

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 548, Parcela: 822/37

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 195 EX 706/22-11 ze dne 01.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2022 08:10:18. Zápis proveden dne 07.12.2022; uloženo na prac. Svitavy**

Z-18508/2022-609

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č. j. 195 EX 706/22- 11 ze dne 01.12.2022. Právní moc ke dni 12.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2023 15:10:08. Zápis proveden dne 18.01.2023; uloženo na prac. Svitavy**

Z-240/2023-609

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Nádražní 486, 517 21 Týniště nad Orlicí

Povinnost k

MERKURIA UNION, s.r.o., Nová Ves u Litomyšle 96, 57001 Litomyšl, RČ/IČO: 64824527

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 194 EX 8/23-13 ze dne 23.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2023 11:04:47. Zápis proveden dne 31.01.2023; uloženo na prac. Hradec Králové**

Z-624/2023-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 548, Parcela: 822/37

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 194 EX 8/23-21 ze dne 28.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2023 11:03:26. Zápis proveden dne 02.02.2023; uloženo na prac. Svitavy**

Z-433/2023-609

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Škarpa, Šátalská 469/1, 142 00 Praha 4

Povinnost k

MERKURIA UNION, s.r.o., Nová Ves u Litomyšle 96, 57001 Litomyšl, RČ/IČO: 64824527

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 206 EX 468/23-9 ze dne 06.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2023 21:32:45. Zápis proveden dne 09.03.2023; uloženo na prac. Svitavy**

Z-897/2023-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 548, Parcela: 822/37

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 206 EX 468/23-15 ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2023 21:32:38. Zápis proveden dne 09.03.2023; uloženo na prac. Svitavy**

Z-898/2023-609

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.12.2023 09:15:02*

Okres: **CZ0533 Svitavy** Obec: **578347 Litomyšl**

Kat.území: **724742 Nová Ves u Litomyšle** List vlastnictví: **398**

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

Typ vztahu

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

  Povinnost k

  MERKURIA UNION, s.r.o., Nová Ves u Litomyšle 96, 57001 Litomyšl, RČ/IČO: 64824527

  Související zápisy

  Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

  Povinnost k

  MERKURIA UNION, s.r.o., Nová Ves u Litomyšle 96, 57001 Litomyšl, RČ/IČO: 64824527

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

  Povinnost k

  MERKURIA UNION, s.r.o., Nová Ves u Litomyšle 96, 57001 Litomyšl, RČ/IČO: 64824527

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-1871/2023 -9 ze dne 04.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2023 05:23:46. Zápis proveden dne 21.09.2023; uloženo na prac. Liberec**

  Z-4815/2023-505

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní č. 276/2008/USM ze dne 11.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.04.2008.**

  V-2227/2008-609

  Pro: **MERKURIA UNION, s.r.o., Nová Ves u Litomyšle 96, 57001 Litomyšl** *RČ/IČO:* **64824527**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

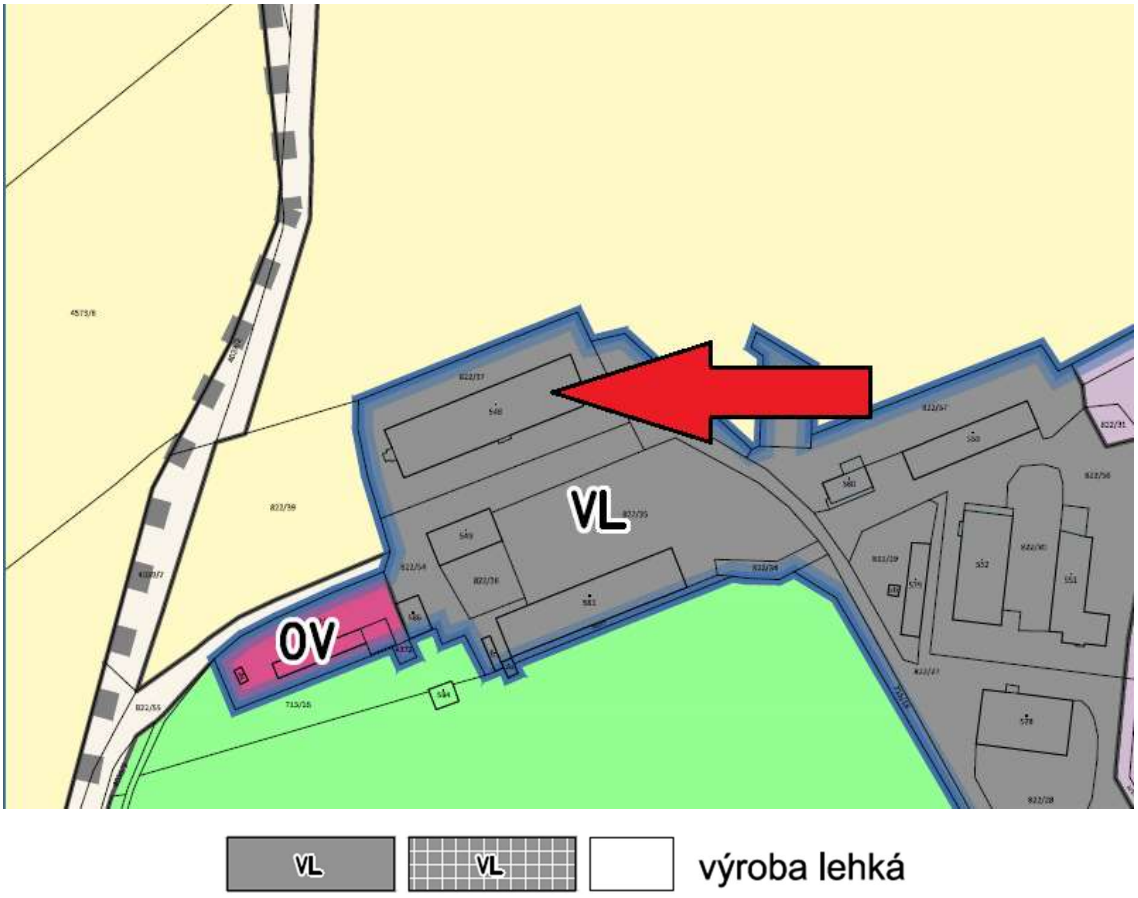
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 08.12.2023 09:34:21*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



VL VÝROBA LEHKÁ

Hlavní využití:
Jsou určeny pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků až do velikosti 10 000 m^2.

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 m^2 hrubé podlažní plochy v dílu města 1-město a 2-předměstí,
  - potravin do 200 m^2 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 provozovnami 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.

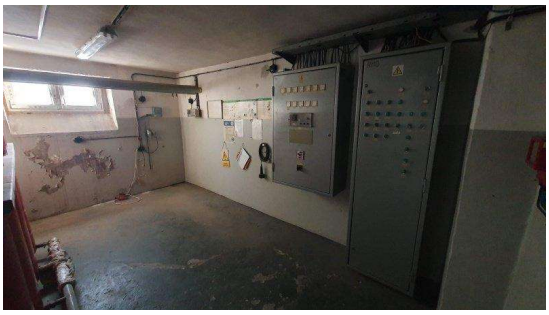
Výměry místností

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	Umývárna 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
Akumlátorovna	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**		

Fotodokumentace předmětu ocenění























Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

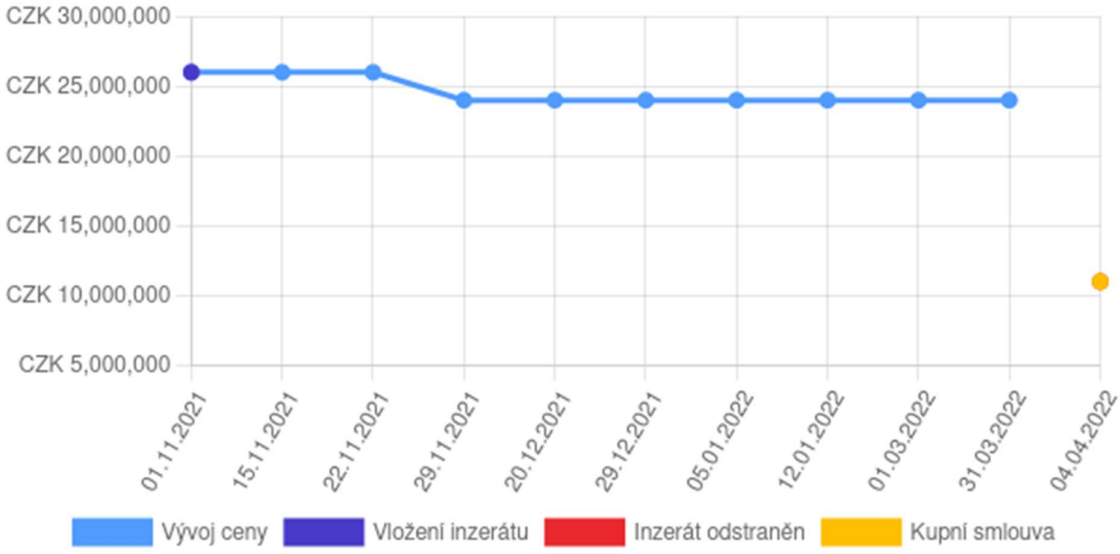


Nebytový prostor / kancelář, 1211 m², T. G. Masaryka č.p. 37, Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 11 000 000 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**	11 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.04.2022	**Číslo řízení**	V-3255/2022-611
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	**Konstrukce**	Smíšená
Stav	Dobrý	**Typ objektu**	Patrový
Podlaží bytu	3	**Užitná plocha**	1211 m^2
Počet nadzemních podlaží domu	3		

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

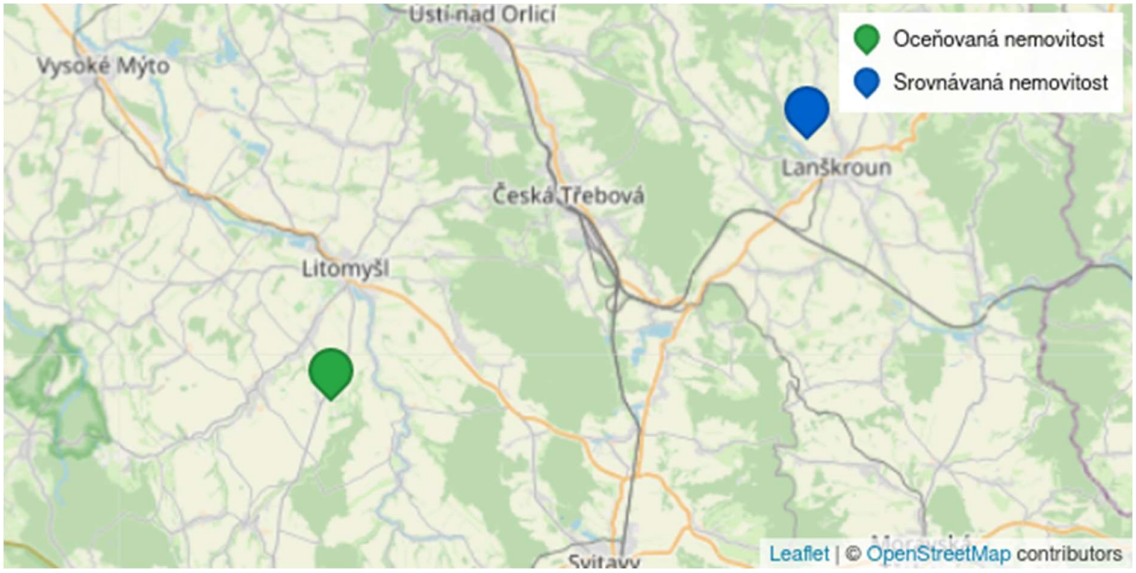








5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

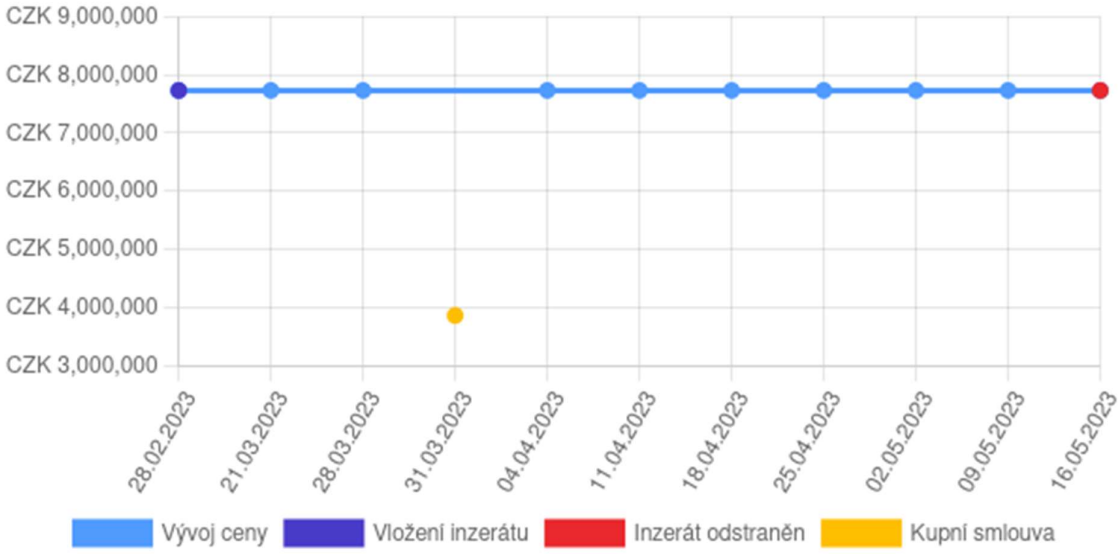


Nebytový prostor / kancelář, 250 m², Herbortice č.e. 1, Cotkytle, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 3 865 000 Kč

Lokalita: Herbortice č.e. 1, Cotkytle, 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	Herbortice č.e. 1, Cotkytle, okres Ústí nad Orlicí	**Cena dle KS**	3 865 000 Kč
Datum podpisu KS	31.03.2023	**Číslo řízení**	V-2634/2023-611
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Dobrý
Užitná plocha	250 m^2		

Insolvenční správce AS ZIZLAVSKY v.o.s. nabízí v insolvenčním řízení samostatně stojící penzion se třemi NP a obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Kapacita objektu je 47 pevných lůžek. Zastavěná plocha činí 286 m2, užitná plocha činí 250 m2, plocha pozemku činí 3450 m2. Součástí nemovitosti jsou inženýrské sítě, 2 zahradní jezírka, žumpa, studna, zpevněné plochy a porosty. Příslušenství penzionu je oplocení, terasa, zahradní domek, sportovní a dětské hřiště, 15 parkovacích stání. Prodej bude uskutečněn se zájemcem, který učiní nejvyšší nabídku. Nemovitost bude dne 23.2.2023 předmětem dražby u spol. PROKONZULTA, kde vyvolávací cena bude činit 50% obvyklé ceny stanovené znaleckým posudkem, tj. 3.865.000 Kč.

4. Fotodokumentace

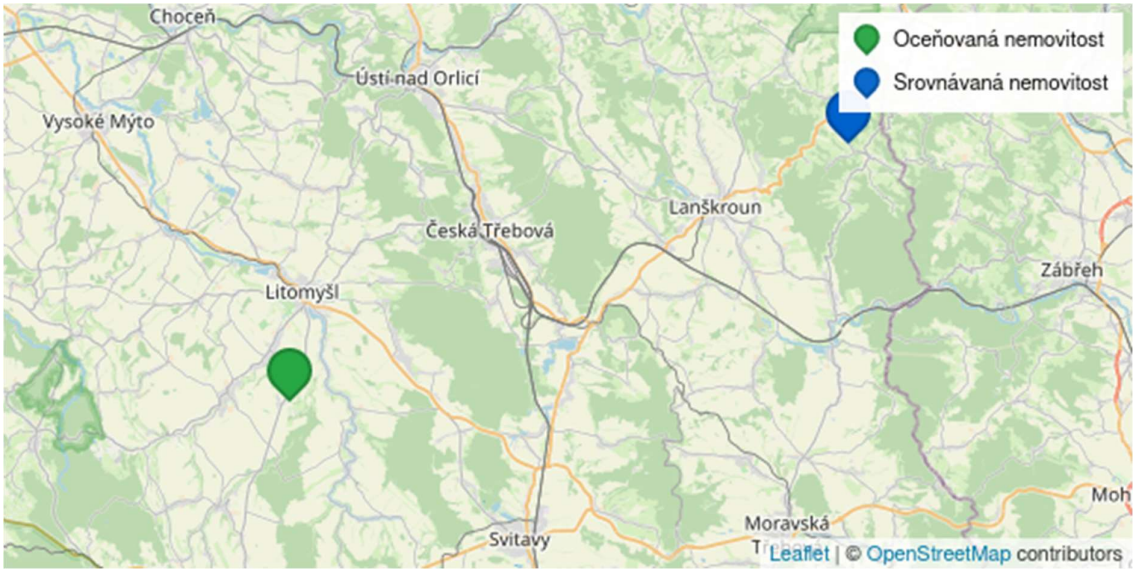








5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

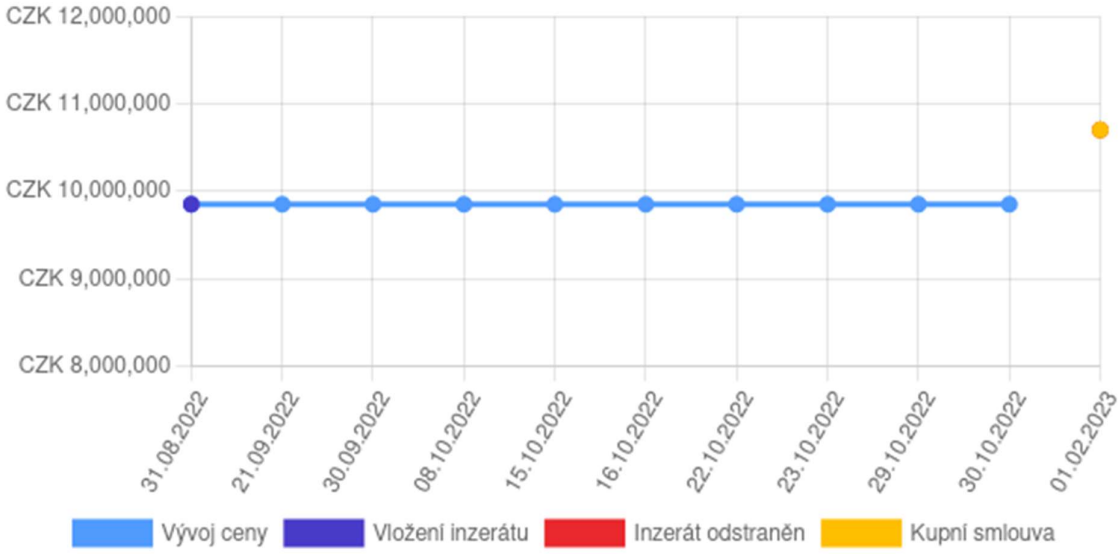


Nebytový prostor / kancelář, 2200 m², Smetanova č.p. 842, Skuteč, okres Chrudim

Celková cena: 10 702 000 Kč

Lokalita: Smetanova č.p. 842, Skuteč, okres Chrudim

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	Smetanova č.p. 842, Skuteč, okres Chrudim	**Cena dle KS**	10 702 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.02.2023	**Číslo řízení**	V-707/2023-603
Poznámka k ceně	včetně provize a právního servisu spojeného s převodem nemovitosti	**Konstrukce**	Skeletová
Stav	Dobrý	**Zastavěná plocha**	629 m^2
Užitná plocha	2200 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Ve výhradním zastoupení společností RE/MAX Future, Vám tímto nabízíme ke koupi administrativní budovu s přilehlým parkovištěm o výměře 1 371 m², která díky své poloze a velikosti nabízí širokou škálu možného využití. Objekt o podlahové ploše více než 2 200 m² aktuálně disponuje 51 kancelářemi rozprostřenými na pěti podlažích. V přízemí se dále nachází reprezentativní vstupní hala, zasedací místnost a podniková prodejna. Každé podlaží disponuje odpovídajícím sociálním zařízením a obslužnost kromě širokého schodiště zajišťuje i výtah. Dispozici lze však díky konstrukčnímu systému budovy upravovat bez nutnosti zásahu do nosných prvků, což z této nabídky dělá velice atraktivní investiční příležitost. Budova je postavena jako samostatně stojící železobetonový skelet. Obvodový plášť je proveden tradiční vyzdívkou z cihel. Vnitřní dělící příčky tl. 10 a 15 cm. Celkový počet zaměstnanců v dobách plného využívání budovy činil 106 osob. Součástí prodeje bude rovněž i nově oddělená část pozemku kolem S a SV části budovy. K současnému parkovišti o výměře 1 371 m² a zastavěné ploše pod budovou o výměře 629 m², přibudou novému vlastníkovi ještě další metry čtvereční pozemku (bude upřesněno zpracovaným geometrickým plánem). Nemovitost se nachází ve výborně dopravně dostupné části města Skuteč, ulice Smetanova. Autobusová zastávka je k dispozici hned u objektu. V bezprostředním okolí se následně nachází plná občanská vybavenost (supermarket, základní škola, plavecký bazén, ...). Vzhledem k podlahové ploše, velikosti pozemku a celkovému objemu budovy, tuto nabídku za naši kancelář hodnotíme jako vysoce zajímavou. V případě zájmu o bližší informace mě prosím kontaktujte pomocí e-mailu nebo telefonicky. Jiří Samek - výhradní prodejce

4. Fotodokumentace

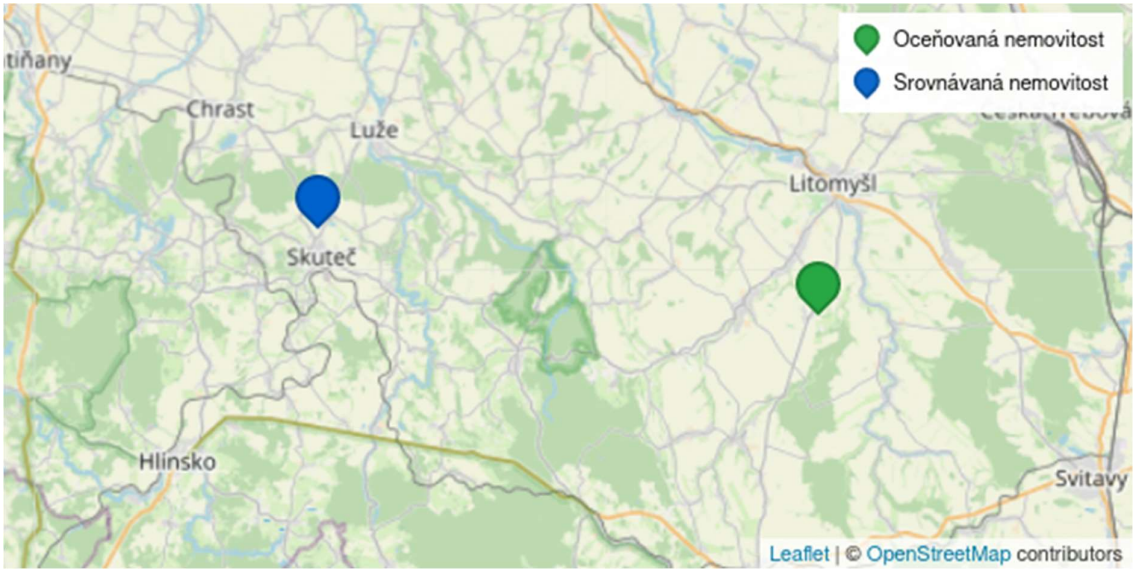






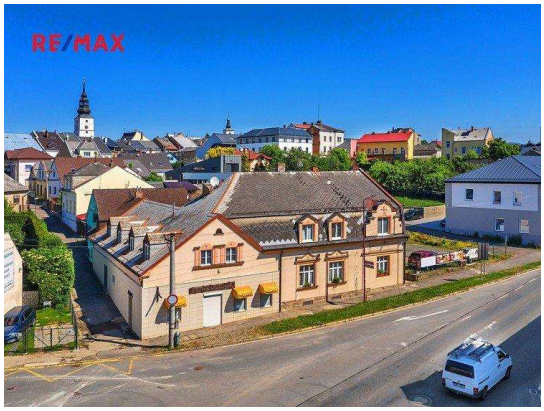


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

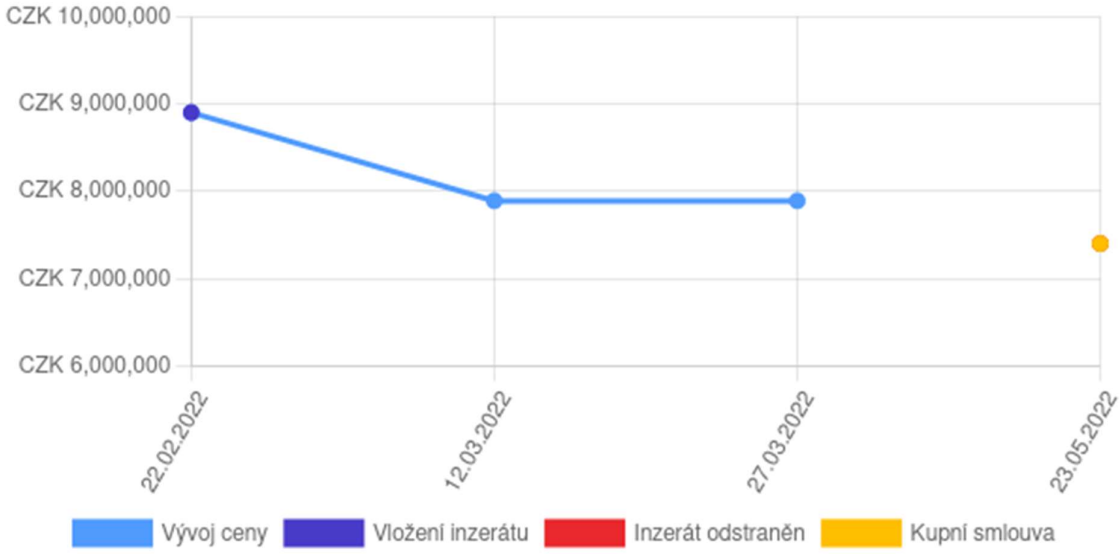


Nebytový prostor / kancelář, 896 m², Komenského č.p. 15, Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 7 400 000 Kč

Lokalita: Komenského č.p. 15, 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	Komenského č.p. 15, Lanškroun, okres Ústí nad Orlicí	**Cena dle KS**	7 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.05.2022	**Číslo řízení**	V-4974/2022-611
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Dobrý
Typ objektu	Patrový	**Podlaží bytu**	2
Zastavěná plocha	610 m^2	**Užitná plocha**	896 m^2
Poloha nemovitosti	Centrum obce	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Plyn	Plynovod		

K prodeji jsou nemovitosti: budova čp. 15 - stavba pro výrobu a skladování, parcela č. 157/2 - zahrada, a parcela č. 4376, vše v Lanškrouně, v ulici Komenského. V současné chvíli lze objekt využít jako administrativní budovu, výrobnu, prodejnu nebo v kombinaci uvedeného. Nemovitost je zajímavá nejen svou polohou v centru města, ale i velkou užitnou plochou. Pozemek parc. č. 4376 o výměře 486 m2 je využívána jako parkoviště přístupné z obecní komunikace, je územním plánem určena k zastavění (plochy smíšené obytné - v centrech měst), pozemek lze napojit na veškeré dostupné sítě. Celková zastavěná plocha je 610 m2 a celková plocha pozemku je 1096 m2. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Do budoucna je nutno investovat do modernizace prostor, při rekolaudaci a přestavbě lze řešit výstavbu bytových jednotek. Pro více informací a prohlídku nemovitosti se Vám budu ráda věnovat.

4. Fotodokumentace

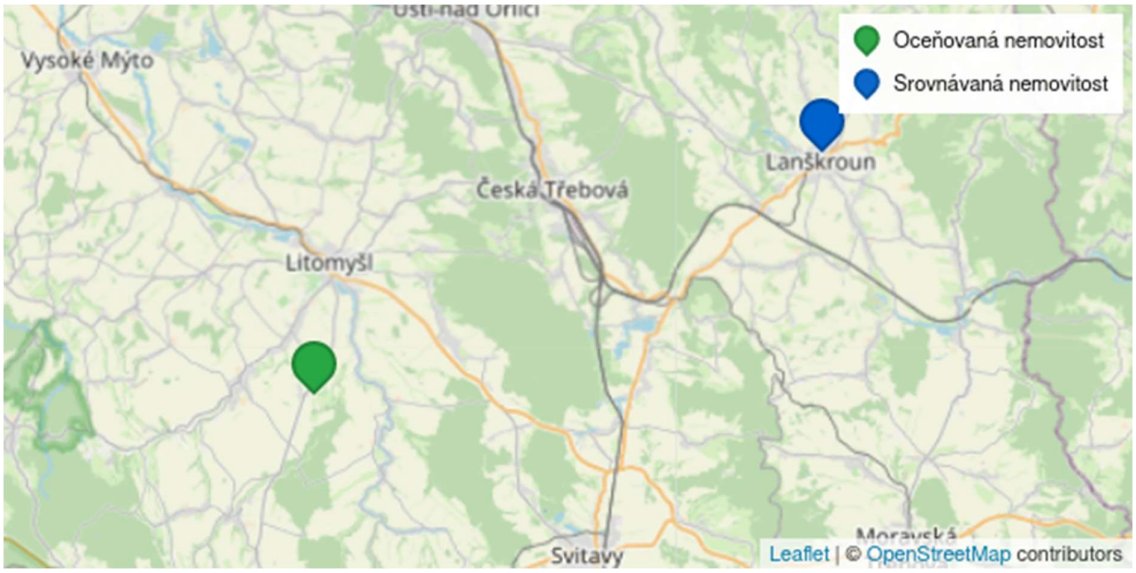








5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

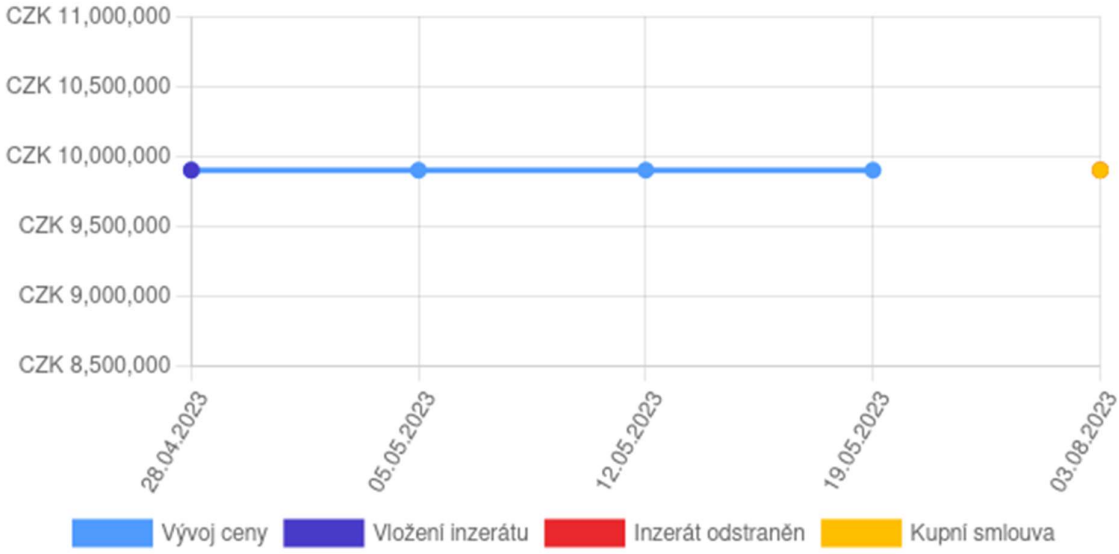


Nebytový prostor / kancelář, 2028 m², Semtín č.p. 114, Pardubice, okres Pardubice

Celková cena: 9 900 000 Kč

Lokalita: Semtín č.p. 114, Pardubice, okres Pardubice

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	Semtín č.p. 114, Pardubice, okres Pardubice	**Cena dle KS**	9 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.08.2023	**Číslo řízení**	V-7551/2023-606
Vlastnictví	Jiné	**Konstrukce**	Cihlová
Stav	Dobrý	**Zastavěná plocha**	600 m^2
Užitná plocha	2028 m^2	**Poloha nemovitosti**	Rušná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	3		

V zastoupení majitele nabízím k prodeji lukrativní obchodní zázemí sestávající z dvou pater administrativního zázemí, tří skladů, jedné prodejny, a jedné dílny. Nemovitost, s vlastním parkovištěm, se nachází v oploceném areálu průmyslové části města Pardubice - Semtín, přímo u frekventované hlavní silnice a je tedy velice dobře dostupná a viditelná. Pozemek o celkové výměře 2.028 m² je zpevněný asfaltovou cestou a tím zajišťuje bezproblémový příjezd k třípodlažní budově, která stojí na 600 m². Přízemní část budovy o výměře 486 m² generuje pravidelný příjem z pronájmů. Jedná se o zámečnickou dílnu, prodejnu, tři sklady a sociální zázemí. Další dvě patra jsou zkolaudovaná k administrativnímu a laboratornímu využití. Jejich celková plocha činí 890 m². Momentálně je funkční polovina 2NP, včetně sociálního zázemí (WC a sprchy). Ostatní části nemovitosti jsou ve stavu před rekonstrukcí. Objekt je ideální pro vybudování obchodního zázemí, lehkou výrobu, skladování, showroom, zdravotnické zařízení či kanceláře. Vzhledem k strategickému umístění nemovitosti, se jedná také o zajímavý následný pronájem dílčích částí budovy. Velice ráda Vám poskytnu další informace, které Vás jen utvrdí v jedinečnosti této kupní příležitosti.

4. Fotodokumentace









5. Mapové zobrazení

