

Předkladatel:

JUDr. Tomáš Plavec - místostarosta města

Poznámka: *Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).*

Materiál do 3. jednání Zastupitelstva města Heřmanův Městec,
konaného v pondělí 21. září 2020 v 17:00

Zakoupení hotelu Bílý beránek - městské kino

Číslo materiálu: 10

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
Návrh usnesení
znalecký posudek hotel Bílý beránek
Nabídka nemovitosti k prodeji

Krátká důvodová zpráva:

Společnost EKOELMAT s.r.o. nabídla městu prodej domu č.p. 177 na nám. Míru - hotel Bílý beránek s pozemkem. Navrhovaná cena 7.000.000,- Kč přesně odpovídá znaleckému posudku Ing. Františka Průši, který objednalo město. Za velkou výhodu nutno považovat, že splatnost kupní ceny je navrženo rozložit do 4 stejných ročních splátek. Zakoupení by vyřešilo letitý problém s umístěním městského kina do cizí nemovitosti.

Materiál byl projednán Radou města Heřmanův Městec č.13, dne 07.09.2020, usnesením č. R/2020/249. Rada města Heřmanův Městec doporučuje zastupitelstvu města předložený materiál ke schválení.

Zpracovatel:

Lucie Kratochvílová, DiS - vedoucí sekretariátu

Projednáno s:

Město Heřmanův Městec
Zastupitelstvo města Heřmanův Městec

USNESENÍ

ze dne 21.9.2020

Zakoupení hotelu Bílý beránek - městské kino

Zastupitelstvo města Heřmanův Městec

I. s c h v a l u j e

zakoupení pozemku parcelní číslo st. 196/1 k.ú. Heřmanův Městec jehož součástí je stavba č.p. 177, Heřmanův Městec, občanská vybavenost za kupní cenu 7.000.000 Kč rozloženou do 4 stejných splátek ročně

JUDr. Tomáš Plavec
místostarosta

Josef Kozel
starosta

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 720-13-20

O ceně obvyklé:

- pozemku označeného jako stavební parcela p.č. 196/1, součástí je dům čp. 177,
vše v katastrálním území a obci Heřmanův Městec, okres Chrudim, nemovitě věci zapsané na LV č.
1786

Objednavatel znaleckého posudku:

Město Heřmanův Městec,
náměstí Míru čp. 4
IČ : 00270041
538 03 Heřmanův Městec

Účel znaleckého posudku:

Stanovení **ceny obvyklé** nemovitých věcí pro
potřeby objednatele

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č.
188/2019 Sb., **podle stavu ke dni 19.8. 2020 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. František Průša
Západní 187
538 22 Slatiňany
telefon: 604635555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Počet stran: 28 včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Slatiňanech 17.8.2020

výtisk č. 3

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně obvyklé:

- pozemku označeného jako stavební parcela p.č. 196/1, součástí je dům čp. 177, vše v katastrálním území a obci Heřmanův Městec, okres Chrudim, nemovitě věci zapsané na LV č. 1786

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: dům čp. 177
Adresa předmětu ocenění: náměstí Míru
538 03 Heřmanův Městec
LV: 1786
Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Heřmanův Městec
Katastrální území: Heřmanův Městec
Počet obyvatel: 4 835
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **985,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 478,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.8.2020 za přítomnosti zástupce vlastníka objektu.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 1786 pro kat. území a obec Heřmanův Městec, okres Chrudim,
- snímek mapy katastru nemovitostí vyhotovený z online přístupu ČÚZK
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele a zástupce vlastníka
- internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, apod.
- informace zjištěné dne 19.8. 2020 na Katastrálním úřadě v Chrudimi
- skutečnosti zjištěné při místním šetření za použití laserového dálkoměru, fotografického přístroje
- HB indexy – přepočítání koeficientu

- konzultace se soudními znalci a realitními makléři.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Ekoelmat s.r.o., RČ/IČO: -, Na Lužci 705, 533 41 Lázně Bohdaneč, LV: 1786, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena k nahlédnutí rozsáhlá stavebně právní dokumentace k předmětu ocenění. Znalec vycházel z vlastního měření a pořídil i příslušnou fotodokumentaci.

7. Celkový popis nemovité věci

Popis

Oceňované nemovité věci se nachází v obci Heřmanův Městec a to v její centrální části – přímo na náměstí Míru. V obci je rozšířená občanská vybavenost, je zde vlakové a autobusové nádraží, v okolí nebytového domu se nachází občanská vybavenost, okresní město Chrudim leží východně cca 6 km, krajské město Pardubice cca 15 km severovýchodně.

Předmětem ocenění je nebytový dům, který ke dni ocenění byl využit jako restaurace, městské kino a hotel, dále jsou předmětem ocenění vedlejší stavby a venkovní úpravy.

Objekt budovy č.p. 177

Budova má dvě nadzemní podlaží, částečně podsklepený, stojí v řadové zástavbě komerčních nemovitostí, Objekt je zděný zastřešený šikmou střechou, dřevěný vázaný krov, krytina plechová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Stropy klenbové či s rovným podhledem, jednotlivá podlaží a půda jsou propojena dvouramenným betonovým schodištěm, vytápění zajišťuje centrální kotelna umístěná v 1. PP, taktéž ohřev TUV je centrální. Vnitřní omítky běžné dvouvrstvé, vnitřní keramické obklady, místy i dřevěný obklad, podlahy v přízemí keramická dlažba ve 2. NP dlažba či PVC, okna převážně novější Eurookna, dveře plné či prosklené běžného provedení do ocelových zárubní. Objekt obsahuje restauraci s kuchyní v přízemí a ve druhém nadzemní podlaží ubytovací část a prostor městského kina. V bývalém společenském sálu (2.NP) bylo zbudováno Městské kino, které prošlo před cca 5 lety modernizací, *veškerá technologie (vzduchotechnika apod.) a vybavení jsou v majetku nájemce (Město H. Městec)*, není tedy předmětem ocenění, znalec bral v úvahu jen obestavěný nebytový prostor. Restaurace ve zhoršeném stavu, ubytovací část již neodpovídá současným požadavkům na krátkodobé ubytování (pokoje bez soc, zařízení – jen umyvadlo), místy je patrna zemní vlhkost. Nemovitost je udržovaná, průběžně modernizována – nová okna, plynová kotelna apod. Původní stáří není dochováno – nejstarší dokumentace v archivu Města je z roku 1926, při výpočtu opotřebení u ceny zjištěné, byl použit analytický způsob.

Vstup do vnitrobloku je průjezdem, nachází se zde přízemní zděný objekt (sklady), dále se nachází plechový sklad a terasa restaurace.

Dispozice :

1. PP : sklepy (sklady a kotelna)

1. NP: zádveří, restaurace, výčep, salonek, chodba, sociální zařízení muži, sociální zařízení ženy, schodiště, kuchyně, výdejna, přípravná jídel, sklady, kancelář, soc. zařízení personál, průjezd

2. NP: spojovací hala, schodišťový prostor,

hotel - spojovací chodby, 2 x samostatné WC, 1 x sprcha, 1x 5 lůžkový pokoj, 1 x 4 lůžkový pokoj, 4 x dvoulůžkový pokoj, sklad, světlík

kino - vstup (foyer), sál kina + podium, promítací místnost

Pozemek označený jako p.č. st. 196/1 - zastavěná plocha a nádvoří – 1.116 m², je z části zastavěn objektem č.p. 177, vedlejšími stavbami, dále se na pozemku nachází venkovní úpravy a trvalé porosty

Venkovní úpravy – jedná se zejména o zpevněné plochy, přípojky IS apod. S ohledem na skutečnost, že nebylo možné provést přesnou identifikaci IS (rozsah, průměr apod.), byl použit u zjištěné ceny zjednodušený způsob ocenění.

Vedlejší stavby – dva zděné přízemní sklady, navzájem na sebe navazující, strop s rovným podhledem, střecha plochá s plechovou krytinou, omítky vnitřní a vnější běžného provedení, podlaha baton, dveře a vrata plechová do ocelových zárubní. Stavebně technický stav neumožňuje komerční pronájem, při výpočtu ceny zjištěné použit jen nákladový způsob. Objekty vykazují statické trhliny místy vlhkost.

Plechový sklad - bez vlivu na cenu, při výpočtu ceny zjištěné nebylo počítáno.

Doprava

Nemovitě věci jsou dobře přístupné i příjezdné z místní komunikace (náměstí Míru), parkovací možnosti u objektu, případně ve vnitrobloku

Inženýrské sítě

možné napojení na všechny inženýrské sítě.

Územní plán

6.5.3. Plochy smíšené komerční (SK)

6.5.3.1. Hlavní způsob využití

Stavby a zařízení komerčního občanského vybavení, které nejsou zřizovány ve veřejném zájmu (nestátní služby zejména v oblasti finanční, ubytovací, stravovací, v oblasti obchodního prodeje a drobných služeb občanům, část poštovních služeb apod.); občanské vybavení, které je neoddělitelně spjata se silniční dopravou (autobusová nádraží, čerpací stanice pohonných hmot, myčky aut apod.). Administrativa, skladování.

8. Základní pojmy a metody ocenění

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

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

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:

1. Cena zjištěná (porovnávací způsob) -jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.).

2. Porovnávací (srovnávací) způsob – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše zjištěných cen.

9. Obsah znaleckého posudku

Ocenění nákladovým způsobem (dle cenového předpisu)

Jedná se o cenu určenou podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku. Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než obvyklou cenu.

Ocenění porovnávacím způsobem – srovnávacím

V principu se jedná o vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a zjištěných cen.

B1. ocenění nákladovým způsobem– (dle cenového předpisu, cena zjištěná)

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - průjezd pro vlastníky sousedních pozemků	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,819}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,850}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní	II	0,10

centra		
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou další vlivy	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,832}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,681}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,707}$$

1. pozemek stp.č. 196/1

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,850}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,832}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index I = $I_T * I_o * I_P = 0,850 * 1,000 * 0,832 = 0,707$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	478,-	0,707		337,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	196/1	1 116	337,95	377 152,20
Stavební pozemek - celkem			1 116		377 152,20

1.2. Budova čp. 177

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: G. budovy hotelů
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	7,7*11,4+15,4*15,9-2,2*4,6	=	322,52
1.NP	28,1*20,5+2,7*3,4	=	585,23
2.NP	28,1*20,5	=	576,05

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	322,52 m ²	3,15 m	1 015,94
1.NP	585,23 m ²	4,05 m	2 370,18
2.NP	576,05 m ²	4,90 m	2 822,65
Součet	1 483,80 m²		6 208,77

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $6\,208,77 / 1\,483,80 = 4,18$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,483,80 / 3 = 494,60$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
spodní stavba	322,52*3,15	=	1 015,94 m ³
vrchní stavba	585,23*4,05+576,05*4,95	=	5 221,63 m ³

$$\text{zastřešení} \quad 0,5*(20,5*11,1*3,15)*2+0,5*(10,4*12,6*3,05) = 916,62 \text{ m}^3$$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	1 015,94 m ³
vrchní stavba	NP	5 221,63 m ³
zastřešení	Z	916,62 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 154,19 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	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. větší 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	40
3. Stropy	klenby	P	60
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	plné či prosklené s oc. zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná eurookna	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, koberec	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	vzduchotechnika	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. Zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	40	1,00	3,28
3. Stropy	P	8,20	60	0,46	2,26

4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
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	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. Jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 92,24

Koeficient vybavení K₄: **0,9224**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. Části	Opot. Z celku
1. Základy vč. Zemních prací	P	6,30	100,00	0,46	2,90	3,14	100	180	55,56	1,7446
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	16,26	100	180	55,56	9,0341
3. Stropy	S	8,20	40,00	1,00	3,28	3,55	120	150	80,00	2,8400
3. Stropy	P	8,20	60,00	0,46	2,26	2,45	100	130	76,92	1,8845
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,61	120	150	80,00	5,2880
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,92	40	60	66,67	1,9468
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,65	30	55	54,55	0,3546
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,70	30	45	66,67	5,1336
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,47	30	40	75,00	2,6025
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,36	35	40	87,50	2,9400
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,04	100	130	76,92	2,3384
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,12	40	50	80,00	3,2960
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,40	10	35	28,57	1,8285
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,58	25	35	71,43	2,5572
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,31	15	25	60,00	3,1860
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,29	20	30	66,67	4,1935
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,58	39	49	79,59	2,8493
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,47	20	40	50,00	1,7350
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	25	35	71,43	0,2357

21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,39	15	25	60,00	1,4340
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,95	15	20	75,00	1,4625
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,66	30	35	85,71	3,9941
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,77	30	40	75,00	3,5775
Opotřebení:										66,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³):	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9333
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8024
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9224
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1600
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 796,82
Plná cena: 7 154,19 m ³ * 3 796,82 Kč/m ³	=	27 163 171,68 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 66,5 % /100)	*	0,335
Nákladová cena stavby CS_N	=	9 099 662,51 Kč
Koeficient pp	*	0,707
Cena stavby CS	=	6 433 461,39 Kč
Budova čp. 177 - zjištěná cena	=	6 433 461,39 Kč

1.3. Sklad 1

stavebně technický stav neumožňuje komerční pronájem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
přízemí	0,5*(4,7+5,1)*13,4	= 65,66

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	65,66 m ²	2,90 m	190,41
Součet	65,66 m²		190,41

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	190,41 / 65,66	= 2,90 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	65,66 / 1	= 65,66 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
vrchní stavba včetně zastřešení	65,66*2,9	= 190,41 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba včetně zastřešení	NP	190,41 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		190,41 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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00

10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8050

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0205
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0241
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8050
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 824,51
Plná cena: 190,41 m ³ * 3 824,51 Kč/m ³	=	728 224,95 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	=	182 056,24 Kč
Koeficient pp	*	0,707
Cena stavby CS	=	128 713,76 Kč

Sklady 1 - zjištěná cena = **128 713,76 Kč**

1.4. Sklad 2

stavebně technický stav neumožňuje komerční pronájem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	0,5*(4,7+2,1)*7,7	=	26,18

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	26,18 m ²	2,85 m	74,61
Součet	26,18 m²		74,61
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 74,61 / 26,18	= 2,85 m	
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 26,18 / 1	= 26,18 m ²	

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba včetně zastřešení	26,18*2,85	=	74,61 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba včetně zastřešení	NP	74,61 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		74,61 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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100

19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7750

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,1721
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0368
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7750
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 281,40

Plná cena: $74,61 \text{ m}^3 * 4 281,40 \text{ Kč/m}^3$ = **319 435,25 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

= **79 858,81 Kč**

Koeficient pp

* 0,707

Cena stavby CS

= **56 460,18 Kč**

Sklad 2 - zjištěná cena = **56 460,18 Kč**

1.5. Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Stanovená cena staveb

6 580 449,- Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

6 580 449,00

3,50 % z ceny staveb

* 0,0350

Venkovní úpravy - zjištěná cena = **230 315,72 Kč**

Pozemek stp.č. 196/1 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

377 152,20 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Budova čp. 177

6 433 461,39 Kč

1.3. Sklad 1

128 713,76 Kč

1.4. Sklad 2

56 460,18 Kč

1.5. Venkovní úpravy

230 315,72 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ **6 848 951,05 Kč**

Pozemek stp.č. 196/1 - zjištěná cena celkem = **7 226 103,25 Kč**

C. REKAPITULACE

1. pozemek stp.č. 196/1	7 226 103,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	377 152,20 Kč
1.2. budova čp. 177	6 433 461,- Kč
1.3. sklady 1	128 714,- Kč
1.4. sklad 2	56 460,- Kč
1.5. venkovní úpravy	230 316,- Kč
	<hr/>
	= 7 226 103,- Kč

Výsledná cena - celkem: 7 226 103,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 7 226 100,- Kč

B1. ocenění dle cenového předpisu (cena obvyklá)	7 226 100,- Kč
---	-----------------------

B2. ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku, atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Pro porovnávání byly použity mimo jiné následující objekty:

a) nemovitosti v místě (náměstí Míru)

1) Prodej činžovního domu 640 m² náměstí Míru, Heřmanův Městec 11 500 000 Kč (17 969 Kč za m²)



Nabízíme k prodeji činžovní dům na náměstí v Heřmanově Městci. Dům prošel rekonstrukcí v letech 2002 - 2014. V domě se nachází 6 bytů (303 m²), v přízemí je situována jídelna o ploše 230m², s kompletní kuchyní, výdejnou, chladicími pulty atd. 1.patro : bytč.1, 2+1 do náměstí 65m², byt č.2 do dvora 70m², kotelna 20m², strojovna vzduchotechniky 25m², šatna pro jídelnu 20m², 2.patro : byt.č.3, 2+kk, do dvora 70 m², byt.č.4 do dvora 1+1 32m², byt č.5 1+kk, 22m², 3.patro, byt 3+1 70 m² s věžičkou do náměstí. Celkový výnos z nájemného 60 tis./měsíc, 720 tis./rok, výnosnost 7,2% p.a. Plocha bytů 310 m². Plocha nebytových prostor 295m². Sklep 42 m², celkem včetně chodeb a schodiště 670m², zastavěná plocha a plocha pozemku celkem 420 m².

- Stav objektu: Velmi dobrý
- Podlaží: 3
- Plocha pozemků celkem : 420 m²
- Užitná plocha: 640 m²
- Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
- Topení: Ústřední plynové
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- ID zakázky: 181019
- Zdroj : www.sreality.cz
- Nabízeno: Reality Černý, s.r.o., 53002 Pardubice - Zelené Předměstí

Porovnání: technický stav – lepší, poloha – srovnatelná, napojení na IS – srovnatelné, užitná plocha - srovnatelná, plocha pozemků celkem – podstatně menší (cca 1/3), ostatní - není

Cena po korekci prodeje (- 15%): 9.775.000,- Kč

Cena po korekci celkem (- 25%) : 7.331.250,- Kč

2) Prodej, Heřmanův Městec, okres Chrudim 6 100 000 Kč



- Zdroj: KÚ – ČUZK, V-10067/2018 ze dne 15.11. 2018

koeficient redukce zastavěné plochy: 1,25

koeficient redukce technického stavu: 1,05

koeficient redukce ostatní: 0,90

koeficient cenového nárůstu cen: 1,00

Porovnání : poloha (lepší), technický stav (horší), velikost pozemků (větší), příslušenství - srovnatelné, ostatní - (navíc stavby)

Cena po redukcí : **7 320 000,- Kč**

b) nemovitosti – širší okolí:

1. Nebytový dům / 372 m², Šípkova, Lázně Bohdaneč, okres Pardubice 6.250.000 Kč



Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Šípkova, Lázně Bohdaneč, okres Pardubice	Plocha užitná	372
Cena	6 250 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

Nabízíme k prodeji komerční objekt (budova občanské vybavenosti), OV, o velikosti 372m² s pozemkem o celkové ploše 1370m² v Lázních Bohdaneč. Cihlová budova je ze 30. let minulého století. V objektu se nachází zavedená restaurace Na Sádkách, parkoviště pro 10 vozidel, terasa s venkovním sezením 150m² (slunečníky a pergola), dřevěná pergola (100m²). Dispozice: přízemí (212m²) - vstup s výčepem, zadní salonek, kuchyň, velký sklad 30m², dámské a pánské toalety, chodba. Ve sklepe (58m²) je sklad piva. 1. patro (160m²) se samostatným vstupem má 2 bytové jednotky: Byt 1+1 (35m²), směr oken V/J, do dvora; byt 2+1 (75m²), jeden pokoj otočen na východ a další pokoj směřuje do ulice na sever. Topení je plynové, kanalizace a vodovod jsou centrální. V roce 2013 proběhlo zateplená fasády. Předpokládaný výnos z nájemného je 40.000,-Kč/měsíc. Výhodná investice s dobrou dopravní dostupností do okolních měst a na dálnici D11.

2 Prodej, Nebytový dům / kancelář, 290 m², Jankovice, okres Pardubice 3.790.000 Kč



Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Seník, Jankovice, okres Pardubice	Počet podlaží	2
Cena	3 790 000 Kč	Plocha užitná	290
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Dobrý

Prodej zavedeného penzionu na úpatí Železných hor v obci Seník, 5 km od Přelouče. Objekt je zděný, podsklepený se sedlovou střechou. Vnitřní dispozice: vybavená restaurace s výčepem o kapacitě 30 míst, na kterou navazuje malý sál pro 40 hostů, funkční vybavená kuchyně, sociální zařízení- dámy a páni, sklady, sklípek, venkovní posezení s krbem na terase pro 45 osob. V patře se nachází 11

vybavených pokojů s vlastním sociálním zařízením. Disp: 2x je čtyřlůžkové pokoje, 3x třílůžkové pokoje, 2x jednolůžkový pokoj, 4x dvoulůžkové pokoje. Vybavení pokojů - televize, lednička, soc. zařízení (vana nebo sprchový kout, WC, umyvadlo). Úschova kol, vlastní parkoviště na dvoře, parkoviště před penzionem pro hosty restaurace. Na pozemku stodola. Přípojky: voda obecní, odpad vl. ČOV, el. 230/380V, plyn, topení ústřední plynové, ohřev vody el. bojler. Objekt se nachází blízko lesa a rybníků- cyklistika, turistika. Lázně Bohdaneč 16km, Pardubice 20km, Čáslav 18km, Kutná Hora 25km. Pozemek: 2751 m².

3. Nebytový prostor / 506 m², Horní Bradlo, okres Chrudim

4.850.000 Kč



Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Horní Bradlo, okres Chrudim	Počet podlaží	3
Cena	4 850 000 Kč	Plocha užitná	506
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Dobrý

Penzion je situován v okrajové, zastavěné části obce, cca. 200m od nejbližšího lesa a nachází se v CHKO Železné Hory. Dům byl vybudován v roce 1935 za účelem, který plní dodnes. Sloužil již před druhou světovou válkou jako rekreační zařízení. V roce 1969 byla provedena přístavba, která umožnila rozšířit jídelnu, skladovací prostory pro kuchyň a kotelnu s garáží. V posledních letech procházel postupnou rekonstrukcí (oprava omítky, zateplení, plastová okna, rozvody vody, aj.). Původní zdivo je cihelné, přístavba z tvárnice. Stropy jsou s rovným omítaným podhledem. Střecha je krytá hliníkovými šablonami. V pokojích jsou umyvadla s teplou i studenou vodou. WC a sprchy jsou společně na chodbě. Vytápění je ústřední na LTO se zásobníky na 2000l. Zdrojem teplé vody jsou el. bojler. Pension je napojený na veřejný rozvod el. energie a vodovod. Odpadní vody jsou svedeny do septiku o objemu cca 30m³. Ubytovací kapacita je 56 lůžek. V přízemí byl změnou původní dispozice vybudován byt pro správce o dispozici 3+kk. Obec Bradlem prochází vlastivědná stezka Krajem Chrudimky. Další turistické trasy a cyklotrasy vedou do blízké přírodní rezervace Polom (cca 1 km od penzionu). Okolí obce je také propojeno s množstvím udržovaných běžkařských tratí. Sjezdové lyžování je pak nejbližší v Trhové Kamenici 6 km a Hlinsko 9 km. Na zahradě se nachází venkovní bazén, sklad sportovního nářadí, asfaltové parkoviště a antukové hřiště. Zhruba 100m od penzionu je obecní sportovní areál s venkovním víceúčelovým hřištěm s umělým povrchem a krytá tělocvična.

4. Nebytový dům, 750 m², K Dolíčku, Pardubice, okres Pardubice

9.500.000 Kč



Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	K Dolíčku, Pardubice, okres Pardubice	Plocha užitná	750
Cena	9 500 000 Kč	Stav objektu	Po rekonstrukci
Konstrukce budovy	Cihlová		

Prodám bytový dům s dvěma bytovými jednotkami 2x 2+1 (54m²) a ubytovnou o šesti pokojích s kapacitou 20 lůžek, 2x kuchyně, 2x koupelna a sociální zařízení. Dále se v objektu nachází restaurace s kuchyní, výčep 2x salonek, kulečnick , sociální zázemí
Mapové zobrazení

5. Prodej, Nebytový dům / 380 m², Svinčany, okres Pardubice

3.900.000 Kč



Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Svinčany, okres Pardubice	Plocha užitná	380
Cena	3 900 000 Kč	Stav objektu	Po rekonstrukci
Konstrukce budovy	Cihlová		

Nabízím k prodeji kompletně zrekonstruovaný objekt se zařízenou restaurací (230 m²), bytem 5+kk (150 m²) včetně pozemku o výměře 686 m². Objekt se nachází v centru obce Svinčany 3 km od Hěrmanova Městce (Přelouč 10 km, Pardubice 13 km, Chrudim 14 km, Čáslav 25 km). V přízemí objektu se nachází restaurace kde je výčep pro 20 osob, salónek pro 60 osob, zařízená kuchyň (2x plynový sporák, 2x elektrická trouba, myčka nádobí, 4x lednice, 3x mrazák, ohřívač talířů, fritéza, gril digestoř, aj.) sklad na potraviny, šatna, dámské a pánské toalety, úklidová místnost s výlevkou, kotelna a nákladová rampa. Součástí restaurace je velký sklep (25 m²) a zastřešená venkovní terasa (51 m²) s údírnou. K restauraci je možnost pronájmu velkého sálu od obce pro dalších 300 lidí pro pořádání větších akcí (vchod je přímo z restaurace). Velké parkoviště přímo před objektem. V podkroví se nachází prostorný byt 5+kk o velikosti cca 150m², který lze jednoduše rozdělit na dva samostatné byty, každý s vlastní koupelnou a WC. Byt je vybaven kuchyňskou linkou včetně elektrického sporáku, lednice s mrazákem, mikrovlné trouby a pračky. Objekt je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. Vytápění je řešeno dvěma plynovými kotly (jeden pro restauraci a jeden pro byt). Restaurace a byt mají samostatné měření elektřiny a plynu. Ohřev teplé vody je řešen plynovým bojlerem. Cena je včetně kompletního vybavení. Volný ihned. S financováním Vám rád pomohu. Více informací u makléře.

6. Prodej, Nebytový dům, /1200 m², Čáslav, okres Kutná Hora

22.900.000 Kč



Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	nám. Jana Žižky z Trocnova, Čáslav, okres Kutná Hora	Počet podlaží	2
Cena	22 900 000 Kč	Plocha užitná	1200
Konstrukce budovy	Smíšená	Stav objektu	Velmi dobrý

Restaurace s obchodem přímo v centru města na náměstí na vlastním pozemku o výměře 1.602 m² na ideálním místě, obchodní prostory mají 370 m² prodejní plochy, restaurace s výčepem a samostatnými sociálkami pro muže a ženy je nyní pro 100 lidí + zahrádka pro dalších cca 150 lidí, v podkroví se nachází byt 3+1 s kanceláří + jsou zde další prostory 300 m² na vybudování dalších bytů nebo apartmánů, nová střecha z pálené tašky, městská voda a kanalizace, voda je již v plastu, elektřina 220 + 380 V je z 50% v mědi, ÚT - plynové se 3 samostatnými okruhy, 2x garáž, další

7. Prodej, Nebytový dům /629 m², Čáslav, okres Kutná Hora

17.000.000 Kč



Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	nám. Jana Žižky z Trocnova, Čáslav, okres Kutná Hora	Plocha užitná	629
Cena	17 000 000 Kč	Stav objektu	Po rekonstrukci
Konstrukce budovy	Smíšená		

Nabízíme k prodeji velmi zajímavou nemovitost, která umožňuje spojit podnikání s bydlením, případně ji využít pouze pro podnikání. V přízemí se nachází prostor zcela nově zrekonstruované, dříve vyhlášené restaurace, v patře pak dva byty, které lze využít pro vlastní bydlení, případně k pronájmu. Rekonstrukce restaurace byla dokončena v prosinci 2019 a je plně v provozu. Dispozice: 1PP - krásný sklep, využíváný pro potřeby zázemí restaurace - 72m² 1NP - prostory restaurace včetně kryté terasy směřující do náměstí - 313m² 2NP - salonek restaurace se sociálním zařízením a byt 3+kk o podlahové ploše 73,44m² 3NP - šatna pro zaměstnance a byt 2+kk o podlahové ploše 57m² Celková užitná plocha objektu činí 629m². Výměra pozemku 435m². IS: veškeré Byty s výhledem na náměstí, odpovídají standardům pohodlného bydlení. Vzhledem k tomu, že v tuto chvíli není k dispozici PENB, je uvedena třída G. Nemovitost má dva vchody - hlavní z náměstí, vjezd do garáže a tedy i zadní vstup je z ulice Palackého.

Objekt občanské vybavenosti č.p. 177 v ulici náměstí Míru, obec Heřmanův Městec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	náměstí Míru, Heřmanův Městec, okres Chrudim	630 m ²	Dobrý	Cihlová	
1	Šípkova, Lázně Bohdaneč, okres Pardubice	360 m ²	Dobrý	Cihlová	
2	Seník, Jankovice, okres Pardubice	290 m ²	Dobrý	Cihlová	
3	Horní Bradlo, okres Chrudim	506 m ²	Dobrý	Cihlová	

4	K Dolíčku, Pardubice, okres Pardubice	750 m ²	Dobry	Cihlová	
5	Svinčany, okres Pardubice	456 m ²	Dobry	Cihlová	
6	nám. Jana Žižky z Trocnova, Čáslav, okres Kutná Hora	1200 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	
7	nám. Jana Žižky z Trocnova, Čáslav, okres Kutná Hora	629 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	17.361,11 Kč	Nepoužit	17.361,11 Kč	1.00	1.20	1.10	1.00	1.00	1.00	1.3200	13.152,36 Kč
2	13.068,97 Kč	0.9	11.762,07 Kč	0.90	1.20	1.10	1.00	1.00	1.00	1.1880	9.900,73 Kč
3	9.584,98 Kč	0.9	8.626,48 Kč	1.00	1.05	1.10	1.00	1.00	1.00	1.1550	7.468,82 Kč
4	12.666,67 Kč	0.9	11.400,00 Kč	1.10	0.95	1.10	1.00	1.00	1.00	1.1495	9.917,36 Kč
5	8.552,63 Kč	0.9	7.697,37 Kč	0.95	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.1495	6.696,27 Kč
6	19.083,33 Kč	0.9	17.175,00 Kč	1.20	0.80	1.20	1.00	1.00	1.00	1.1520	14.908,85 Kč
7	27.027,03 Kč	0.9	24.324,32 Kč	1.20	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.4400	16.891,89 Kč
Celkem průměr											11.276,61 Kč
Minimum											6.696,27 Kč
Maximum											16.891,89 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

$$11.276,61 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\frac{630,00 \text{ m}^2}{= 7.104.265 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

7.104.000 Kč

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňované nemovité věci byly vybrány výše uvedené srovnávací nemovité věci, a to za a) obdobné prodeje v těsné blízkosti, b) obdobné prodeje v širším okolí. Tyto srovnávací nemovité věci jsou s oceňovanými nemovitými věcmi poměrně dobře srovnatelné, vzhledem k poloze, technickému stavu, možnosti napojení na IS, velikosti pozemku apod., byla stanovena hodnota

B2. ocenění srovnávacím způsobem (cena obvyklá)

7 150 000,- Kč

B3. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Znaleckým posudkem byly standardními metodami stanoveny jednotlivé hodnoty nemovitých věcí tj. porovnávací cena dle cenového předpisu a srovnávací hodnota a navržena obvyklá cena předmětných nemovitých věcí. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno provést analýzu trhu a tržních podmínek rozsahu možných informací. Pro konkrétní nemovité věci byl následující rozbor:

Faktory pozitivně ovlivňující cenu:

- poloha nemovitostí (centrum města)
- velikost pozemků ve funkčním celku
- funkční využitelnost (dle ÚPO)
- parkování ve dvoře
- možné napojení na všechny IS

Faktory negativně ovlivňující cenu:

- technický stav domu (nutná modernizace)
- množství komunikačních prostor (chodby.....)
- průjezd přes pozemek i pro sousední vlastníky

Stavebně právní stav

Ke stavebnímu stavu oceňované nemovité věci byla objednatelem předložena stavebně technická dokumentace. Znalec vycházel z podkladů a informací sdělených objednateli, z vlastního místního šetření, ze kterého pořídil i fotodokumentaci.

Z uvedené rekapitulace je patrné:

Tržní hodnotu obecně nejlépe vystihuje hodnota stanovená porovnávací (srovnávací) metodou, shrnující zkušenosti s obvyklou obchodovatelností obdobného majetku v regionu. V daném případě bylo provedeno nepřímé porovnání a to ve výši.

cena administrativní - zjištěná (dle cenového předpisu)

7 226 100 Kč

cena porovnávacím (srovnávacím) způsobem:

7 150 000 Kč

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. V daném případě má na prodejnost předmětu ocenění stavebně technický stav, poloha v obci, velikost pozemků a domu.

Po porovnání jednotlivých hodnot, zvážení všech aspektů, pozitivních a negativních faktorů a převážně s ohledem na polohu nemovitostí, velikost domu a pozemku, technický stav a na skutečnost – průjezd přes pozemek i pro sousední vlastníky. byla navržena obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství ve výši: **7 000 000,- Kč**

C. Odborný odhad - cena obvyklá

- pozemku označeného jako stavební parcela p.č. 196/1, součástí je dům čp. 177 (občanská vybavenost),
vše v katastrálním území a obci Heřmanův Městec, okres Chrudim, nemovitě věci zapsané na LV č. 1786

c e n a o b v y k l á

7 000 000,-Kč

=====

slovy: (sedm milionů korun českých)

V Chrudimi 17.5.2020

Ing. František Průša
Západní 187
538 22 Slatiňany
telefon: 604635555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.12.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č. j. Spr. 2630/ 99 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném v Krajském soudu Hradec Králové. Znalecký úkon je zapsán ve znaleckého deníku pod pořadovým číslem 720-13-20.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 720-13-20.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

výpis z LV č. 1786	1
snímek z KN	1
územní plán - výřez	1
fotodokumentace	8
mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2020 14:55:03

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 571385 Heřmanův Městec
 Kat.území: 638731 Heřmanův Městec List vlastnictví: 1786
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Ekocelmat, s.r.o., Na Lužci 705, 53341 Lázně Bohdaneč	00484024	

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
St. 196/1	1116	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	
Součástí je stavba: Heřmanův Městec, č.p. 177, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 196/1					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o **Změna výměr obnovou operátu**
 Povinnost k
 Parcela: St. 196/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Potvrzení o prodeji dražbou 1004/1992 PROTOKOL O VEREJNE DRAZBE ZE DNE 10.4.1992 A POTVRZENÍ O UHRAZENÍ DRAZBY ZE DNE 12.5.1992.

Pro: Ekocelmat, s.r.o., Na Lužci 705, 53341 Lázně Bohdaneč
POLVE:187/1992
Z-4000187/1992-603

ŘČ/IČO: 00484024

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 Chrudim, kód: 603.**








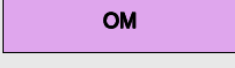

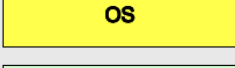

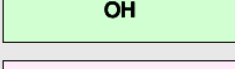

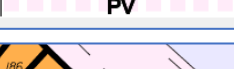
Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno dálkovým přístupem	Vyhotoveno: 17.08.2020 15:03:34
Podpis, razítko:	Řízení PÚ:

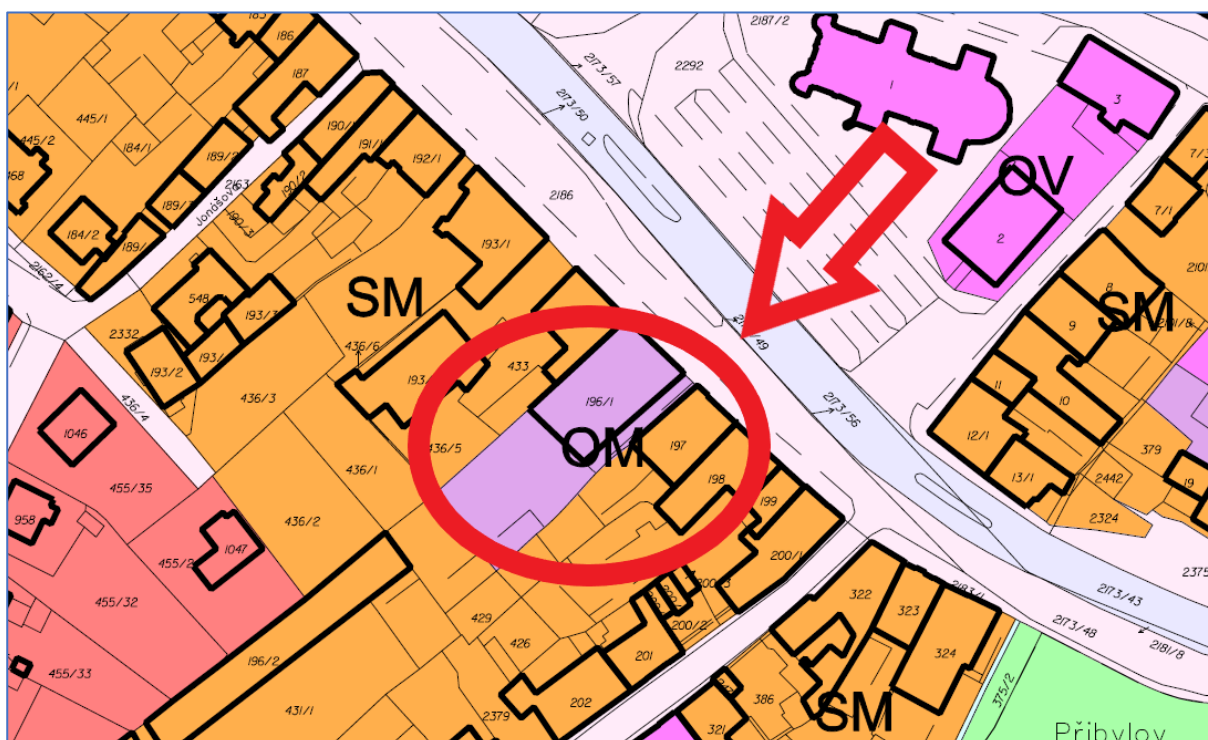
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

Kopie katastrální mapy ze dne 19.8.2020

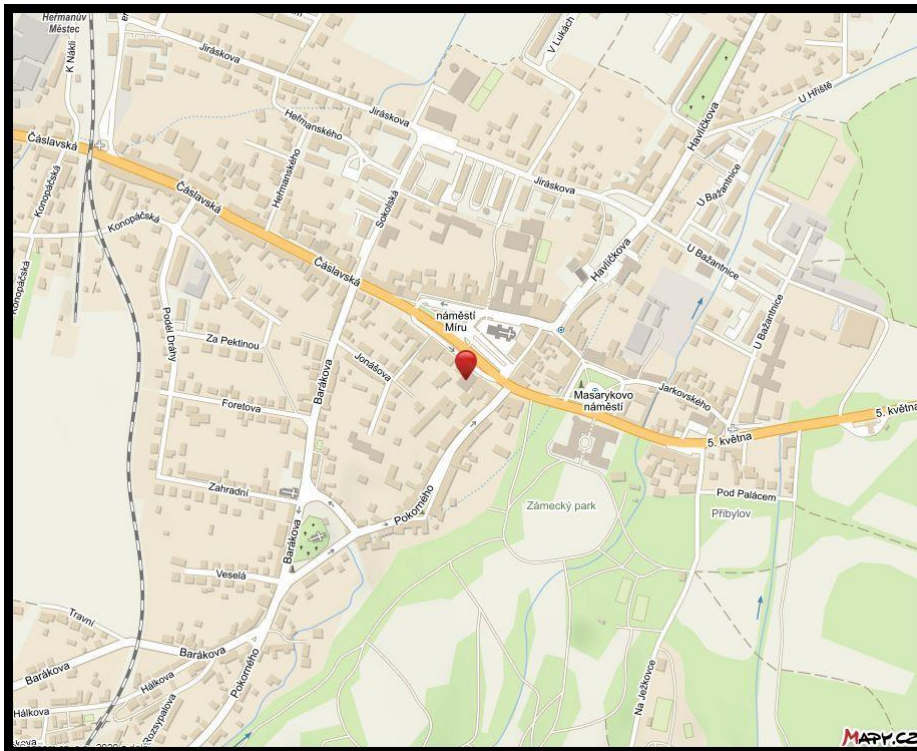


ÚZEMNÍ PLÁN - výřez

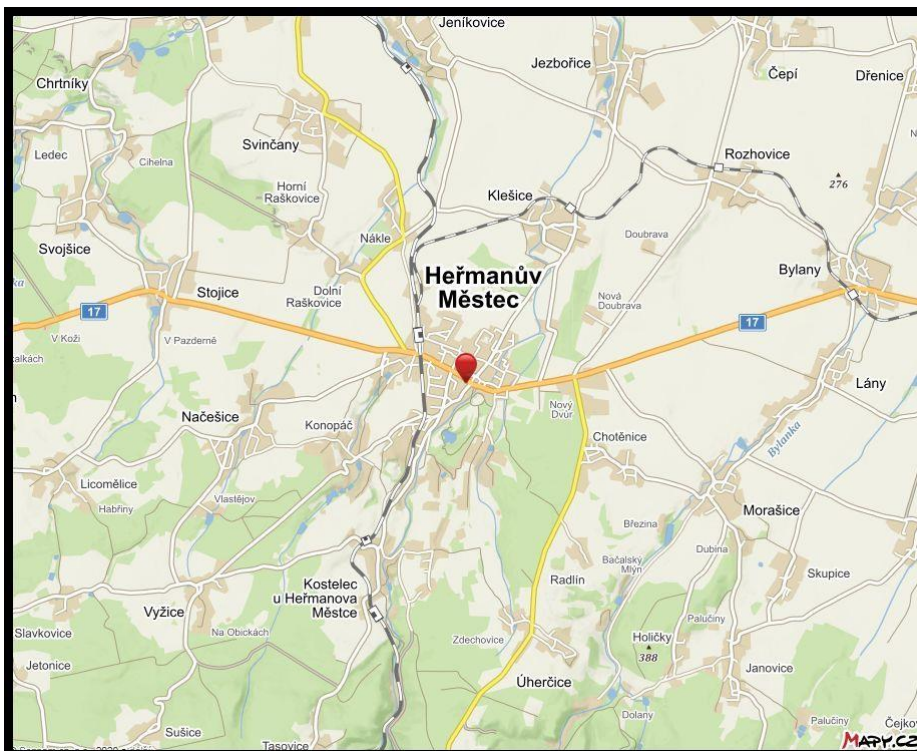
		rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
		rekreace - zahrádkářské osady
		rekreace - na plochách přírodního charakteru
		rekreace specifická - autokemp
		občanské vybavení - veřejná infrastruktura
		občanské vybavení - malá a střední komerční zařízení
		občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
		občanské vybavení - hřbitovy
		plochy veřejných prostranství (i bez kódu)



MAPA OBLASTI



Pozemek p.č. 196/1 v k.ú. č. 638731



Pozemek p.č. 196/1 v k.ú. č. 638731

**Obchodní společnost EKOELMAT, s.r.o., se sídlem Na Lužci 705, Lázně Bohdaneč,
PSČ: 533 41, IČ: 00484024, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Hradci Králové, oddíl C, vložka 1106**

Adresát:

**Město Heřmanův Městec
Zastupitelé města
náměstí Míru 4
538 03 Heřmanův Městec**

V Lázních Bohdaneč: 1.9.2020

Nabídka nemovitosti ke koupi

Společnost Ekoelmat, s.r.o. je výhradním vlastníkem nemovitosti Hotelu Bílý Beránek na adrese náměstí Míru 177, Heřmanův Městec. Nemovitost – objekt občanské vybavenosti – stojí na pozemku č. st. 196/1, vedená na příloženém LV 1786.

Obracíme se na Vás s nabídkou na prodej celé nemovitosti a pozemku za smluvní cenu 7.000.000,- Kč (sedm milionů Kč).

Stav nemovitosti je pracovníkům Města znám, Město Heřmanův Městec má část nemovitosti pronajatu.

Součástí nabídky je i umožnění splátkového kalendáře, kdy ¼ ceny uhradí kupující při podpisu kupní smlouvy a další 3 splátky vždy po 12ti měsících.

Děkujeme za odpověď.



.....
Za EKOELMAT, s.r.o.
Ing. Vladimír Žváček
Jednatel společnosti