

Milan Skřivánek - znalec v oboru ekonomika, odvětví **ceny a odhady nemovitostí**

- certifikovaný odhadce majetku pro **tržní oceňování staveb a pozemků**
- Nová 208, 530 09 Pardubice, ☎ se záznamníkem 466 647 570, 603 744 309

Znalecký posudek č. 3420 - 92/2014

**o obvyklé ceně souboru nemovitostí
vedených na části LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle,
obec Makov, okres Svitavy,**

tj. stavební p.č. 14/1 - zastavěná plocha a nádvoří jejíž součástí je stavba č.p. 18 – rodinný dům stojící na stavební p.č. 14/1, stavební p.č. 15 – zastavěná plocha a nádvoří, stavební p.č. 279/1 – zastavěná plocha a nádvoří, stavební p.č. 280 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemkové p.č. 92 - zahrada, pozemkové p.č. 98 - ostatní plocha, manipulační plocha, pozemkové p.č. 973 - ostatní plocha, jiná plocha, budovy bez č.p./č.e. - zemědělská stavba stojící na st.p.č. 15, rozestavěné stavby stojící na st.p.č. 279/1, 279/2, rozestavěné stavby stojící na st.p.č. 280, jejich součástí a příslušenství



Objednatel :

JUDr. Eva Mičochová
insolvenční správce dlužníka
Josefa Poslušného, r.č. 610316/2340
bytem Makov 18
570 01 Makov

Účel ocenění :

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí ke dni 1.10.2014, a to v souvislosti s probíhajícím insolvenčním řízením na dlužníka Josefa Poslušného, r.č. 610316/2340, bytem i místem podnikání 570 01 Makov 18, IČ : 145 55 328. Stanovená cena bude jedním z podkladů pro připravované zpeněžení oceňovaného majetku formou veřejné dražby.

Zhotovitel :

Milan Skřivánek
Nová 208
530 09 Pardubice

Pardubice 8.10.2014

OBSAH POSUDKU

1. ÚVOD :

- 1.1 ZADÁNÍ
- 1.2 ZÁKLADNÍ POJMY
- 1.3 ZKRATKY
- 1.4 PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM
- 1.5 ZÁKLAD HODNOTY
- 1.6 ROZSAH OCENĚNÍ
- 1.7 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY
- 1.8 INFORMACE O OCEŇOVACÍM PROGRAMU

2. METODY OCENĚVÁNÍ:

- 2.1 METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY
- 2.2 METODA VÝNOSOVÁ
- 2.3 METODA POROVNÁVACÍ
- 2.4 APLIKACE METOD

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ:

- 3.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
- 3.2 VLASTNÍ OCENĚNÍ

4. PŘEDPOKLÁDANÝ DALŠÍ VÝVOJ:

5. ZÁVĚR :

- 5.1 NÁVRH TRŽNÍ HODNOTY – CENY V MÍSTĚ A ČASE OBVYKLÉ
- 5.2 ZNALECKÁ DOLOŽKA

6. PŘÍLOHY OCENĚNÍ:

- 6.1 Fotodokumentace nemovitosti
- 6.2 „Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy” vyhotovený dne 8.10.2014 dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA48INS5847/2009 pro Evu Mičochovou, JUDr.
- 6.3 „Smlouva o zřízení věcných břemen“ uzavřená dne 22.2.2013 mezi JUDr. Evou Mičochovou, insolvenční správkyní dlužníka Josefa Poslušného, r.č. 610316/2340, IČ: 14555328 na straně jedné a Mgr. Vladimírou Líbalovou, r.č. 546106/0110, Mgr. Michaelou Soukupovou, r.č. 585513/1094 a Ing. Věrou Tesařovou, r.č. 585425/0248 na straně druhé
- 6.4 „Situace širších vztahů - lokalita obce Makov a okolí”
- 6.5 „Kopie katastrální mapy na st.p.č. 14/1 a okolí v k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy” vyhotovená znalcem dne 1.10.2014 jako výstup z veřejně přístupné databáze katastru nemovitostí na internetové adrese www.cuzk.cz (nahlížení do katastru nemovitostí)
- 6.6 Detail Územního plánu obce Makov – stavební p.č. 14/1
- 6.7 Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny
- 6.8 Použitá literatura

1. Ú V O D

1.1 ZADÁNÍ :

Zpracovat znalecký posudek o ceně části nemovitostí vedených na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy, tj. stavební p.č. 14/1 - zastavěná plocha a nádvoří jejíž součástí je stavba č.p. 18 – rodinný dům stojící na stavební p.č. 14/1, stavební p.č. 15 – zastavěná plocha a nádvoří, stavební p.č. 279/1 – zastavěná plocha a nádvoří, stavební p.č. 280 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemkové p.č. 92 - zahrada, pozemkové p.č. 98 - ostatní plocha, manipulační plocha, pozemkové p.č. 973 - ostatní plocha, jiná plocha, budovy bez č.p./č.e. - zemědělská stavba stojící na st.p.č. 15, rozestavěné stavby stojící na st.p.č. 279/1, 279/2, rozestavěné stavby stojící na st.p.č. 280, jejich součástí a příslušenství.

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitostí ke dni 1.10.2014, a to v souvislosti s probíhajícím insolvenčním řízením na dlužníka Josefa Poslušného, r.č. 610316/2340, bytem i místem podnikání 570 01 Makov 18, IČ : 145 55 328. Stanovená cena bude jedním z podkladů pro připravované zpeněžení oceňovaného majetku formou veřejné dražby.

1.2 ZÁKLADNÍ POJMY :

ADMINISTRATIVNÍ CENA - cena zjištěná dle cenového předpisu (v současné době Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů ve znění zákona 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,

TRH - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

TRŽNÍ HODNOTA (obvyklá cena) – „Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku." (Definice dle IVSC - aktualizace rok 2000).

VĚCNÁ HODNOTA - (dle právního názvosloví „časová cena" věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

VÝNOSOVÁ HODNOTA - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

POROVNÁVACÍ HODNOTA - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známe.

CENA POŘIZOVACÍ - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

CENA REPRODUKČNÍ - cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS - výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

1.3 ZKRATKY :

ČSÚ - Český statistický úřad
JKSO - Jednotná klasifikace stavebních objektů
SKP – Standardní klasifikace produkce
ÚRS – ÚRS Praha, a.s.

1.4 DOKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM :

- „Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy“ vyhotovený dne 8.10.2014 dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA48INS5847/2009 pro Evu Mlčochovou, JUDr.
- „Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 196 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy“ vyhotovený dne 15.4.2013 Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Svitavy
- „Smlouva o zřízení věcných břemen“ uzavřená dne 22.2.2013 mezi JUDr. Evou Mlčochovou, insolvenční správkyní dlužníka Josefa Poslušného, r.č. 610316/2340, IČ: 14555328 na straně jedné a Mgr. Vladimírou Líbalovou, r.č. 546106/0110, Mgr. Michaelou Soukupovou, r.č. 585513/1094 a Ing. Věrou Tesařovou, r.č. 585425/0248 na straně druhé (právní účinky vkladu smlouvy do katastru nemovitostí vznikly ke dni 19.3.2013)
- „Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku“ vyhotovený pod číslem plánu 199-272/2012 spol. GEODÉZIE SVITAVY, Ing. Dědourek Martin, CSc., Wolkerova alej 14a, Svitavy, Geometrický plán ověřil dne 21.5.2013 Ing. Martin Dědourek, CSc., úředně oprávněný zeměměřičský inženýr
- „Kopie katastrální mapy na st.p.č. 14/1 a okolí v k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy“ vyhotovená znalcem dne 1.10.2014 jako výstup z veřejně přístupné databáze katastru nemovitostí na internetové adrese www.cuzk.cz (nahlížení do katastru nemovitostí)
- „Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích č.j. KSPA 48 INS 5847/2009-A-28/celk. 4“ ze dne 23.2.2010
- „Znalecký posudek č. 4755/185/08/04“ vyhotovený dne 20.8.2004 Ing. Rudolfem Jungerem, Terezy Novákové 1304, 570 01 Litomyšl, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
- „Znalecký posudek č. 2936-66/2010“ vyhotovený dne 20.8.2010 Milanem Skřivánkem, Nová 208, 530 09 Pardubice, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
- „Vyjádření spol. ČEZ Distribuce, a.s. pracoviště Hradec Králové ve věci vlastnictví trafostanice SY_0018“ ze dne 17.9.2013
- Vyjádření Městského úřadu Litomyšl, odboru výstavby a územního plánování ve věci stavby „sloupová trafostanice TS-0018, Makov“ ze dne 14.4.2014
- „Vyjádření spol. ČEZ Distribuce, a.s., regionálního pracoviště správy energetického majetku Česká Třebová k žádosti o řešení napojení čp. 18 Makov“ zn. 1067041059 ze dne 26.6.2014
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření provedeném dne 13.8.2010, 19.8.2010, 23.4.2013, 1.10.2013 a 1.10.2014

Znalci nebyla při zpracování posudku předložena žádná projektová dokumentace oceňovaných staveb. Znalec provedl zaměření a prohlídku nemovitostí, z takto získaných podkladů byly stanoveny výměry a údaje potřebné pro zpracování posudku. Údaje o stáří stavby byly převzaty z informací předaných znalci p. Josefem Poslušným, a to s ohledem na informace uvedené ve znaleckém posudku č. 4755/185/08/04, který vypracoval dne 20.8.2004 Ing. Rudolf Junger, Terezy Novákové 1304, 570 01 Litomyšl, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

1.5 ZÁKLAD HODNOTY :

Podkladem pro sjednání tržní ceny (tj. realizované ceny na trhu) je tímto oceněním stanovená tržní hodnota. Tato tržní hodnota, která je vždy odhadem finanční částky, je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC (viz základní pojmy).

1.6 ROZSAH OCENĚNÍ :

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně patří:

- Historie a podstata nemovitosti (dle typu oceňovaného majetku)
- Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
- Předpokládaný objem výnosu nemovitosti
- Ekologické zatížení nemovitosti
- Věcná břemena
- Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku

Pokud informace o těchto skupinách problémů jsou dostupné, mohou být využity v prognóze výnosu čistého nájemného, je-li nemovitost oceňována s využitím výnosové metody.

1.7 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY :

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Datum, k němuž je majetek oceněn : 1.10.2014

Počet vyhotovení : 3 (z toho 2 x objednatel, 1 x archiv znalce)

Počet stran posudku: 33 stran bez příloh

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1 METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na :

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou např. :

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- stáří stavby, úpravy prováděné v průběhu životnosti stavby (modernizace, rekonstrukce, nástavby atd)
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby
- užívání stavby – soulad či nesoulad s kolaudačním rozhodnutím, intenzita užívání, apod.)
- ostatní údaje ovlivňující hodnotu stavby (statika, poruchy, vady, apod.)

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení

- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů. Možno je využívat i údaje z cenových map.

Metoda porovnávací u pozemků je založena na dostatečném souboru vstupních dat o realizovaných cenách v posledním období. Při dobré znalosti místních podmínek v regionu je nutno s nimi přednostně pracovat.

Poznámka:

Pokud se v nemovitosti vyskytují technologické celky a jejich součásti, a jsou předmětem ocenění, postupuje se podle metodických pokynů ČKOM, vypracované pro ocenění tohoto majetku.

2.2 METODA VÝNOSOVÁ :

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Klíčem k pochopení této metody je porozumění vztahů mezi tokem peněžních příjmů a hodnotou. Předpokládá se, že investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí peněžní tok (cash flow).

Základem pro budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz (u podnikatelské činnosti pak budoucí tok příjmů z této činnosti – např. hotely, sanatoria apod.). Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky v ČR, tak i možné rizikové faktory.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu
- stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů $r_1 - r_4$)
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá zpravidla ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r$$

Tento vzorec je použitelný pro roční čisté výnosy, případně pro konstantní částky po neomezenou dobu.

V případě, že je pracováno s hodnotami pro určitou dobu trvání a proměnlivými ročními částkami, případně s konstantními částkami po určitou dobu, je nutno vzorec upravit do správného matematického výrazu.

ve vzorci je možno Z nahradit Z_u ,

kde

- V je výnosová hodnota majetku
- Z je čistý roční stabilizovaný výnos (před zdaněním, je-li stanoven z nájmu)
- Z_u je upravený stabilizovaný roční zisk (po zdanění), je-li stanoven z provozu nemovitosti jako podnik
- r je kapitalizační míra (setinná kap. míra)

Kapitalizační míru r lze stanovit jako součet čtyř základních členů: skutečné míry výnosnosti, inflační míry, rizikové míry a míry ekonomické životnosti:

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4,$$

kde

- r_1 je míra ekonomické výnosnosti, tj. úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru, snížená o inflační vlivy.
- r_2 je skutečná míra inflace v hodnoceném období.
- r_3 je riziková míra. Výši rizika uložení kapitálu do oceňované nemovitosti nutno posoudit např. dle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence, a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti. Můžeme zahrnovat i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy.
- r_4 je míra ekonomické životnosti. Stanovuje se podle funkční úrovně oceňované nemovitosti.

Celkovou kapitalizační míru r stanovujeme zásadně skladbou jednotlivých faktorů. Pokud některý faktor není použit, uvede se zdůvodnění.

2.3 METODA POROVNÁVACÍ :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. 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 nej přesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitostmi je charakterizována kvalitativními parametry jako např. :

- Obestavěný prostor
- Zastavěná plocha
- Užitná plocha
- Počet podlaží
- Poloha v lokalitě
- Konstruktivní systémy
- Vybavenost
- Fyzické opotřebení
- Funkční a ekonomická zastaralost
- Ekologické zatížení
- Věcné břemeno apod.

2.4 APLIKACE METOD :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti.

3. N Á L E Z

„Nemovitosti vedené na části LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy,

tj. stavební p.č. 14/1 - zastavěná plocha a nádvoří jejíž součástí je stavba č.p. 18 – rodinný dům stojící na stavební p.č. 14/1, stavební p.č. 15 – zastavěná plocha a nádvoří, stavební p.č. 279/1 – zastavěná plocha a nádvoří, stavební p.č. 280 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemková p.č. 92 - zahrada, pozemková p.č. 98 - ostatní plocha, manipulační plocha, pozemková p.č. 973 - ostatní plocha, jiná plocha, budova bez č.p./č.e. - zemědělská stavba stojící na st.p.č. 15, rozestavěná stavba stojící na st.p.č. 279/1, 279/2, rozestavěná stavba stojící na st.p.č. 280, jejich součástí a příslušenství

3.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

3.1.1 Identifikace nemovitosti :

Vlastník majetku :

Vlastníkem oceňovaných nemovitostí vedených na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy je dle znalci předaných podkladů :

- **Poslušný Josef, č.p. 18, 570 01 Makov, identifikátor 610316/2340**

Vlastnictví bylo znalci doloženo „Výpisem z katastru nemovitostí - LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy“ vyhotoveným dne 8.10.2014 dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA48INS5847/2009 pro Evu Mičochovou, JUDr.

Dle „Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích č.j. KSPA 48 INS 5847/2009-A-28/celk. 4“ ze dne 23.2.2010 byl zjištěn úpadek Josef Poslušný, r.č. 610316/2340, bytem i místem podnikání 570 01 Makov 18, IČ: 14555328 a na majetek dlužníka byl prohlášen konkurz.

Insolvenční správce byla uvedeným Usnesením ustanovena **JUDr. Eva Mičochová, advokátka se sídlem 568 02 Svitavy, Purkyňova 37.**

Název katastrálního území :	Makov u Litomyšle
Název obce :	Makov
Počet obyvatel obce :	335
Název okresu :	Svitavy
Název kraje :	Pardubický
Název státu :	Česká republika
Poloha v obci :	Souvisle zastavěná část obce
Časové koeficienty :	ČSÚ

Místní šetření :

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 13.8.2010, 19.8.2010, 23.4.2013, 1.10.2013 a 1.10.2014 za částečné přítomnosti p. Josefa Poslušného a znalce.

3.1.2 Popis a účel oceňovaného majetku :

Předmětem ocenění je část nemovitostí vedených na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy, a to stavební p.č. 14/1 - zastavěná plocha a nádvoří jejíž součástí je stavba č.p. 18 – rodinný dům stojící na stavební p.č. 14/1, stavební p.č. 15 – zastavěná plocha a nádvoří, stavební p.č. 279/1 – zastavěná plocha a nádvoří, stavební p.č. 280 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemková p.č. 92 - zahrada, pozemková p.č. 98 - ostatní plocha, manipulační plocha, pozemková p.č. 973 - ostatní plocha, jiná plocha, budova bez č.p./č.e. - zemědělská stavba stojící na st.p.č. 15, rozestavěná stavba stojící na st.p.č. 279/1, 279/2, rozestavěná stavba stojící na st.p.č. 280, jejich součásti a příslušenství.

Obec Makov se rozkládá na úpatí Českomoravské vrchoviny, cca 10 km západně od města Litomyšl. Položena je v nadmořské výšce 430 m. Hlášeno je v ní 335 trvale hlášených obyvatel. Velikosti obce odpovídá i její občanská vybavenost - v obci se nachází mateřská škola, základní škola pro 1. až 3. třídu, Sokolovna (kulturní dům), Hasičský dům se společenskou místností, prodejna smíšeného zboží a pohostinství. Obec Makov je tedy typickou lokalitou, v níž většina obyvatel dojíždí za prací, do škol, za nákupy, kulturou sportem atd. do měst a větších lokalit v jejím okolí.

Oceňovaný soubor majetku se nachází v souvisle zastavěné části obce, přístupný je z místní veřejně užívané pozemní komunikace napojené na silnici III. třídy procházející obcí ve směru na Vidlatou Seč, která v obci Makov navazuje na silnici II. třídy vedoucí z Litomyšle směrem na Skuteč.

Uvedená silnice III. třídy je zřízena na pozemkové p.č. 960 (vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití silnice), která je ve vlastnictví Pardubického kraje, hospodaření se svěřeným majetkem kraje vykonává Správa a údržba silnic Pardubického kraje.

Uvedená místní pozemní komunikace se zpevněným živičným povrchem (tvoří součást dopravní infrastruktury v obci) je zřízena na pozemkové parcele č. 944/2 (vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace) a na pozemkové parcele č. 845/5 (vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace). Pozemkové parcely č. 944/2 a č. 845/5 jsou pozemky ve vlastnictví Obce Makov, 570 01 Makov 13.

Z uvedené skutečnosti vyplývá, že k oceňovanému souboru majetku je z veřejně přístupné místní pozemní komunikace po právní stránce zajištěn řádný přístup a příjezd.

Řádný příjezd a přístup po vlastních pozemcích však nebyl zajištěn do budovy rozestavěné kotelny (postavené na části st.p.č. 279/1), rozestavěné skladové haly (postavené na části st.p.č. 279/1 a na st.p.č. 279/2) a do budovy bez č.p./č.e. – zemědělské stavby (postavené na st.p.č. 15). Přístup a zejména příjezd do těchto objektů je možný pouze přes pozemkovou p.č. 922/3, která je ve spoluvlastnictví jiných cizích právních subjektů - cizích fyzických osob (spoluvlastníky jsou z 1/4 Mgr. Vladimíra Líbalová, Bezručova 1502/64, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové, z 1/2 Mgr. Michaela Soukupová, Lužická 1130/14, Vinohrady, 12000 Praha 2 a z 1/4 Ing. Eva Tesařová, Jiráskova 277, 53345 Čeperka).

Z uvedeného důvodu bylo zřízeno na základě „Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné“ ze dne 22.2.2013 „*věcné břemeno průchodu a průjezdu motorovými a nemotorovými vozidly dle článku III., písm a) smlouvy o zřízení věcného břemene*“. Právní účinky vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí vznikly ke dni 19.3.2013. Tímto je pro každého vlastníka každé tímto posudkem oceňované nemovitosti (stavby, pozemku) zajištěno právo přístupu a příjezdu k oceňovaným nemovitostem přes uvedenou pozemkovou p.č. 922/3.

Oceňovaný soubor majetku sestává z hlavní provozní budovy č.p. 18 postavené v roce 1890 v severní části dvora na části stavební p.č. 14/1 (rozměrný, částečně podsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažními opatřený valbovou střechou), bývalého objektu bydlení postaveného jako tzv. „deputátní domek“ v roce 1930 v jihozápadním rohu dvora na části st.p.č. 280 (značně zchátralý a k účelu bydlení již velmi dlouhodobě nevyužívaný přízemní, plně podsklepený objekt se sedlovou střechou), na tento bývalý domek navazující rozestavěné stavby prodejního a skladového objektu postaveného na části st.p.č. 280 (přízemní nepodsklepený objekt opatřený pultovou střechou o mírném sklonu střešní roviny), na ní navazujícího objektu rozestavěné kotelny postaveného na části st.p.č. 279/1 (přízemní nepodsklepený objekt opatřený sedlovou střechou o mírném sklonu střešních rovin) a s ním bezprostředně sousedící rozestavěné skladové haly postavené na stavebních p.č. 279/1, 279/2 (přízemní nepodsklepený objekt opatřený sedlovou střechou). Východně od uvedených staveb se nachází samostatně stojící objekt bývalé stodoly z roku 1890 (nepodsklepená přízemní stavba opatřená výraznou sedlovou střechou) postavený na stavební p.č. 15.

Předmětem ocenění jsou i pozemky z části zastavěné uvedenými stavbami, z části využívané jako pozemky ve funkčním celku s nimi. Jedná se o pozemky o celkové výměře 4.162 m². Pozemky jsou využívány svým vlastníkem, výjimku tvoří východní část pozemkové p.č. 92 - zahrada, kterou má „připlocenu“ ke svým pozemkům a také užívá majitel cizí sousední nemovitosti.

Součástí a příslušenství oceňovaného majetku tvoří přípojky inženýrských sítí (oceňovaný soubor je připojen na zdroj elektro a obecní vodovodní řád), přípojka kanalizace a žumpa, zpevněné plochy v prostoru dvora, opěrné zdi z kamene a betonu a oplocení provedené v minimálním rozsahu pro daný typ nemovitosti (oceňovaný soubor majetku převážně není po svém obvodu oplocen).

Uvedené konstrukce a prvky v podstatě nezvyšují, ale ani nesnižují, obvyklou cenu oceňovaného majetku a jejich hodnota není vzhledem ke zvolenému způsobu ocenění samostatně stanovována (hodnota součástí a příslušenství jednotlivých objektů je promítnuta do obvyklé ceny oceňovaného souboru majetku).

Předmětem ocenění není sloupová trafostanice označená jako DTS_0018 Makov, na kterou je oceňovaný areál napojen. Dle znalci předaných informací je tato trafostanice ve vlastnictví cizího právního subjektu, jedná se o obchodní společnost POREAL INVEST s.r.o., se sídlem Praha 10 – Strašnice, U Hranic 3221/18, PSČ 100 00, IČ: 27660389. Vrchní distribuční síť NN 0,4kV, na kterou je tato trafostanice napojena, je ve vlastnictví společnosti ČEZ Distribuce, a.s.

Trafostanice DTS_0018 Makov je postavena na části p.p.č. 575 o celkové výměře 3.258 m² vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Pozemková p.č. 575 je ve spoluvlastnictví cizích právních subjektů (spoluvlastníky jsou z 1/4 Mgr. Vladimíra Líbalová, Bezručova 1502/64, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové, z 1/2 Mgr. Michaela Soukupová, Lužická 1130/14, Vinohrady, 12000 Praha 2 a z 1/4 Ing. Eva Tesařová, Jiráskova 277, 53345 Čeperka). Skutečnost, že stavba trafostanice DTS_0018 Makov je postavena na cizím pozemku není dle znalci známých skutečností z hlediska právního nijak ošetřena.

Dle vyjádření Městského úřadu Litomyšl, odboru výstavby a územního plánování č.j.: MěÚ Litomyšl 10591/2014 ze dne 14.4.2014 byla stavba trafostanice TS-0018 na pozemku parc. č. 575 v katastrálním území Makov u Litomyše postavena v souladu se stavebním povolením č.j. výst 175/93/Hř-R ze dne 21.6.1993, dosud však nebylo povoleno její užívání.

Z uvedených skutečností vyplývá, že **oceňovaný soubor majetku není řádně napojen na zdroj elektrické energie a tuto situaci bude nutno řešit podáním nové žádosti o připojení lokality na společnost ČEZ Distribuce a.s.**

Vzhledem ke skutečnosti, že oceňovaný soubor majetku je prodáván ve stávajícím stavu, musí náklady, které budou vynaloženy na připojení oceňovaného areálu na zdroj elektrické energie, zahrnout do svého záměru budoucí vlastník tohoto majetku.

Uvažovat je nutno v této souvislosti nejen s poplatky za připojení na zdroj el. energie, které budou hrazeny spol. ČEZ Distribuce a.s. (v areálu je v současné době 2x odběr v kategorii D – bydlení, 1x odběr v kategorii C – firma), ale i s případnými náklady na přepojení budov v oceňovaném areálu na nový zdroj elektrické energie (nové místo napojení bude určeno spol. ČEZ Distribuce a.s. na základě jimi zvoleného technického řešení dané problematiky).

Riziko s tímto související spočívá také v dočasném odpojení oceňovaného areálu od zdroje elektrické energie, na vyřízení žádosti o připojení na zdroj elektro má společnost ČEZ Distribuce a.s. dle znalci sdělených informací lhůtu cca 10 měsíců (lhůta, ve které je zpracovávána projektová dokumentace řešící napojení areálu na zdroj elektro, probíhá případné stavební řízení, je realizována stavba s tímto související, probíhá případné kolaudační řízení atd).

Rozestavěné a stavebně nedokončené oceňované stavby, které jsou situovány v jižní části dvora, jsou postaveny v místě, kde dle starší kopie katastrální mapy a informace p. Josefa Poslušného původně stávaly půdorysně výrazně menší hospodářské objekty (chlěvy, kůlny). Tyto původní hospodářské stavby byly zbourány a převážně od roku 1993 se na jejich místě nacházejí výše uvedené rozestavěné stavby.

K uvedeným rozestavěným stavbám nebyla odhadci předložena žádná projektová dokumentace, ani žádné stavební povolení, či jiné rozhodnutí místně příslušného stavebního úřadu, kterým by byla povolena jejich stavba. Soulad jejich skutečného provedení s vydaným stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací stavby tedy nemohl být zpracovatelem tohoto posudku posouzen.

Dle znalci předaných informací nejsou předmětné rozestavěné stavby zkolaudovány. Skutečností tak je, že evidentně byly v minulosti v rozporu se stavebním zákonem svým vlastníkem využívány k podnikatelské činnosti.

Rozestavěná skladová hala, situovaná ve východní části dvora, je postavena z části na oceňované stavební p.č. 279/1, z části na stavební p.č. 279/2, která je rovněž ve spoluvlastnictví výše uvedených cizích právních subjektů - cizích fyzických osob (spoluvlastníky jsou z 1/4 Mgr. Vladimíra Líbalová, Bezručova 1502/64, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové, z 1/2 Mgr. Michaela Soukupová, Lužická 1130/14, Vinohrady, 12000 Praha 2 a z 1/4 Ing. Eva Tesařová, Jiráskova 277, 53345 Čeperka).

Tato skutečnost je po právní stránce ošetřena na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné“ ze dne 22.2.2013 „*věcným břemenem stavby, jehož předmětem je umístění části rozestavěné budovy na st.p.č. 279/2 dle článku III., písm. B) smlouvy o zřízení věcného břemene*“. Právní účinky vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí vznikly ke dni 19.3.2013. Tímto je pro každého vlastníka každé tímto posudkem oceňované rozestavěné stavby postavené na st.p.č. 279/1, 279/2 zajištěno právo existence této stavby na stavební p.č. 279/2.

Z hlediska platné územně plánovací dokumentace obce Makov (Územní plán obce z roku 2008) je celý oceňovaný areál (vyjma pozemkové p.č. 92) situován v ploše určené k využití jako plocha občanské vybavenosti označená v hlavním výkrese „OM Občanská vybavenost – komerčního typu“.

Jako hlavní využití je v územním plánu u této plochy uvedeno „*Objekty a stavby pro občanskou vybavenost plnící tuto funkci pro potřeby obce a její spádové oblasti*“.

Jako přípustné využití je u této plochy uvedeno „*Objekty a stavby s monofunkčním využitím pro občanskou vybavenost komerční infrastruktury: administrativní areály, velkoplošný maloobchod, společenská centra, sportovní a výstavní komplexy a ubytovací komplexy a zařízení. Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná a liniová zařízení technické infrastruktury. Plochy pro parkování vozidel - to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí*“.

Jako podmíněně přípustné využití je u této plochy uvedeno „*Objekty a plochy občanské vybavenosti plnící danou funkci pro území přesahující rozsah spádové oblasti obce*“.

Jako nepřípustné využití je u této plochy uvedeno „*Objekty a stavby vyžadující vjezd těžké nákladní dopravy, garáže nákladních vozidel, stavby plochy pro manipulaci a skladování materiálů, technická zařízení s negativním vlivem na provoz občanské vybavenosti*“.

Pozemková parcela č. 92 je z hlediska platné územně plánovací dokumentace obce Makov určena k využití jako plocha s označením : „ZO - Zeleň ochranná a izolační“ s hlavním využitím : „*Plochy zeleně tvořící přechod mezi plochami s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a na zastavitelných plochách*“, přípustným využitím : „*Plochy zeleně mající funkci protierozní, retenční a hygienické ochrany*“, podmíněně přípustným využitím : „*Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, nezbytná plošná a liniová zařízení technické infrastruktury - to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí*“ a nepřípustným využitím : „*Činnosti narušující funkčnost navazujících ploch. Stavby a plochy pro výrobu a skladování, bydlení*“.

Bližší způsob ocenění předmětného majetku vyplývá z navazujících částí tohoto posudku.

Z uvedených skutečností je zřejmé, že **z hlediska trhu s nemovitostmi se jedná o běžně obchodovaný soubor nemovitostí, avšak specifický zejména poměrně velkou rozestavěností řady oceňovaných staveb a nejasným stavebně - právním stavem týkajícím se těchto stavebně nedokončených a nezko-laudovaných objektů.**

3.1.3 Restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena zatěžující oceňované nemovitosti :

Na oceňované nemovitosti nejsou (podle znalci předaných informací) uplatňovány restituční nároky.

Jako omezení vlastnického práva jsou v části „C Omezení vlastnického práva“ uvedeného LV ze dne 8.10.2014 zapsány :

- „Zástavní právo soudcovské“ (dle Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva č.j. 9E 52/2010-27 ve Svitavách ze dne 17.6.2010, právní moc ke dni 15.7.2010 a Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva č.j. 9E 52/2010-27 ve Svitavách ze dne 24.2.2010, právní moc ke dni 19.3.2010),
- „Zástavní právo soudcovské pro pohledávku ve výši 41.297,- Kč“ (dle Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva č.j. 9E 51/2010-14 ve Svitavách ze dne 24.2.2010, právní moc ke dni 20.3.2010),
- „Zástavní právo smluvní“ (dle Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 600/389/06/2/01 ze dne 13.12.2006, právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2006 – Raiffeisenbank a.s.),
- „Prohlášení konkurzu podle insolvenčního zákona“ (dle Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu č.j. KSPA 48 INS 5847/2009-A-28/celk. 4 Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích ze dne 23.2.2010)
- „Rozhodnutí o úpadku“ (dle Usnesení insolvenčního soudu o úpadku č.j. KSPA 48 Ins 5847/2009-A-28/celk. 4 Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích ze dne 23.2.2010),
- „Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k č.j.: 10Nc 3295/2009-9 (dle Exekučního příkazu 023 EX 1345/09-19 ze dne 29.5.2009)
- „Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na základě usnesení Okresního soudu ve Svitavách o nařízení exekuce, č.j.: 10Nc 3295/2009-9 ze dne 30.4.2009 (dle Exekučního příkazu 023EX 1345/09-22 ze dne 29.5.2009)
- „Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na základě usnesení Okresního soudu ve Svitavách o nařízení exekuce, č.j.: 4Nc 3261/2008 ze dne 21.4.2008 (dle Exekučního příkazu 083 EX 266/08-15 ze dne 29.4.2008)
- „Nařízení exekuce“ (dle Usnesení soudu o nařízení exekuce 7Nc 3374/2009-6 ve Svitavách ze dne 14.5.2009),

- „Nařízení exekuce“ (dle Usnesení soudu o nařízení exekuce 7Nc 3295/2009-9 ve Svitavách ze dne 30.4.2009),
- „Nařízení exekuce“ (dle Usnesení soudu o nařízení exekuce 7Nc 3261/2008-7 ve Svitavách ze dne 21.4.2008),

Uvedené skutečnosti jsou zřejmé z Výpisu z katastru nemovitostí – LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy přiloženého k tomuto znaleckému posudku.

Jako omezení vlastnického práva je dále v části „C Omezení vlastnického práva“ uvedeného LV ze dne 8.10.2014 zapsáno :

- „Věcné břemeno průchodu a průjezdu motorovými a nemotorovými vozidly přes část pozemku v rozsahu geometrického plánu č. 199-272/2012 dle článku IV. Smlouvy o zřízení věcného břemene“ (dle Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné“ ze dne 22.2.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 19.3.2013).

Oprávněným z tohoto věcného břemene je každý vlastník pozemkové p.č. 922/3 v k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, povinnost se vztahuje k nezastavěné části stavební p.č. 14/1, a to v rozsahu, který je vymezen (vyšrafován) v uvedeném geometrickém plánu

Z podstaty uvedeného věcného břemene vyplývá, že i po připravovaném prodeji oceňovaného majetku formou dobrovolné veřejné dražby bude i nadále oceňovaný majetek uvedeným věcným břemenem zatížen (právo je zřízeno „in rem“ na dobu neurčitou).

Jiná věcná břemena, která by věcně omezovala vlastnická práva majitele oceňovaného majetku, nejsou v katastru nemovitostí zapsána.

Seznam oceňovaných objektů

M.1. Soubor majetku vedený na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Budova č.p. 18 – rodinný dům postavená na části st.p.č. 14/1
- 1.1.2. Objekt bydlení na části st.p.č. 280
- 1.1.3. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 280 - prodejna, sklad
- 1.1.4. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1 - kotelna
- 1.1.5. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1 a na st.p.č. 279/2 - sklad
- 1.1.6. Budova bez č.p./č.e. – zemědělská stavba postavená na st.p.č. 15

1.2. Ocenění pozemků (st.p.č. 14/1, 15, 279/1, 280, p.p.č. 92, 98, 973)

3.2 VLASTNÍ OCENĚNÍ

3.2.1 VOLBA METODY OCENĚNÍ :

Způsob využití oceňovaného majetku je z hlediska trhu s nemovitostmi poměrně běžný – provozní budova s bytem, výrobní a skladové prostory se součástmi, příslušenstvím a pozemky.

Oceňované nemovitosti tak lze (z hlediska trhu s nemovitostmi) označit za běžně obchodovaný soubor nemovitostí, avšak s tím, že je nutno důsledně zhodnotit veškeré cenotvorné aspekty tohoto majetku.

Z uvedených skutečností je evidentní, že při stanovení návrhu tržní ceny tedy lze vyjít ze srovnatelné řady porovnatelných nemovitostí (například jiných staveb s pozemky), které byly v nedávné době na trhu s nemovitostmi v daném regionu zobchodovány.

Na základě své úvahy se po zvážení uvedených skutečností rozhodl zpracovatel ocenění pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) využít v daném případě metodu věcnou, metodu výnosovou a metodu porovnávací.

3.2.2 VÝPOČET HODNOTY NEMOVITOSTI :

3.2.2.1 Věcná hodnota :

M.1. Soubor majetku vedený na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle

M.1.1.1. Budova č.p. 18 – rodinný dům postavená na části st.p.č. 14/1

Předmětem ocenění je hlavní provozní budova č.p. 18 postavená na severní straně dvora. Z hlediska stavebního se jedná o mohutnou zděnou, částečně podsklepenou budovu se dvěma nadzemními podlažními, opatřenou valbovou střechou. Prostor pod krovem umožňuje za předpokladu vynaložení nezbytných finančních prostředků zřízení podkroví, zřízeno však není (prostor není využíván).

Budova je v prvním nadzemním podlaží stavebně upravena a využívána z části jako dílna, šatny a sociální zařízení pro zaměstnance, z části jako byt (byt o velikosti 3+1 s vlastní koupelnou a samostatným WC).

V druhém nadzemním podlaží se nachází sklad a kanceláře s vlastním sociálním zázemím. Kanceláře ve druhém nadzemním podlaží byly ke dni ocenění (bez předchozích stavebních úprav či změny účelu užívání) využívány jako byt.

Provozně je budova č.p. 18 propojena s rozestavěnými stavbami na protější straně dvora - v budově č.p. 18 je šatnové zázemí a sociální zařízení pro zaměstnance prodejny, skladů, dílen z rozestavěných budov a naopak kancelářské a dílenské prostory v budově č.p. 18 jsou vytápěny z rozestavěné kotelny postavené na části st.p.č. 279/1. Samostatný zdroj tepla (kotel na tuhá paliva) a teplé vody (el. bojler) má pouze byt v přízemí budovy č.p. 18 (kotel a bojler jsou umístěny v jinak nevyužívaném sklepe).

Je evidentní, že rozestavěné budovy na jihovýchodní straně dvora a provozní budova č.p. 18 s dílnou a skladem na severozápadní straně dvora měly po celkovém dokončení všech staveb logicky tvořit jeden funkční celek.

Budova č.p. 18 byla dle znalci předaných informací postavena v roce 1890. Za dobu své existence prošel tento objekt celou řadou změn v dispozičním řešení, způsobu využití jednotlivých částí stavby atd.

Vnitřní prostory dílen, skladů byly dle předaných informací rekonstruovány v letech 1972, 1974, od této doby zde byla prováděna víceméně běžná údržba a nezbytné opravy. V roce 2001 byl celkově opraven a modernizován stávající byt v 1.NP, v roce 2002 byla provedena přestavba původních bytů v 2.NP na stávající kanceláře. V roce 2001 a 2002 byla postupně vyměněna okna v celé budově za nová eurookna, v roce 2002 také byla opravena a provedena nová fasáda domu. V roce 2004 byla provedena celková oprava střechy spojená s výměnou střešní krytiny a klempířských konstrukcí.

Stávající stavebně technický stav objektu je převážně dobrý, nevyžadující provedení akutních oprav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:
Svislá nosná konstrukce:

L. budovy pro průmysl a skladování
zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	(11,10*4,40+6,60*4,80+4,30*3,00)	=	93,42
1.NP	(29,75*11,25)	=	334,69
2.NP	(29,75*11,25)	=	334,69

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	93,42 m ²	2,80 m	261,58
1.NP	334,69 m ²	3,53 m	1 181,46
2.NP	334,69 m ²	3,05 m	1 020,80
Součet	762,80 m²		2 463,84

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 463,84 / 762,80 = 3,23 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 762,80 / 3 = 254,27 m²

Obestavěný prostor
Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
celkem	$((93,42*2,80)+(29,75*11,25*(0,30+6,70+5,50/2))-(11,25*5,50/2*5,80/3)*2)$	=	3 405,15 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	3 405,15 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 405,15 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	8,30	50	1,00	4,15
1. Základy včetně zemních prací:	P	8,30	50	0,46	1,91
2. Svislé konstrukce:	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy:	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha:	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické:	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody:	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění:	S	3,80	80	1,00	3,04
15. Vytápění:	C	3,80	20	0,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod:	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy:	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,20	70	1,00	3,64
25. Ostatní:	C	5,20	30	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,14
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9414

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 včetně zemních prací:	S	8,30	50,00	1,00	4,15	4,40	124	170	72,94	3,2094
1. Základy včetně zemních prací:	P	8,30	50,00	0,46	1,91	2,03	124	150	82,67	1,6782
2. Svislé konstrukce:	S	21,40	100,00	1,00	21,40	22,73	124	160	77,50	17,6158
3. Stropy:	S	11,30	100,00	1,00	11,30	12,00	124	150	82,67	9,9204
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,59	124	150	82,67	5,4480
5. Krytiny střech:	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,34	10	40	25,00	0,5850
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,64	10	30	33,33	0,2133
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,80	40,00	1,00	2,32	2,46	42	50	84,00	2,0664
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,80	30,00	1,00	1,74	1,85	13	50	26,00	0,4810
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,80	30,00	1,00	1,74	1,85	12	50	24,00	0,4440
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,40	12	30	40,00	1,3600
9. Vnitřní obklady keramické:	S	0,80	50,00	1,00	0,40	0,42	13	30	43,33	0,1820
9. Vnitřní obklady keramické:	S	0,80	50,00	1,00	0,40	0,42	12	30	40,00	0,1680
10. Schody:	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,65	124	150	82,67	1,3641
10. Schody:	S	3,10	25,00	1,00	0,78	0,83	124	140	88,57	0,7351
10. Schody:	S	3,10	25,00	1,00	0,78	0,83	124	129	96,12	0,7978
11. Dveře:	S	3,20	60,00	1,00	1,92	2,04	64	80	80,00	1,6320
11. Dveře:	S	3,20	20,00	1,00	0,64	0,68	13	50	26,00	0,1768
11. Dveře:	S	3,20	20,00	1,00	0,64	0,68	12	50	24,00	0,1632
12. Vrata:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	42	45	93,33	0,2987
13. Okna:	S	5,20	40,00	1,00	2,08	2,21	42	50	84,00	1,8564
13. Okna:	S	5,20	30,00	1,00	1,56	1,66	13	50	26,00	0,4316
13. Okna:	S	5,20	30,00	1,00	1,56	1,66	12	50	24,00	0,3984
14. Povrchy podlah:	S	2,90	40,00	1,00	1,16	1,23	42	47	89,36	1,0991
14. Povrchy podlah:	S	2,90	30,00	1,00	0,87	0,92	13	25	52,00	0,4784
14. Povrchy podlah:	S	2,90	30,00	1,00	0,87	0,92	12	25	48,00	0,4416
15. Vytápění:	S	3,80	24,00	1,00	0,91	0,97	24	27	88,89	0,8622
15. Vytápění:	S	3,80	28,00	1,00	1,06	1,13	13	25	52,00	0,5876
15. Vytápění:	S	3,80	28,00	1,00	1,06	1,13	12	25	48,00	0,5424
16. Elektroinstalace:	S	6,40	20,00	1,00	1,28	1,36	42	45	93,33	1,2693
16. Elektroinstalace:	S	6,40	10,00	1,00	0,64	0,68	42	43	97,67	0,6642
16. Elektroinstalace:	S	6,40	35,00	1,00	2,24	2,38	13	30	43,33	1,0313
16. Elektroinstalace:	S	6,40	35,00	1,00	2,24	2,38	12	30	40,00	0,9520
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	20,00	1,00	0,44	0,47	24	26	92,31	0,4339
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	10,00	1,00	0,22	0,23	24	25	96,00	0,2208
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	40,00	1,00	0,88	0,93	13	25	52,00	0,4836
18. Vnitřní vodovod:	S	2,20	30,00	1,00	0,66	0,70	12	25	48,00	0,3360
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,00	40,00	1,00	0,80	0,85	24	32	75,00	0,6375
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,00	30,00	1,00	0,60	0,64	13	40	32,50	0,2080
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,00	30,00	1,00	0,60	0,64	12	40	30,00	0,1920
21. Ohřev vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,81	13	20	65,00	1,1765
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	2,90	40,00	1,00	1,16	1,23	13	30	43,33	0,5330
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	2,90	60,00	1,00	1,74	1,85	12	30	40,00	0,7400
25. Ostatní:	S	5,20	21,00	1,00	1,09	1,16	24	25	96,00	1,1136
25. Ostatní:	S	5,20	24,50	1,00	1,27	1,35	13	20	65,00	0,8775
25. Ostatní:	S	5,20	24,50	1,00	1,27	1,35	12	20	60,00	0,8100
Opotřebení:										66,9 %

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

= 2 786,-

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

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9460

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9502

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9414

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

* 0,8000

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

* 2,0860

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 3 694,29

Plná cena: 3 405,15 m³ * 3 694,29 Kč/m³

= 12 579 611,59 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 66,9 % /100)

* 0,331

Budova č.p. 18 postavená na části st.p.č. 14/1 - zjištěná cena**= 4 163 851,44 Kč**

M.1.1.2. Objekt bydlení na části st.p.č. 280

Předmětem ocenění je bývalý objekt bydlení postavený jako tzv. „deputátní domek“ v roce 1930 v jihozápadním rohu dvora. Z hlediska stavebního se jedná o přízemní plně podsklepený objekt se sedlovou střechou (objekt je zasazen do příkrého svahu, takže sklep na severní straně domu je přístupný z úrovně okolního terénu, zatímco vstup do domu u jihozápadního rohu objektu je po vyrovnávacích schodech rovněž prakticky z úrovně terénu).

V obytné části objektu je za vstupními dveřmi chodba, ze které je přístupná jediná obytná místnost v domě a komora. Skládek umístěný pod pultovou střechou je přístupný ze zahrady domu. Sklípek pod zhruba polovinou domu je přístupný ze dvora, druhá polovina sklepa přístupná aktuálně není, dveře do ní vedoucí byly zazděny. Prostor pod krovem domu neumožňuje zřízení podkrovní, využíván je pouze jako půda. V objektu není WC ani koupelna.

Objekt je od roku 1930 neopravován, jeho aktuální stavebně technický stav je havarijní a nadměrné opotřebení či dožilost prakticky všech konstrukcí a prvků nejen krátkodobé, ale i dlouhodobě životnosti brání jeho užívání.

Dle názoru zpracovatele posudku je před jakýmkoliv smysluplným využitím objektu nutno provést jeho celkovou opravu a modernizaci. Zvážit je však nutno efektivnost této investice, vzhledem k rozměrům a stavu domu se jako efektivnější může projevit demolice a výstavba jiného objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
celkem	$(8,80 \times 5,80 \times (0,10 + 5,15 + 2,60/2)) + (3,60 \times 5,15 \times (0,10 + 2,80 + 2,35/2))$	= 409,86 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	409,86 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		409,86 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	5,40	100	0,46	2,48
2. Zdivo:	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy:	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha:	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina:	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,80	50	1,00	0,40
6. Klempířské konstrukce:	C	0,80	50	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky:	S	6,10	50	1,00	3,05
7. Vnitřní omítky:	P	6,10	50	0,46	1,40
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Schody:	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna:	P	5,10	100	0,46	2,35
14. Podlahy obytných místností:	P	2,10	100	0,46	0,97
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,30	100	1,00	1,30

16. Vytápění:	P	5,30	100	0,46	2,44
17. Elektroinstalace:	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod:	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	C	2,90	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody:	C	1,70	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu:	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace:	C	2,70	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně:	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení:	C	4,30	100	0,00	0,00
25. Záchod:	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní:	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,02
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6602

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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:	P	5,40	100,00	0,46	2,48	3,76	84	100	84,00	3,1584
2. Zdivo:	S	23,40	70,00	1,00	16,38	24,82	84	92	91,30	22,6607
2. Zdivo:	S	23,40	30,00	1,00	7,02	10,63	84	89	94,38	10,0326
3. Stropy:	S	9,10	50,00	1,00	4,55	6,89	84	92	91,30	6,2906
3. Stropy:	S	9,10	50,00	1,00	4,55	6,89	84	89	94,38	6,5028
4. Střecha:	S	5,40	100,00	1,00	5,40	8,18	84	87	96,55	7,8978
5. Krytina:	S	3,30	70,00	1,00	2,31	3,50	84	85	98,82	3,4587
5. Krytina:	S	3,30	30,00	1,00	0,99	1,50	84	84	100,00	1,5000
6. Klempířské konstrukce:	S	0,80	25,00	1,00	0,20	0,30	44	47	93,62	0,2809
6. Klempířské konstrukce:	S	0,80	25,00	1,00	0,20	0,30	44	45	97,78	0,2933
7. Vnitřní omítky:	S	6,10	50,00	1,00	3,05	4,62	84	85	98,82	4,5655
7. Vnitřní omítky:	P	6,10	50,00	0,46	1,40	2,12	84	84	100,00	2,1200
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,24	84	84	100,00	4,2400
12. Dveře:	S	3,20	50,00	1,00	1,60	2,42	84	85	98,82	2,3914
12. Dveře:	S	3,20	50,00	1,00	1,60	2,42	84	84	100,00	2,4200
13. Okna:	P	5,10	100,00	0,46	2,35	3,56	84	84	100,00	3,5600
14. Podlahy obytných místností:	P	2,10	100,00	0,46	0,97	1,47	84	84	100,00	1,4700
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,97	84	85	98,82	1,9468
16. Vytápění:	P	5,30	100,00	0,46	2,44	3,70	84	84	100,00	3,7000
17. Elektroinstalace:	S	4,20	100,00	1,00	4,20	6,36	54	54	100,00	6,3600
23. Vybavení kuchyně:	P	0,50	100,00	0,46	0,23	0,35	84	84	100,00	0,3500
Opotřebení:										95,2 %

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 130,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,6602

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

* 0,8000

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

* 2,1150

Základní cena upravená [Kč/m³]= **2 379,33**Plná cena: 409,86 m³ * 2 379,33 Kč/m³= **975 192,19 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 95,2 % /100)

* 0,048

Objekt bydlení na části st.p.č. 280 - zjištěná cena**= 46 809,23 Kč****M. 1.1.3. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 280 - prodejna, sklad**

Předmětem ocenění je rozestavěná nezkolaudovaná stavba postavená na protější straně dvora - na místě bývalé hospodářské části objektu. Z hlediska stavebního se jedná o zděnou přízemní nepodsklepenou budovu s jedním nadzemním podlažím, opatřenou pultovou střechou o malém sklonu střešní roviny.

Budova je dispozičně rozdělena na tři prostory, první z nich byl i přes nezkolaudování stavby využíván jako prodejna, další dva jako vytápěné sklady. Budova provozně a funkčně souvisí s budovou č.p. 18 (v oceňované rozestavěné stavbě není sociální zařízení či jakékoliv zázemí pro zaměstnance). Vytápěn je tento objekt z přímo sousedící kotelny na tuhá paliva.

Stavba objektu byla dle znalci předaných informací zahájena na základě řádného stavebního povolení (znalci nebyly předloženy ani stavební povolení, ani projektová dokumentace stavby - nebylo možné

odkontrolovat soulad prováděné stavby s těmito dokumenty) v roce 1993, dokončena víceméně do stávajícího stavu byla v roce 1994.

K jejímu plnému dokončení chybí dokončit zejména střechu objektu (položena pouze jedna vrstva živičné krytiny, okolo střešních oken na více místech a lokálně i vydatněji zatéká), fasádu a sokl stavby.

Je evidentní, že stavba i přes skutečnost, že nikdy nebyla zkolaudována, byla dlouhodobě využívána jako prostory pro podnikání. Stávající stavebně technický stav objektu je přiměřeně dobrý, zhoršuje jej zejména zatékání u střešních oken).

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(28,50*8,80)	=	250,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	250,80 m ²	3,30 m	827,64
Součet	250,80 m²		827,64

Průměrná výška podlaží:	PVP =	827,64 / 250,80	= 3,30 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	250,80 / 1	= 250,80 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
celkem	(28,50*8,80*(0,10+3,50+0,50/2))	=	965,58 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	965,58 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		965,58 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:		S	100
2. Svislé konstrukce:		S	100
3. Stropy:		S	100
4. Krov, střecha:		S	100
5. Krytiny střech:		S	100
6. Klempířské konstrukce:		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:		S	100
8. Úprava vnějších povrchů:		S	100
9. Vnitřní obklady keramické:		X	100
10. Schody:		C	100
11. Dveře:		S	100
12. Vrata:		S	100
13. Okna:		S	100
14. Povrchy podlah:		S	100
15. Vytápění:		X	100
16. Elektroinstalace:		S	100
17. Bleskosvod:		C	100
18. Vnitřní vodovod:		X	100
19. Vnitřní kanalizace:		X	100
20. Vnitřní plynovod:		X	100
21. Ohřev vody:		X	100
22. Vybavení kuchyní:		X	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:		X	100
24. Výtahy:		X	100
25. Ostatní:		S	50
25. Ostatní:		C	50

26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	100
27. Vytápění	A	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy včetně zemních prací:	S	13,20	100	1,00	13,20	13,58	100,00	13,58
2. Svislé konstrukce:	S	30,40	100	1,00	30,40	31,28	100,00	31,28
3. Stropy:	S	13,80	100	1,00	13,80	14,20	100,00	14,20
4. Krov, střecha:	S	7,00	100	1,00	7,00	7,20	100,00	7,20
5. Krytiny střech:	S	2,90	100	1,00	2,90	2,98	50,00	1,49
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70	0,72	100,00	0,72
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,20	100	1,00	4,20	4,32	100,00	4,32
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90	2,98	70,00	2,09
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Schody:	C	1,80	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Dveře:	S	2,40	100	1,00	2,40	2,47	100,00	2,47
12. Vrata:	S	3,00	100	1,00	3,00	3,09	100,00	3,09
13. Okna:	S	3,40	100	1,00	3,40	3,50	100,00	3,50
14. Povrchy podlah:	S	2,90	100	1,00	2,90	2,98	100,00	2,98
15. Vytápění:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100	1,00	5,80	5,97	100,00	5,97
17. Bleskosvod:	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev vody:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
24. Výtahy:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,20	50	1,00	2,60	2,67	100,00	2,67
25. Ostatní:	C	5,20	50	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
27. Vytápění	A	2,00	100	1,00	2,00	2,06	100,00	2,06
Součet upravených objemových podílů:					97,20	Rozestavěnost:		97,62
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9720			

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy včetně zemních prací:	S	13,58	100,00	13,58	13,91	21	150	14,00	1,9474
2. Svislé konstrukce:	S	31,28	100,00	31,28	32,04	21	80	26,25	8,4105
3. Stropy:	S	14,20	100,00	14,20	14,54	21	80	26,25	3,8168
4. Krov, střecha:	S	7,20	100,00	7,20	7,37	21	70	30,00	2,2110
5. Krytiny střech:	S	1,49	70,00	1,04	1,07	21	40	52,50	0,5618
5. Krytiny střech:	S	1,49	20,00	0,30	0,31	21	26	80,77	0,2504
5. Krytiny střech:	S	1,49	10,00	0,15	0,15	21	21	100,00	0,1500
6. Klempířské konstrukce:	S	0,72	100,00	0,72	0,74	21	30	70,00	0,5180
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,32	90,00	3,89	3,98	20	50	40,00	1,5920
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,32	10,00	0,43	0,44	20	21	95,24	0,4191
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,09	100,00	2,09	2,14	20	30	66,67	1,4267
11. Dveře:	S	2,47	100,00	2,47	2,53	20	50	40,00	1,0120
12. Vrata:	S	3,09	100,00	3,09	3,17	20	30	66,67	2,1134
13. Okna:	S	3,50	100,00	3,50	3,59	20	50	40,00	1,4360
14. Povrchy podlah:	S	2,98	100,00	2,98	3,05	20	21	95,24	2,9048
16. Elektroinstalace:	S	5,97	100,00	5,97	6,12	20	25	80,00	4,8960
25. Ostatní:	S	2,67	100,00	2,67	2,74	17	24	70,83	1,9407
27. Vytápění		2,06	100,00	2,06	2,11	17	25	68,00	1,4348
Opotřebení:									37,0 %

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

= 2 231,-

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

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9463

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9364

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9720
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [$Kč/m^3$]	=	2 959,14
Plná cena: $965,58 m^3 * 2 959,14 Kč/m^3$	=	2 857 286,40 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,9762
Nedokončená stavba	=	2 789 168,69 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 37,0 % /100)	*	0,630
Rozestavěná stavba na části st.p.č. 280 - prodejna, sklad - zjištěná cena	=	1 757 176,28 Kč

M. 1.1.4. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1 - kotelna

Předmětem ocenění je rozestavěná nezkolaudovaná stavba kotelny navazující stavebně na rozestavěnou a nezkolaudovanou stavbu prodejny a skladů. Z hlediska stavebního se jedná o zděnou přízemní nepodsklepenou budovu s jedním nadzemním podlažím, opatřenou sedlovou střechou o malém sklonu střešních rovin. Nad střechu stavby ční mohutný zděný komín.

Budova je dispozičně rozdělena na menší prostory využívané jako kotelna (instalovány dva samostatné kotle na tuhá paliva) a sklad paliva.

Stavba objektu byla dle znalci předaných informací zahájena na základě řádného stavebního povolení (znalci nebyly předloženy ani stavební povolení, ani projektová dokumentace stavby - nebylo možné odkontrolovat soulad prováděné stavby s těmito dokumenty) v roce 1993, dokončena víceméně do stávajícího stavu byla v roce 1995.

K jejímu plnému dokončení chybí dokončit zejména povrchovou úpravu vnějších omítek a sokl stavby.

Je evidentní, že stavba i přes skutečnost, že nikdy nebyla zkolaudována, byla dlouhodobě využívána jako prostory kotelny a skladu paliva. Stávající stavebně technický stav objektu je v celku dobrý s tím, že se projevují známky dlouhodobě zanedbávané údržby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	M. budovy výrobní pro energetiku
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(9,55*5,70)	=	54,44

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	54,44 m ²	3,60 m	195,98
Součet	54,44 m²		195,98

Průměrná výška podlaží:	PVP =	195,98 / 54,44	= 3,60 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	54,44 / 1	= 54,44 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
celkem	(9,55*5,70*(0,10+4,00+0,80/2))	=	244,96 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	244,96 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		244,96 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy včetně zemních prací:	S	10,40	100	1,00	10,40	12,26	100,00	12,26
2. Svislé konstrukce:	S	23,30	100	1,00	23,30	27,46	100,00	27,46
3. Stropy:	S	12,30	100	1,00	12,30	14,50	100,00	14,50
4. Krov, střecha:	S	6,30	100	1,00	6,30	7,42	100,00	7,42
5. Krytiny střech:	S	2,30	100	1,00	2,30	2,71	100,00	2,71
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60	0,71	100,00	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,40	100	1,00	5,40	6,36	100,00	6,36
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100	1,00	3,20	3,77	50,00	1,89
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Schody:	C	3,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Dveře:	S	3,10	100	1,00	3,10	3,65	100,00	3,65
12. Vrata:	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna:	S	4,30	100	1,00	4,30	5,07	100,00	5,07
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100	1,00	3,00	3,54	100,00	3,54
15. Vytápění:	S	1,70	100	1,00	1,70	2,00	100,00	2,00
16. Elektroinstalace:	S	7,30	100	1,00	7,30	8,60	100,00	8,60
17. Bleskosvod:	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	P	1,90	100	0,46	0,87	1,03	100,00	1,03
19. Vnitřní kanalizace:	P	1,70	100	0,46	0,78	0,92	100,00	0,92
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev vody:	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	2,80	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
24. Výtahy:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní:	C	6,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					84,85	Rozestavěnost:		98,12
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8485			

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy včetně zemních prací:	S	12,26	100,00	12,26	12,49	21	150	14,00	1,7486
2. Svislé konstrukce:	S	27,46	100,00	27,46	27,99	21	80	26,25	7,3474
3. Stropy:	S	14,50	100,00	14,50	14,78	21	80	26,25	3,8798
4. Krov, střecha:	S	7,42	100,00	7,42	7,56	21	70	30,00	2,2680
5. Krytiny střech:	S	2,71	100,00	2,71	2,76	21	40	52,50	1,4490
6. Klempířské konstrukce:	S	0,71	100,00	0,71	0,72	20	30	66,67	0,4800
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,36	100,00	6,36	6,48	20	50	40,00	2,5920
8. Úprava vnějších povrchů:	S	1,89	100,00	1,89	1,93	20	30	66,67	1,2867
11. Dveře:	S	3,65	100,00	3,65	3,72	20	50	40,00	1,4880
13. Okna:	S	5,07	100,00	5,07	5,17	20	50	40,00	2,0680
14. Povrchy podlah:	S	3,54	100,00	3,54	3,61	19	24	79,17	2,8580
15. Vytápění:	S	2,00	100,00	2,00	2,04	19	24	79,17	1,6151
16. Elektroinstalace:	S	8,60	100,00	8,60	8,76	20	30	66,67	5,8403
18. Vnitřní vodovod:	P	1,03	100,00	1,03	1,05	19	22	86,36	0,9068
19. Vnitřní kanalizace:	P	0,92	100,00	0,92	0,94	20	30	66,67	0,6267
Opotřebení:									36,5 %

Ocenění

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

= 3 076,-

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

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 1,0412

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,8833

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8485

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0860
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 761,41
Plná cena: 244,96 m ³ * 3 761,41 Kč/m ³	=	921 394,99 Kč
Výpočet nedokončené stavby		
Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,9812
Nedokončená stavba	=	904 026,69 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 36,5 % /100)	*	0,635
Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1 - kotelna - zjištěná cena	=	574 056,95 Kč

M. 1.1.5. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1 a na st.p.č. 279/2 - sklad

Předmětem ocenění je rozestavěná nezkolaudovaná halová stavba navazující stavebně na rozestavěnou a nezkolaudovanou stavbu kotelny. Z hlediska stavebního se jedná o zděnou přízemní nepodsklepenou halu s jedním nadzemním podlažím, opatřenou sedlovou střechou o malém sklonu střešních rovin. Strop v objektu není proveden, nosnou konstrukci střechy tvoří dřevěné sbíjené vazníky. Objekt není nijak vnitřně dispozičně členěn.

Stavba haly byla dle znalci předaných informací zahájena na základě řádného stavebního povolení (znalci nebyly předloženy ani stavební povolení, ani projektová dokumentace stavby - nebylo možné odkontrolovat soulad prováděné stavby s těmito dokumenty) v roce 1993, kdy však byly provedeny pouze základy a obvodové zdivo. V tomto stavu se stavba nacházela dle předaných informací až do roku 2003, kdy byla dokončena do stávajícího stavu (provedena střecha stavby, osazena okna atd).

K jejímu plnému dokončení chybí dokončit zejména povrchovou úpravu vnějších omítek, sokl stavby, vnitřní instalace, vnitřní omítky, podlahy atd.

Je evidentní, že stavba i přes skutečnost, že nikdy nebyla zkolaudována, byla v posledních letech využívána jako prostory pro skladování. Stávající stavebně technický stav objektu odpovídá stupni rozestavěnosti stavby, neúměrně dlouhé době její rozestavěnosti a zanedbané údržbě.

Dle odhadci předaných informací ze strany p. J. Poslušného měla být podána na stavební úřad žádost o povolení změny stavby před dokončením z původního skladu na truhlářskou dílnu. Toto tvrzení nebylo podloženo žádnými doklady a nebylo tedy ověřeno.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	(12,82*15,03)	= 192,68

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	192,68 m ²	6,80 m	1 310,22
Součet	192,68 m²		1 310,22

Průměrná výška podlaží:	PVP =	1 310,22 / 192,68	= 6,80 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	192,68 / 1	= 192,68 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
celkem	(12,82*15,03*(0,10+5,00+1,80/2))	= 1 156,11 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	1 156,11 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 156,11 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy včetně zemních prací:	S	12,20	100	1,00	12,20	14,95	100,00	14,95
2. Svislé nosné konstrukce:	S	29,30	100	1,00	29,30	35,91	100,00	35,91
3. Stropy:	C	8,90	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
4. Krov, střecha:	S	11,00	100	1,00	11,00	13,48	100,00	13,48
5. Krytiny střech:	S	2,90	100	1,00	2,90	3,55	100,00	3,55
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70	0,86	100,00	0,86
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,10	100	1,00	6,10	7,48	70,00	5,24
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100	1,00	3,30	4,04	60,00	2,42
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Schody:	C	0,70	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Dveře:	C	2,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
12. Vrata:	S	2,30	100	1,00	2,30	2,82	100,00	2,82
13. Okna:	S	4,30	100	1,00	4,30	5,27	100,00	5,27
14. Povrchy podlah:	S	4,80	100	1,00	4,80	5,88	50,00	2,94
15. Vytápění:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
16. Elektroinstalace:	S	4,70	100	1,00	4,70	5,76	10,00	0,58
17. Bleskosvod:	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev vody:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
24. Výtahy (u více podlažních hal):	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní:	C	6,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					81,60	Rozestavěnost:		88,02
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8160			

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy včetně zemních prací:	S	14,95	100,00	14,95	16,99	21	150	14,00	2,3786
2. Svislé nosné konstrukce:	S	35,91	100,00	35,91	40,80	21	80	26,25	10,7100
4. Krov, střecha:	S	13,48	100,00	13,48	15,31	11	70	15,71	2,4052
5. Krytiny střech:	S	3,55	100,00	3,55	4,03	11	40	27,50	1,1083
6. Klempířské konstrukce:	S	0,86	100,00	0,86	0,98	11	30	36,67	0,3594
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,24	100,00	5,24	5,95	11	50	22,00	1,3090
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,42	100,00	2,42	2,75	11	30	36,67	1,0084
12. Vrata:	S	2,82	100,00	2,82	3,20	11	30	36,67	1,1734
13. Okna:	S	5,27	100,00	5,27	5,99	11	50	22,00	1,3178
14. Povrchy podlah:	S	2,94	100,00	2,94	3,34	11	18	61,11	2,0411
16. Elektroinstalace:	S	0,58	100,00	0,58	0,66	11	25	44,00	0,2904
Opotřebení:									24,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

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

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

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

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 1 156,11 m³ * 1 562,55 Kč/m³

=	1 599,-
*	1,0750
*	0,9543
*	0,7118
*	0,8160
*	0,8000
*	2,0500
=	1 562,55
=	1 806 479,68 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

Nedokončená stavba

Koeficient opotřebení: (1- 24,1 % /100)

*	0,8802
=	1 589 991,16 Kč
*	0,759

Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1 a na st.p.č. 279/2 - sklad - zjištěná cena = 1 206 803,29 Kč

M. 1.1.6. Budova bez č.p./č.e. – zemědělská stavba postavená na st.p.č. 15

Předmětem ocenění je bývalá stodola postavená jako samostatně stojící objekt na stavební p.č. 15. Z hlediska stavebního se jedná o přízemní nepodsklepený objekt s vysokou sedlovou střechou o obdélníkovém půdorysu.

Objekt byl postaven dle zpracovateli posudku předaných podkladů v roce 1890 (objekt má převážně masivní kamenné obvodové zdivo, které je ve větší výšce částečně nahrazeno zdivem z nepálených cihel - báchorů). Za dobu existence objektu byla dlouhodobě zanedbávána jeho údržba a opravy. V devadesátých letech minulého století byl objekt částečně opravován, byl proveden i stavebně nedokončený hrdový strop nad prvním nadzemním podlažím.

Aktuální stavebně technický stav objektu se vyznačuje nadměrným opotřebením prakticky všech konstrukcí a prvků, a to jak konstrukcí a prvků krátkodobé, tak i dlouhodobé životnosti. Zhoršen byl stav základních konstrukcí stavby i vzhledem ke skutečnosti, že v objektu byla dlouhodobě skladována prášková zemědělská hnojiva. Je evidentní, že objekt vyžaduje provedení větších oprav a provedení chybějících povrchů podlah, omítek atd.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

K. skladování a úprava zemědělských produktů

zděná

1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(15,95*10,52)	=	167,79

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	167,79 m ²	3,40 m	570,49
Součet	167,79 m²		570,49

Průměrná výška podlaží:

PVP =

570,49 / 167,79

= 3,40 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =

167,79 / 1

= 167,79 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
celkem	(15,95*10,52*(0,20+5,60+5,50/2))	=	1 434,64 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	1 434,64 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 434,64 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy včetně zemních prací:	S	12,30	100	1,00	12,30	16,71	100,00	16,71
2. Svislé nosné konstrukce:	S	29,80	70	1,00	20,86	28,35	100,00	28,35
2. Svislé nosné konstrukce:	P	29,80	30	0,46	4,11	5,58	100,00	5,58

Znalecký posudek č. 3420-92/2014 Nemovitosti ve vlastnictví dlužníka Josef Poslušný, Makov 18

3. Stropy:	S	9,10	100	1,00	9,10	12,37	70,00	8,66
4. Krov, střecha:	S	11,20	100	1,00	11,20	15,22	100,00	15,22
5. Krytiny střech:	S	2,80	100	1,00	2,80	3,80	100,00	3,80
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	20	1,00	0,14	0,19	100,00	0,19
6. Klempířské konstrukce:	C	0,70	80	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	P	6,00	50	0,46	1,38	1,88	50,00	0,94
7. Úprava vnitřních povrchů:	C	6,00	50	0,00	0,00	0,00	50,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů:	C	3,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Schody:	C	0,70	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Dveře:	C	2,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
12. Vrata:	S	2,40	100	1,00	2,40	3,26	100,00	3,26
13. Okna:	S	4,40	100	1,00	4,40	5,98	100,00	5,98
14. Povrchy podlah:	S	4,90	100	1,00	4,90	6,66	100,00	6,66
15. Vytápění:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
16. Elektroinstalace:	C	4,80	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
17. Bleskosvod:	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev vody:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení:	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
24. Výtahy (u více podlažních hal):	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:				73,59		Rozestavěnost:		95,35
Koeficient vybavení K ₄ :				0,7359				

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy včetně zemních prací:	S	16,71	100,00	16,71	17,53	124	150	82,67	14,4921
2. Svislé nosné konstrukce:	S	28,35	100,00	28,35	29,74	124	144	86,11	25,6091
2. Svislé nosné konstrukce:	P	5,58	100,00	5,58	5,85	124	139	89,21	5,2188
3. Stropy:	S	8,66	100,00	8,66	9,08	21	80	26,25	2,3835
4. Krov, střecha:	S	15,22	100,00	15,22	15,96	124	140	88,57	14,1358
5. Krytiny střech:	S	3,80	90,00	3,42	3,59	64	70	91,43	3,2823
5. Krytiny střech:	S	3,80	10,00	0,38	0,40	64	65	98,46	0,3938
6. Klempířské konstrukce:	S	0,19	100,00	0,19	0,20	21	30	70,00	0,1400
7. Úprava vnitřních povrchů:	P	0,94	50,00	0,47	0,49	42	42	100,00	0,4900
7. Úprava vnitřních povrchů:	P	0,94	50,00	0,47	0,49	21	28	75,00	0,3675
12. Vrata:	S	3,26	100,00	3,26	3,42	42	45	93,33	3,1919
13. Okna:	S	5,98	100,00	5,98	6,27	42	47	89,36	5,6029
14. Povrchy podlah:	S	6,66	100,00	6,66	6,98	42	43	97,67	6,8174
Opotřebení:									82,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 468,-

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

* 1,0750

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9593

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP):

* 1,1235

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,7359

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

* 0,8000

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

* 2,1200

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 2 122,79

Plná cena: 1 434,64 m³ * 2 122,79 Kč/m³

= 3 045 439,45 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 0,9535

Nedokončená stavba

= 2 903 796,06 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 82,1 % /100)

* 0,179

Budova bez č.p./č.e. postavená na st.p.č. 15 - zjištěná cena

= 519 779,49 Kč

M. 1.2. Pozemky

Hodnota oceňovaných pozemků je stanovena porovnáním se srovnatelnými shodně využitelnými pozemky v dané lokalitě, a to s ohledem na jejich aktuální způsob využití. Celková výměra oceňovaných pozemků činí 4.162 m².

Přímá metoda

Č.	Popis	Plocha [m ²]	Jednot. cena	Spoluvlastnický podíl	Hodnota
1.	Stavební p.č. 14/1 - zastavěná plocha a nádvoří	777	300	1/1	233 100
2.	Stavební p.č. 15 – zastavěná plocha a nádvoří	180	250	1/1	45 000
3.	Stavební p.č. 279/1 – zastavěná plocha a nádvoří	213	250	1/1	53 250
4.	Stavební p.č. 280 – zastavěná plocha a nádvoří	416	250	1/1	104 000
5.	Pozemková p.č. 92 - zahrada	194	200	1/1	38 800
6.	Pozemková p.č. 98 – ostatní plocha, manipulační plocha	1 910	200	1/1	382 000
7.	Pozemková p.č. 973 – ostatní plocha, jiná plocha	472	250	1/1	118 000

Plocha [m²]: 4 162

Celková hodnota : 974 150,- Kč

Pozemky - celkem :

Jednotková cena :	234 Kč/m ²
Celková hodnota :	974 150,- Kč

M.1. - Rekapitulace reprodukční a věcné hodnoty majetku

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]
M.1.1.1 Budova č.p. 18 postavená na části st.p.č. 14/1	1 257 612	4 163 851
M.1.1.2. Objekt bydlení na části st.p.č. 280	975 192	46 809
M.1.1.3. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 280 – prodejna, sklad	2 857 286	1 757 176
M.1.1.4. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1 - kotelna	921 395	574 057
M.1.1.5. Rozest. stavba na části st.p.č. 279/1, st.p.č. 279/2 - sklad	1 806 480	1 206 803
M.1.1.6. Budova bez čp/če postavená na st.p.č. 15	3 045 439	519 779
M.1.2. Pozemky (st.p.č. 14/1, 15, 279/1, 280, p.p.č. 92, 98, 973)	974 150	974 150
M.1. Soubor majetku ved. na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle	23 159 554	9 242 625

3.2.2.2 Výnosová hodnota :

VÝNOSOVÁ HODNOTA - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Výnosová hodnota bývá obvykle stanovena metodou stabilizovaného výnosu, a to na základě obecného výnosového potenciálu, vycházejícího převážně z obvyklého tržního nájemného za plochy daného typu. Základním předpokladem pro stanovení výnosové hodnoty majetku je jeho pronajatelnost. Tomuto požadavku musí odpovídat nejen stavebně technický stav oceňovaných objektů, ale i ostatní, zejména právní souvislosti.

Hlavní oceňovanou nemovitostí je objekt č.p. 18 využívaný jako provozní budova (dílňa, sklad, kanceláře, byt), s ní provozně propojené avšak stavebně nedokončené a nezkolaudované stavby, nevyužívaný objekt bydlení v havarijním stavu a nevyužívaná stodola ve značně zhoršeném stavebně technickém stavu se součástmi, příslušenstvím a pozemky.

Je evidentní, že většina oceňovaných staveb nesplňuje podmínky z hlediska možného pronájmu, v podstatě jedinou pronajatelnou stavbou je provozní budova č.p. 18. Jakékoliv v dané lokalitě dosažitelné výnosy z pronájmu této jedné stavby však nemohou být v relaci s výdaji potřebnými na amortizaci, údržbu, provoz atd oceňovaného souboru majetku.

Z uvedených skutečností vyplývá, že stanovit jakoukoliv smysluplnou výnosovou hodnotu oceňovaného majetku není možné. Výnosová hodnota oceňovaného majetku tedy není ani stanovena.

Výnosová hodnota :	nestanovována
--------------------	---------------

3.2.2.3 – POROVNÁVACÍ HODNOTA

POROVNÁVACÍ HODNOTA - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známe.

V souvislosti s trváním finanční a hospodářské krize je i daného segmentu trhu zřejmý dlouhotrvající značný pokles poptávky po obdobných nemovitostech, v posledních měsících se obchodování s obdobnými majetky prakticky zastavilo.

Tento stav je poplatný jednak zhoršením přístupu potenciálních kupujících k finančním prostředkům pocházejícím převážně ze zdrojů od komerčních bank (vazba na zpřísnění kritérií většiny bankovních domů při poskytování úvěrů), jednak vyčkávací taktikou kupujících, kteří volnými finančními prostředky disponují.

Pro stanovení porovnávací hodnoty bylo provedeno srovnání vybraného hlavního objektu (M.1.1.1 Budova č.p. 18 postavená na části st.p.č. 14/1) se třemi obdobnými nemovitostmi, které jsou aktuálně nabízeny na trhu s nemovitostmi. Jedná se o stavby obdobného určení, velikosti a stavebnětechnického provedení umístěné ve srovnatelných lokalitách Pardubického kraje.

Bližší údaje o porovnávaných nemovitostech vč. jejich fotodokumentace jsou založeny v archivu u zpracovatele ocenění. Pro porovnání bylo užito metody přímé (pro porovnání byla od požadované kupní ceny odečtena hodnota pozemků – porovnávány jsou pouze stavby) :

Porovnávaná nemovitost č. 1 je objekt bývalého pohostinství se sálem a původně hospodářským zázemím využívaný z části jako administrativně sociální zázemí a dílenské zázemí firmy zabývající se drobnou výrobou. Objekt se nachází na území obce s počtem necelých 500 obyvatel, vzdálené cca 6 km od Skutče. Objekt je částečně podsklepen, má jedno nadzemní podlaží, do prostor převážné části půdy byla provedena částečná vestavba kancelářských prostor. Nemovitost byla zobchodována na trhu s nemovitostmi za cenu 1.495.000,- Kč.

Porovnávaná nemovitost č. 2 je objekt restaurace s ubytovací kapacitou nacházející se na území městečka s počtem cca 2.170 obyvatel, vzdáleného cca 12 km od Skutče a cca 20 km od Litomyšle. Objekt je v minimálním rozsahu podsklepen, má dvě nadzemní podlaží. Využíván je aktuálně jako restaurace s ubytováním, nabízen je na trhu s nemovitostmi k prodeji vč. veškerého vybavení a technického zázemí. Nemovitosti jsou nabízeny na trhu s nemovitostmi za cenu 2.500.000,- Kč (cena po slevě, bez movitého majetku).

Porovnávaná nemovitost č. 3 je objekt provozní budovy v bývalém zemědělském středisku využívané jako kanceláře, jídelna s výdejnou, sociální zařízení s šatnami a skladové prostory. Původní areál střediska zemědělské výroby byl rozprodán po částech, které jsou využívány zejména k drobné řemeslné výrobě (opravna motorových vozidel, zámečnická dílna, truhlárna), skladování, v omezené míře k zemědělské výrobě. Provozní budovu vlastní a využívá firma zabývající se zemědělskou výrobou, část kanceláří je pronajata, část budovy je nevyužívána. Objekt se nachází na území obce s počtem cca 760 obyvatel, vzdálené cca 10 km od Skutče. Objekt je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží, opatřen je rovnou plochou střechou. Nemovitost je nabízena na trhu s nemovitostmi za cenu 950.000,- Kč.

Metoda přímá

	Lokalita:			
	Oceňovaná nemovitost	Nemovitost č. 1	Nemovitost č. 2	Nemovitost č. 3
Základní údaje:				
Prodejní cena		1 495 000	2 500 000	950 000
Obestavěný prostor	3 405	4182	3431	2206
Zastavěná plocha	335	428	365	325

Užitná plocha	530	639	511	550
Počet podlaží PP/NP/podkr.	0,28/2,0/0	0,3/1,8	0,1/2,0	0,0/2,0
Kvalitativní parametry:				
Poloha v lokalitě		1,00	0,80	1,00
Konstrukční systém		1,00	1,00	1,00
Vybavenost		1,01	0,90	0,98
Fyzické opotřebení		0,95	0,95	0,92
Funkční zastaralost		1,00	1,00	1,00
Ekonomická zastaralost		1,00	1,00	1,00
Ekologické zatížení		1,00	1,00	1,00
Věcné břemeno		0,95	0,95	0,98
Univerzálnost stavby		0,95	0,90	1,00
Využitelnost prostor		1,00	1,00	0,98
Velikost pozemků		1,00	1,00	1,02
Zdroj nabídky		1,00	0,75	0,82
Výběr reprezentanta, příp. indikovaných hodnot		309,56	319,60	311,89
	314			

Jako vhodný reprezentant byla v daném případě zvolena jednotková cena ve výši 314,- Kč/m³ obestavěného prostoru. Tato hodnota byla stanovena úvahou zpracovatele ocenění po zohlednění veškerých aspektů výše uvedených porovnávaných nemovitostí. Cena ostatních porovnávaných objektů byla odvozena úvahou znalce od zjištěné reprezentativní hodnoty. Při této úvaze byly hodnoceny zejména stavebně technický stav, vybavenost a využitelnost porovnávaných základních objektů. Hodnota pozemků byla převzata ze zjištěné věcné hodnoty.

Porovnávací hodnota poté činí :

Název	Počet jednotek [m ³ , m ²]	Použitá sazba (Kč/m ³ , Kč/m ²)	Hodnota [Kč]
M.1.1.1 Budova č.p. 18 postavená na části st.p.č. 14/1	3 405	314	1 069 170
M.1.1.2. Objekt bydlení na části st.p.č. 280	410	30	12 300
M.1.1.3. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 280 – prodejna, sklad	966	740	714 840
M.1.1.4. Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1 - kotelna	245	440	107 800
M.1.1.5. Rozest. stavba na části st.p.č. 279/1 na st.p.č. 279/2 - sklad	1 156	240	277 440
M.1.1.6. Budova bez čp/če postavená na st.p.č. 15	1 435	100	143 500
M.1.2. Pozemky (st.p.č. 14/1, 15, 279/1, 280, p.p.č. 92, 98, 973)	4 162		974 150
M.1. Soubor majetku ved. na LV č. 180 v k.ú. Makov u Litomyšle			3 299 200

Porovnávací hodnota nemovitostí (vč. hodnoty pozemků) poté činí :

Porovnávací hodnota : **3 299 200 Kč**

M.1. Soubor majetku vedený na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle - celkem :

Porovnávací hodnota :	3 299 200 Kč
-----------------------	--------------

3.2.3 NÁVRH TRŽNÍ HODNOTY - ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA

Při stanovení ceny obvyklé je nutno vycházet z aktuálního stavu na trhu s nemovitostmi, který je u daného typu nemovitosti stále silně poznamenán prvky hospodářské a finanční krize, která se specificky promítá zejména do situace na trhu s obdobnými, komerčně využitelnými areály.

Vzhledem k současnému silně konzervativnímu přístupu bankovních subjektů k financování projektů spojených s nákupem obdobných souborů majetku (a jejich neochotou podstupovat rizika s tímto spojená) je počet možných kupujících značně omezen (neochota bank poskytovat úvěry) a **obchodování na trhu s nemovitostmi se u dané komodity v podstatě zastavilo.**

Oceňovaný soubor majetku je navíc specifický riziky spojenými s dlouhodobou rozestavěností některých objektů, částečně jejich zhoršeným stavebně technickým stavem a zejména riziky spojenými s právním stavem nemovitostí, a to do té míry, že lze předpokládat u oceňovaného majetku jeho zařazení do kategorie „nevhodná zástava“ u většiny bank. Tato skutečnost výrazně omezuje počet možných kupujících.

V této analýze byla použita metoda zjištění věcné hodnoty a metoda porovnávací. Zjištěny byly tyto hodnoty :

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Celkem	23 159 554	9 242 625	Nestanovována	3 299 200

Rozdíly mezi výsledky jednotlivých oceňovacích metod jsou poměrně velké. Nejedná se však o žádný mimořádný případ, v současných ekonomických a tržních podmínkách je u většiny nemovitého majetku zcela běžné, že právě například náklady na pořízení nemovitého majetku nejsou v relaci s výnosy, které z této nemovitosti plynou a podobně.

Běžné však zároveň je, že zjištěnou porovnávací hodnotu lze obecně považovat za významný indikátor investorského zájmu o oceňovaný majetek.

Při zpracování posudku jsou dle možností zohledněny dále uvedené silné a slabé stránky oceňovaných nemovitostí.

Silné stránky :

- Oceňovaný soubor majetku je z podstatné části přístupný přímo z veřejně užívané místní pozemní komunikace se zpevněným živičným povrchem zřízené na pozemcích ve vlastnictví Obce Makov, která navazuje na silnici III. třídy zřízenou na pozemku ve vlastnictví Pardubického kraje (k oceňovanému souboru majetku je zajištěn z hlediska právního přístup a příjezd - netýká se budov a pozemků dále uvedených)
- Stavebně technický stav oceňovaných staveb odpovídá jejich stáří a stupni rozestavěnosti části z nich, budovy jsou svým stávajícím vlastníkem využívány, prováděny jsou v nezbytně nutném rozsahu i případné opravy těchto staveb

Slabé stránky :

- **Obec Makov je malá lokalita** s počtem pouhých 335 trvale hlášených obyvatel, situovaná cca 10 km od Litomyšle jako nejbližšího většího města, jedná se o lokalitu, **ze které musí naprostá většina obyvatel každodenně dojíždět** za prací, do škol, k lékaři, na nákupy, za sportem, zábavou atd. do sousedních větších lokalit.
- **Využití oceňovaného areálu je částečně omezeno platnou územně plánovací dokumentací obce Makov**, oceňovaný areál je zahrnut v ploše označené jako „**OM Občanská vybavenost – komerčního typu**“. Jako hlavní využití je v územním plánu u této plochy uvedeno „Objekty a stavby pro občanskou vybavenost plnící tuto funkci pro potřeby obce a její spádové oblasti“, jako přípustné využití je u této plochy uvedeno „Objekty a stavby s monofunkčním využitím pro občanskou vybavenost komerční infrastruktury: administrativní areály, velkoplošný maloprodej, společenská centra, sportovní a výstavní komplexy a ubytovací komplexy a zařízení. Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná a liniová zařízení technické infrastruktury. Plochy pro parkování vozidel - to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí“. Jako podmíněně přípustné využití je u této plochy uvedeno „Objekty a plochy občanské vybavenosti plnící danou funkci pro území přesahující rozsah spádové oblasti obce“. **Jako nepřípustné využití je u této plochy uvedeno „Objekty a stavby vyžadující vjezd těžké nákladní dopravy, garáže nákladních vozidel, stavby plochy pro manipulaci a skladování materiálů, technická zařízení s negativním vlivem na provoz občanské vybavenosti“.**

- **Kompaktnost a celistvost oceňovaného souboru majetku výrazně narušuje pozemková p.č. 922/3** (vedená v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace), **kteřá je ve spoluvlastnictví cizích právních subjektů - cizích fyzických osob** (spoluvlastníky jsou z 1/4 Mgr. Vladimíra Líbalová, Bezručova 1502/64, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové, z 1/2 Mgr. Michaela Soukupová, Lužická 1130/14, Vinohrady, 12000 Praha 2 a z 1/4 Ing. Eva Tesařová, Jiráskova 277, 53345 Čeperka), **tento dlouhý úzký pozemek rozděluje oceňované pozemky ve střední a východní části oceňovaného souboru pozemků.**
- **Řádný příjezd a přístup po vlastních pozemcích není možný do budovy rozestavěné kotelny** (postavené na části st.p.č. 279/1), **rozestavěné skladové haly** (postavené na části st.p.č. 279/1 a na st.p.č. 279/2) **a do budovy bez č.p./če – zemědělské stavby** (postavené na st.p.č. 15), **přístup a zejména příjezd do těchto objektů je možný pouze přes pozemkovou p.č. 922/3, která je ve spoluvlastnictví jiných cizích právních subjektů - cizích fyzických osob** (spoluvlastníky jsou z 1/4 Mgr. Vladimíra Líbalová, Bezručova 1502/64, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové, z 1/2 Mgr. Michaela Soukupová, Lužická 1130/14, Vinohrady, 12000 Praha 2 a z 1/4 Ing. Eva Tesařová, Jiráskova 277, 53345 Čeperka), **zřízeno je v této souvislosti ve prospěch vlastníka oceňovaného souboru majetku „věcné břemeno průchodu a průjezdu motorovými a nemotorovými vozidly dle článku III., písm. a) smlouvy o zřízení věcného břemene“, a to na základě „Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné“ ze dne 22.2.2013 (tímto je pro každého vlastníka každé tímto posudkem oceňované nemovitosti (stavby, pozemku) zajištěno právo přístupu a příjezdu k oceňovaným nemovitostem přes uvedenou pozemkovou p.č. 922/3).**
- **Kompaktnost a celistvost oceňovaných pozemků je dále narušena i existencí věcného břemene,** které je jako omezení vlastnického práva vedeno na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle („Věcné břemeno průchodu a průjezdu motorovými a nemotorovými vozidly přes část pozemku v rozsahu geometrického plánu č. 199-272/2012“ dle článku IV. Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 22.2.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 19.3.2013), **oprávněným z tohoto věcného břemene je každý vlastník pozemkové p.č. 922/3 v k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, povinnost se vztahuje k nezastavěné části stavební p.č. 14/1, a to v rozsahu, který je vymezen (vyšrafován) v uvedeném geometrickém plánu** (z podstaty uvedeného věcného břemene vyplývá, že i po připravovaném prodeji oceňovaného majetku formou veřejné dražby bude i nadále oceňovaný majetek uvedeným věcným břemenem zatížen (právo je zřízeno „in rem“, na dobu neurčitou).
- **Rozestavěná skladová hala, situovaná ve východní části dvora, je postavena z části na oceňované vlastní stavební p.č. 279/1, z části na cizí stavební p.č. 279/2, která je ve spoluvlastnictví cizích právních subjektů - cizích fyzických osob** (spoluvlastníky jsou z 1/4 Mgr. Vladimíra Líbalová, Bezručova 1502/64, Hradec Králové, z 1/2 Mgr. Michaela Soukupová, Lužická 1130/14, Praha - Vinohrady a z 1/4 Ing. Eva Tesařová, Jiráskova 277, Čeperka), **tato skutečnost je po právní stránce ošetřena ve prospěch vlastníka oceňované stavby „věcným břemenem stavby, jehož předmětem je umístění části rozestavěné budovy na st.p.č. 279/2 dle článku III., písm. B) smlouvy o zřízení věcného břemene“, a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné“ ze dne 22.2.2013 (tímto je pro každého vlastníka každé tímto posudkem oceňované rozestavěné stavby postavené na st.p.č. 279/1, 279/2 zajištěno právo existence této stavby na stavební p.č. 279/2).**
- **Oceňovaný soubor majetku není řádně připojen na zdroj elektrické energie, sloupová trafostanice označená jako DTS_0018 Makov, na kterou je oceňovaný areál napojen, je dle znalci předaných informací ve vlastnictví cizího právního subjektu** (obchodní společnosti POREAL INVEST s.r.o., se sídlem Praha 10 – Strašnice, U Hranic 3221/18, PSČ 100 00, IČ: 27660389). **Trafostanice je navíc postavena na části p.p.č. 575 o celkové výměře 3.258 m² vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, která je ve spoluvlastnictví cizích právních subjektů** (spoluvlastníky jsou z 1/4 Mgr. Vladimíra Líbalová, Bezručova 1502/64, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové, z 1/2 Mgr. Michaela Soukupová, Lužická 1130/14, Vinohrady, 12000 Praha 2 a z 1/4 Ing. Eva Tesařová, Jiráskova 277, 53345 Čeperka), **tato skutečnost není dle znalci známých skutečností z hlediska právního nijak ošetřena.**
Dle vyjádření Městského úřadu Litomyšl, odboru výstavby a územního plánování č.j.: MěÚ Litomyšl 10591/2014 ze dne 14.4.2014 byla stavba trafostanice TS-0018 na pozemku parc. č. 575 v katastrálním území Makov u Litomyšle postavena v souladu se stavebním povolením č.j. výst 175/93/Hf-R ze dne 21.6.1993, dosud však nebylo povoleno její užívání.
Z uvedených skutečností vyplývá, že oceňovaný soubor majetku není řádně napojen na zdroj elektrické energie a tuto situaci bude nutno řešit po připravované změně vlastníka oceňovaného souboru majetku podáním nové žádosti o připojení lokality na společnost ČEZ Distribuce a.s., alternativní možností je odkoupení stávající trafostanice od stávajícího vlastníka, zajištění souhlasu místně příslušného stavebního úřadu s jejím užíváním a dořešení všech právních rizik s tímto souvisejících (oceňovaný soubor majetku je prodáván ve stávajícím stavu, náklady, které budou

vynaloženy na připojení oceňovaného areálu na zdroj elektrické energie, a další rizika s tímto spojená musí zahrnout do svého záměru budoucí vlastník tohoto majetku - blíže viz popis bod 3.1.2 v tomto posudku).

- **Při zpracování posudku nebyly znalci předloženy ani stavební povolení, ani projektová dokumentace od rozestavěných a dosud nezkolaudovaných staveb** (dle evidence katastru nemovitostí se jedná o rozestavěnou stavbu na st.p.č. 279/1, 279/2 a rozestavěnou stavbu na st.p.č. 280), **u těchto staveb tudíž tedy nebyl ověřen soulad jejich provedení s podmínkami stavebního povolení a projektovou dokumentací** (tyto stavby jsou postaveny převážně na místě, kde stávaly dle starší kopie katastrální mapy a informace p. Josefa Poslušného půdorysně výrazně menší hospodářské objekty (chlěvy, kůlny), které byly zbourány a od roku 1993 byly na jejich místě postaveny výše uvedené rozestavěné stavby, které i přes skutečnost, že nebyly dle znalci předaných informací nikdy zkolaudovány, byly evidentně využívány k podnikání). Do celkového dokončení těchto staveb je nutno investovat další finanční prostředky.
- **Provozní budova č.p. 18 je v katastru nemovitostí vedena jako budova se způsobem využití „rodinný dům“, tento stav neodpovídá skutečnosti, o rodinný dům se evidentně nejedná** (nesoulad mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a stavem skutečným)
- **Provozní budova č.p. 18 je (vyjma bytu v přízemí budovy) vytápěna z budovy rozestavěné kotelny, která není stavebně dokončena a zkolaudována, tato skutečnost je v rozporu se stavebním zákonem – tuto dosud nezkolaudovanou stavbu nelze užívat** (budova č.p. 18 nemá vyjma bytu v přízemí budovy vlastní zdroj tepla).
- **Terén v dané části obce Makov je svažité směrem k vodoteči nazývané „Makovský potok“** protékající v malé vzdálenosti od budovy č.p. 18. Toto vytváří při déle trvajících, či přívalových deštích **rizika související jednak s možným podmáčením a sesunutím místy značně svažitého terénu, jednak zatopením plochy mezi potokem a obvodovým základovým zdivem budovy č.p. 18 (možné nebezpečí „podemletí“ základů)** – v aktuálních povodňových mapách je však daná část obce Makov vyznačena jako zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.
- **Vydlážděné koryto tzv. „Makovského potoka“ není zakresleno v katastrální mapě a je situováno z části mimo jiné i na části oceňované pozemkové p.č. 98** vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, manipulační plocha.
- **Část oceňované pozemkové p.č. 98 o výměře cca 830 m² vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, manipulační plocha je problematicky využitelná**, jedná se o dlouhý pruh pozemku podél „Makovského potoka“, který je z hlediska úrovně terénu o cca 2,5 m níže, než využitelná část pozemku.
- **Část oceňované pozemkové p.č. 92 - zahrada má „připlocenu“ ke svým pozemkům majitel cizí sousední nemovitosti** (objekt bydlení č.p. 16 postavený na st.p.č. 19/3).
- **Objekt bydlení (takzvaný „deputátní domek“) zřízený na části stavební p.č. 280 je od roku 1930 neopravován, jeho aktuální stavebně technický stav je havarijný a nadměrné opotřebení či dožilost prakticky všech konstrukcí a prvků nejen krátkodobé, ale i dlouhodobě životnosti brání jeho užívání.**
- **Oceňovaný soubor nemovitostí není připojen na kanalizaci ani zemní plyn (základní rozvody těchto sítí nejsou v dané části obce zřízeny).**

Vzhledem k uvedeným skutečnostem bere zpracovatel posudku jako nejvíce směrodatnou zjištěnou porovnávací hodnotu s tím, že při úvaze o stanovení návrhu obvyklé ceny přihlédl dále zejména k obecným ekonomickým souvislostem, a dále především ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku.

Přihlédnuto bylo i ke skutečnosti, že oceňovaný soubor majetku byl nabídnut k prodeji formou veřejné dražby, která se konala dne 20.3.2014. Oceňovaný soubor majetku byl v této dražbě nabídnut za vyvolávací cenu 1.950.000,- Kč. Majetek nebyl vydražen, nebylo učiněno nejnižší podání.

Je zřejmé, že záporné aspekty vázané k oceňovanému majetku výrazně silně převažují nad aspekty kladnými, a to výrazným způsobem. Cena obvyklá je proto snížena po úvaze zpracovatele posudku (oproti zjištěné porovnávací hodnotě) o cca 1.100 tisíc Kč.

Toto snížení dle názoru zpracovatele posudku zohledňuje rizika uvedená ve slabých stránkách oceňované nemovitosti (nutnost zajistit řádné napojení oceňovaného areálu na zdroj elektrické energie, dlouhodobá rozestavěnost částí oceňovaných stavebně nedokončených a nezkolaudovaných staveb, nutnost dorešit vlastnické vztahy k části cizích pozemků narušujícími kompaktnost oceňovaného areálu atd).

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a k výsledkům dílčích oceňovacích postupů, stanovuji výslednou celkovou cenu obvyklou (tržní hodnotu) předmětného majetku ve výši :

2 200 tisíc Kč

Uvedená cena je platná zejména za předpokladu, že oceněné rozestavěné a nezkolaudované stavby jsou provedeny v souladu se stavebním povolením a projektovou dokumentací ověřenou ve stavebním řízení (stavební povolení ani projektová dokumentace těchto staveb nebyla znalci při zpracování posudku předložena) !

4. PŘEDPOKLÁDANÝ DALŠÍ VÝVOJ

Z hlediska dalšího vývoje tržní hodnoty předmětného souboru nemovitostí lze předpokládat, že navržená obvyklá cena (tržní hodnota) bude postupně klesat úměrně tomu, jak se bude zvyšovat celkové opotřebení jednotlivých staveb, jejich součástí a příslušenství.

Na nárůst ceny oceňovaného majetku v souvislosti s dalším ekonomickým oživením nelze dle názoru znalce v současné době spekulovat.

5. Z Á V Ě R

5.1. NÁVRH TRŽNÍ HODNOTY – CENY V MÍSTĚ A ČASE OBVYKLÉ

Cílem předložené expertízy bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí vedených na LV č. 180 pro k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy, tj. stavební p.č. 14/1 - zastavěná plocha a nádvoří jejíž součástí je stavba č.p. 18 – rodinný dům stojící na stavební p.č. 14/1, stavební p.č. 15 – zastavěná plocha a nádvoří, stavební p.č. 279/1 – zastavěná plocha a nádvoří, stavební p.č. 280 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemkové p.č. 92 - zahrada, pozemkové p.č. 98 - ostatní plocha, manipulační plocha, pozemkové p.č. 973 - ostatní plocha, jiná plocha, budovy bez č.p./č.e. - zemědělská stavba stojící na st.p.č. 15, rozestavěné stavby stojící na st.p.č. 279/1, 279/2, rozestavěné stavby stojící na st.p.č. 280, jejich součástí a příslušenství, a to ke dni 1.10.2014.

Ocenění nemovitostí je provedeno v souvislosti v souvislosti s probíhajícím insolvenčním řízením na dlužníka Josefa Poslušného, r.č. 610316/2340, bytem i místem podnikání 570 01 Makov 18, IČ : 145 55 328. Stanovená cena bude jedním z podkladů pro připravované zpeněžení oceňovaného majetku formou veřejné dražby.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty k uvedenému datu, je navržena **obvyklá cena** (tržní hodnota) **uvedeného souboru nemovitostí** ve výši :

2 200 000,- Kč

Slovy: dvamilionydvěstětisíc korun českých

Uvedená cena je platná zejména za předpokladu, že oceněné rozestavěné a nezkolaudované stavby jsou provedeny v souladu se stavebním povolením a projektovou dokumentací ověřenou ve stavebním řízení (stavební povolení ani projektová dokumentace těchto staveb nebyla znalci při zpracování posudku předložena) !

Datum: 8.10.2014

Milan Skřivánek

Nová 208

Pardubice

☎ 466 647 570

603 744 309

5.2. ZNALECKÁ DOLOŽKA :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 17.11.1995 č.j. Spr. 1879/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3420 – 92/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 112/2014.

6. P Ř Í L O H Y

6.6 PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY :

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tato zpráva byla vypracována za účelem zjištění hodnoty pro zřízení zástavního práva.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoli místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
- 8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.
- 9) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.

6.7 POUŽITÁ LITERATURA :

- „Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí“, ČKOM, verze 2.1, 11/2002
- „Mezinárodní oceňovací standardy“, vydal The International Valuation Standards Committee (Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy)
- „Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)“, Doc. Ing. Albert Bradáč, Doc. JUDr. Josef Fiala, 2. vydání, LINDE Praha a.s., 1999
- „Katalogy THÚ vybraných staveb“ vydávané ÚRS Praha

Znalecký posudek č. 3420-92/2014
- nemovitosti ve vlastnictví dlužníka Josef Poslušný, Makov 18



Budova č.p. 18 - pohled jižní



Budova č.p. 18 - pohled východní



Budova č.p. 18 - pohled severní



Budova č.p. 18 - pohled západní



Budova č.p. 18 - plochy západně od budovy



Budova č.p. 18 - pergola u budovy



Budova č.p. 18 – schodiště uvnitř budovy



Budova č.p. 18 - 2.NP - prostory bývalých kanceláří
(kuchyňka)

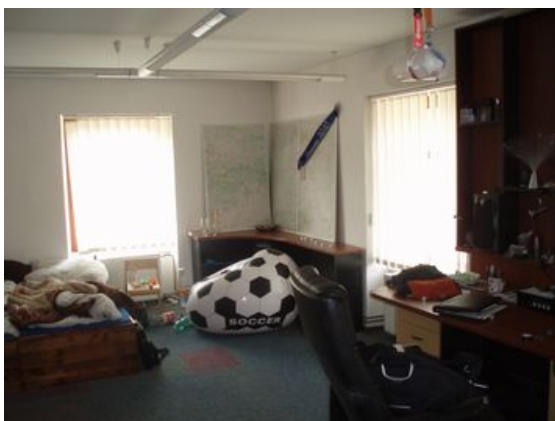
Znalecký posudek č. 3420-92/2014
- nemovitosti ve vlastnictví dlužníka Josef Poslušný, Makov 18



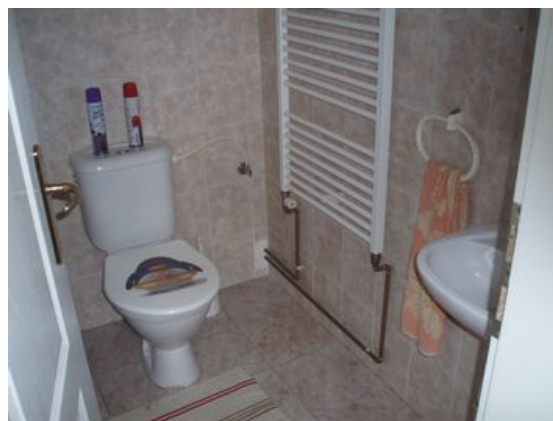
Budova č.p. 18 - 2.NP - prostory bývalých kanceláří



Budova č.p. 18 - 2.NP - prostory bývalých kanceláří



Budova č.p. 18 - 2.NP - prostory bývalých kanceláří



Budova č.p. 18 - 2.NP - prostory bývalých kanceláří
(sociální zařízení)



Budova č.p. 18 - 2.NP - skladové prostory



Budova č.p. 18 - 2.NP - skladové prostory



Budova č.p. 18 - půdní prostory



Budova č.p. 18 - půdní prostory

Znalecký posudek č. 3420-92/2014
- nemovitosti ve vlastnictví dlužníka Josef Poslušný, Makov 18



Budova č.p. 18 - schodiště do sklepa



Budova č.p. 18 - sklepní prostory



Budova č.p. 18 - sklepní prostory



Budova č.p. 18 - 1.NP - zázemí pro zaměstnance



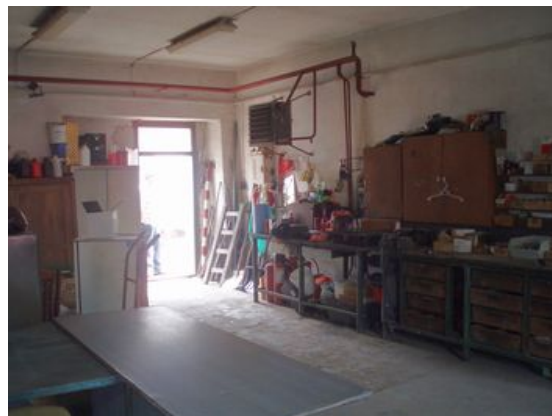
Budova č.p. 18 - 1.NP - zázemí pro zaměstnance



Budova č.p. 18 - 1.NP - zázemí pro zaměstnance



Budova č.p. 18 - 1.NP - dílenské prostory



Budova č.p. 18 - 1.NP - dílenské prostory

Znalecký posudek č. 3420-92/2014
- nemovitosti ve vlastnictví dlužníka Josef Poslušný, Makov 18



Objekt bydlení na části st.p.č. 280 - pohled severozápadní



Objekt bydlení na části st.p.č. 280 - sklepní prostory



Objekt bydlení na části st.p.č. 280 - sklepní prostory



Objekt bydlení na části st.p.č. 280 - vstup do obytné části



Objekt bydlení na části st.p.č. 280 - 1.NP - obytná část



Objekt bydlení na části st.p.č. 280 - pozemek u objektu



Rozestavěná stavba na části st.p.č. 280
- prodejna, sklad - pohled západní



Rozestavěná stavba na části st.p.č. 280
- prodejna, sklad - vnitřní prostory

Znalecký posudek č. 3420-92/2014
- nemovitosti ve vlastnictví dlužníka Josef Poslušný, Makov 18



Rozestavěná stavba na části st.p.č. 280
- prodejna, sklad - vnitřní prostory



Rozestavěná stavba na části st.p.č. 280
- prodejna, sklad - vnitřní prostory



Rozestavěná stavba na části st.p.č. 280
- prodejna, sklad - pohled severovýchodní



Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1
- kotelna - pohled severozápadní



Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1
- kotelna - vnitřní prostory



Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1
- kotelna - vnitřní prostory



Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1, st.p.č. 279/2 -
sklad - pohled západní



Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1, st.p.č. 279/2 -
sklad - pohled severovýchodní

Znalecký posudek č. 3420-92/2014
- nemovitosti ve vlastnictví dlužníka Josef Poslušný, Makov 18



Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1, st.p.č. 279/2
- sklad - vnitřní prostory



Rozestavěná stavba na části st.p.č. 279/1, st.p.č. 279/2
- sklad - vnitřní prostory



Budova bez čp/če na st.p.č. 15 - pohled severozápadní



Budova bez čp/če na st.p.č. 15 - pohled severovýchodní



Budova bez čp/če na st.p.č. 15 - vnitřní prostory



Budova bez čp/če na st.p.č. 15 - vnitřní prostory



Budova bez čp/če na st.p.č. 15 - vnitřní prostory



Trafostanice DTS 0018 Makov na části p.p.č. 575
(majetek cizího právního subjektu)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2014 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA48/INS5847/2009 pro Eva Mičochová, JUDr.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578363 Makov

Kat.území: 690007 Makov u Litomyšle

List vlastnictví: 180

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Poslušný Josef, č.p. 18, 57001 Makov	610316/2340	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 14/1	777	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Součástí je stavba: Makov, č.p. 18, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 14/1				
St. 15	180	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav				
St. 279/1	213	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Na pozemku stojí stavba: rozestav.				
St. 280	416	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Na pozemku stojí stavba: rozestav.				
92	194	zahrada		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
98	1910	ostatní plocha	manipulační plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
772/5	3090	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
772/6	583	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území
973	472	ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če	zem.stav	St. 15
rozestav.		St. 279/1
		St. 279/2, LV 196
rozestav.		St. 280

B1 Jiná práva

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2014 12:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578363 Makov

Kat.území: 690007 Makov u Litomyšle

List vlastnictví: 180

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

průchodu a průjezdu motorovými a nemotorovými vozidly dle článku III., písm. A) smlouvy o zřízení věcného břemene.

Stavba: rozestav. na parc.	Parcela: 922/3	V-1020/2013-609
St. 279/1, St. 279/2		
Stavba: rozestav. na parc. St. 280		V-1020/2013-609
Stavba: bez čp/če na parc. St. 15		V-1020/2013-609
Parcela: 973		V-1020/2013-609
Parcela: St. 279/1		V-1020/2013-609
Parcela: 98		V-1020/2013-609
Parcela: St. 280		V-1020/2013-609
Parcela: St. 15		V-1020/2013-609
Parcela: St. 14/1		V-1020/2013-609
Parcela: 92		V-1020/2013-609

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2013.

V-1020/2013-609

o Věcné břemeno (podle listiny)

stavby, jehož předmětem je umístění části rozestavěné budovy na st.p.č. 279/2 dle článku III., písm. B) smlouvy o zřízení věcného břemene.

Stavba: rozestav. na parc.	Parcela: St. 279/2	V-1020/2013-609
St. 279/1, St. 279/2		

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2013.

V-1020/2013-609

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo soudcovské

pro pohledávku ve výši 38.835,-- Kč.

Den rozhodující pro pořadí soudcovského zástavního práva 23.2.2010.

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA	Parcela: St. 14/1	Z-8167/2010-609
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4,	Parcela: St. 15	Z-8167/2010-609
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO:	Parcela: 772/5	Z-8167/2010-609
41197518	Parcela: 772/6	Z-8167/2010-609
	Parcela: 92	Z-8167/2010-609
	Parcela: 973	Z-8167/2010-609
	Parcela: 98	Z-8167/2010-609
	Stavba: bez čp/če na parc.	Z-8167/2010-609
	St. 15	
	Parcela: St. 279/1	Z-9871/2012-609
	Parcela: St. 280	Z-9871/2012-609

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva č.j. 9E 52/2010-27 ve Svitavách ze dne 17.06.2010. Právní moc ke dni 15.07.2010.

Z-8167/2010-609

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva č.j. 9E 52/2010-17 ve Svitavách ze dne 24.02.2010. Právní moc ke dni 19.03.2010.

Z-8167/2010-609

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2014 12:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578363 Makov

Kat.území: 690007 Makov u Litomyšle

List vlastnictví: 180

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

pro pohledávku ve výši 41.297,-- Kč.

Den rozhodující pro pořadí soudcovského zástavního práva 23.2.2010.

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA	Parcela: St. 14/1	Z-3546/2010-609
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4,	Parcela: St. 15	Z-3546/2010-609
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO:	Parcela: 772/5	Z-3546/2010-609
41197518	Parcela: 772/6	Z-3546/2010-609
	Parcela: 92	Z-3546/2010-609
	Parcela: 973	Z-3546/2010-609
	Parcela: 98	Z-3546/2010-609
	Stavba: bez čp/če na parc.	Z-3546/2010-609
	St. 15	
	Parcela: St. 279/1	Z-9871/2012-609
	Parcela: St. 280	Z-9871/2012-609

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva č.j. 9E 51/2010-14 ve Svitavách ze dne 24.02.2010. Právní moc ke dni 20.03.2010.

Z-3546/2010-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění všech pohledávek z úvěrové smlouvy číslo 600/389/06/1/01 ve výši 800.000,- Kč a příslušenství dle článku 1. a článku 2. zástavní smlouvy.

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova	Parcela: St. 14/1	V-5577/2006-609
1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4,	Parcela: St. 15	V-5577/2006-609
RČ/IČO: 49240901	Parcela: 92	V-5577/2006-609
	Parcela: 973	V-5577/2006-609
	Parcela: 98	V-5577/2006-609
	Parcela: St. 279/1	Z-9871/2012-609
	Parcela: St. 280	Z-9871/2012-609

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 600/389/06/2/01 ze dne 13.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2006.

V-5577/2006-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

průchodu a průjezdu motorovými a nemotorovými vozidly přes část pozemku v rozsahu geometrického plánu č. 199-272/2012 dle článku IV. smlouvy o zřízení věcného břemene.

Parcela: 922/3	Parcela: St. 14/1	V-1020/2013-609
----------------	-------------------	-----------------

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2013.

V-1020/2013-609

o Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Poslušný Josef, č.p. 18, 57001 Makov, RČ/IČO: 610316/2340

Z-2096/2010-609

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.) č.j. KSPA 48 INS 5847/2009-A-28/celk.4 Krajského v Hradci Králové, pobočka v

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2014 12:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578363 Makov

Kat.území: 690007 Makov u Litomyšle

List vlastnictví: 180

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

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Pardubicích ze dne 23.02.2010; uloženo na prac. Svitavy

Z-2096/2010-609

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

Poslušný Josef, č.p. 18, 57001 Makov, RČ/IČO:
610316/2340

Z-2096/2010-609

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku č.j. KSPA 48 INS 5847/2009-A-28/celk.4
Krajského v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích ze dne 23.02.2010; uloženo na
prac. Svitavy

Z-2096/2010-609

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k č.j.: 10Nc 3295/2009-9.

Parcela: St.	14/1	Z-16939/2011-609
Parcela: St.	15	Z-16939/2011-609
Parcela:	92	Z-16939/2011-609
Parcela:	973	Z-16939/2011-609
Parcela:	98	Z-16939/2011-609
Parcela: St.	279/1	Z-9871/2012-609
Parcela: St.	280	Z-9871/2012-609

Listina Exekuční příkaz 023 EX 1345/09-19 ze dne 29.05.2009.

Z-8329/2009-609

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na základě usnesení Okresního soudu ve Svitavách o nařízení exekuce,
č.j.: 10Nc 3295/2009-9 ze dne 30.4.2009.

Poslušný Josef, č.p. 18, 57001 Makov, RČ/IČO:
610316/2340

Parcela:	772/5	Z-8317/2009-609
Parcela:	772/6	Z-8317/2009-609

Listina Exekuční příkaz 023EX 1345/09-22 ze dne 29.05.2009.

Z-8317/2009-609

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na základě usnesení Okresního soudu ve Svitavách o nařízení exekuce,
č.j. 4Nc 3261/2008 ze dne 21.4.2008.

Poslušný Josef, č.p. 18, 57001 Makov, RČ/IČO:
610316/2340

Parcela: St.	14/1	Z-9465/2008-609
Parcela: St.	15	Z-9465/2008-609
Parcela:	92	Z-9465/2008-609
Parcela:	973	Z-9465/2008-609
Parcela:	98	Z-9465/2008-609
Parcela: St.	279/1	Z-9871/2012-609
Parcela: St.	280	Z-9871/2012-609

Listina Exekuční příkaz 083 EX 266/08-15 ze dne 29.04.2008.

Z-9465/2008-609

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2014 12:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578363 Makov

Kat.území: 690007 Makov u Litomyšle

List vlastnictví: 180

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

Poslušný Josef, č.p. 18, 57001 Makov, RČ/IČO:
610316/2340

Z-9966/2009-609

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 7Nc 3374/2009-6 ve Svitavách ze dne 14.05.2009;
uloženo na prac. Svitavy

Z-9966/2009-609

o Nařízení exekuce

Poslušný Josef, č.p. 18, 57001 Makov, RČ/IČO:
610316/2340

Z-8309/2009-609

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 10Nc 3295/2009-9 ve Svitavách ze dne 30.04.2009;
uloženo na prac. Svitavy

Z-8309/2009-609

o Nařízení exekuce

Poslušný Josef, č.p. 18, 57001 Makov, RČ/IČO:
610316/2340

Z-9399/2008-609

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 4Nc 3261/2008-7 ve Svitavách ze dne 21.04.2008;
uloženo na prac. Svitavy

Z-9399/2008-609

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1047/1988 darovací ze dne 13.10.1988.

POLVZ:5/1991

Z-9000005/1991-609

Pro: Poslušný Josef, č.p. 18, 57001 Makov

RČ/IČO: 610316/2340

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1074/1992 darovací ze dne 15.5.1992.

POLVZ:17/1992

Z-9000017/1992-609

Pro: Poslušný Josef, č.p. 18, 57001 Makov

RČ/IČO: 610316/2340

o Dohoda o vypoř. SJM schválená ins.soudem (§ 271 z.č. 182/2006 Sb.) č.j.: KSPA 48 INS
5847/2009-B-40 Krajského soudu v Hradci Králové, pobočky v Pardubicích ze dne 8.11.2011,
právní moc dne 10.11.2011. Dohoda ze dne 6.10.2011.

Z-16939/2011-609

Pro: Poslušný Josef, č.p. 18, 57001 Makov

RČ/IČO: 610316/2340

o Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ 101/2012 ze dne 31.07.2012.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2014 12:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578363 Makov

Kat.území: 690007 Makov u Litomyšle

List vlastnictví: 180

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

Listina

Pro: Poslušný Josef, č.p. 18, 57001 Makov

Z-9871/2012-609

RČ/IČO: 610316/2340

o Ohlášení stavebníka-vlastníka stavby ze dne 31.07.2012.

Pro: Poslušný Josef, č.p. 18, 57001 Makov

Z-9871/2012-609

RČ/IČO: 610316/2340

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
92	52514	194
772/5	52501	2147
	52541	943

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: 08.10.2014 13:16:53

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

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

strana 6

V 1020/2013-609

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

JUDr. Eva Mlčochová, advokátka se sídlem ve Svitavách, Purkyňova 37,
insolvenční správce dlužníka Josefa Poslušného, r.č. 610316/2340, bytem i
místem podnikání 570 01 Makov 18, IČ: 14555328,

na straně jedné

a

Mgr. Vladimíra Líbalová, r.č. 546106/0110, bytem Bezručova 1502/64, 500 02 Hradec
Králové,

Mgr. Michaela Soukupová, r.č. 585513/1095, bytem Lužická 1130/14, 120 00 Praha,

Ing. Věra Tesařová, r.č. 585425/0248, bytem Jiráskova 277, Čeperka, 533 45 Opatovice
nad Labem,

na straně druhé.

Článek I.

Usnesením Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích, č.j. KSPA 48 INS 5847/2009-A-28, ze dne 23.2.2010 byl zjištěn úpadek dlužníka Josefa Poslušného, r.č. 610316/2340, bytem i místem podnikání 570 01 Makov 18, IČ: 14555328 a na jeho majetek byl prohlášen konkurs. Týmž usnesením byla insolvenční správce dlužníka ustanovena advokátka JUDr. Eva Mlčochová, se sídlem ve Svitavách, Purkyňova 37, PSČ 568 02.

Článek II.

Dlužník je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, pro obec Makov a katastrální území Makov u Litomyšle, na listu vlastnictví č. 180, kde jsou označeny jako

- **budova č.p. 18**, část obce Makov, způsob využití bydlení, postavená na pozemku st. p.č. 14/1, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- **pozemek st. p.č. 14/1**, o výměře 777 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- **budova bez čp/če**, způsob využití zem. stav., postavená na pozemku st. p.č. 15, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- **pozemek st. p.č. 15**, o výměře 180 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- **rozestavěná budova postavená na pozemcích st. p.č. 279/1 a st. p.č. 279/2**,
- **pozemek st. p.č. 279/1**, o výměře 213 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- **rozestavěná budova postavená na pozemku st. p.č. 280**,
- **pozemek st. p.č. 280**, o výměře 416 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- **pozemek p.č. 92**, o výměře 194 m², druh pozemku zahrada,
- **pozemek p.č. 98**, o výměře 1910 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- **pozemek p.č. 973**, o výměře 472 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha.

Shora uvedené nemovitosti byly zahrnuty do majetkové podstaty dlužníka Josefa Poslušného. Ve smyslu ustanovení § 246 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, prohlášením konkursu přechází oprávnění nakládat s majetkovou podstatou dlužníka na insolvenčního správce.

Mgr. Vladimíra Líbalová, Mgr. Michaela Soukupová a Ing. Věra Tesařová jsou podílovými spoluvlastnicemi

- **pozemku p.č. 922/3**, o výměře 1442 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace,
- **pozemku st. p.č. 279/2**, o výměře 40 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

zapsaných v katastru nemovitostí pro Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, na LV č. 196 pro obec Makov a k.ú. Makov u Litomyšle, s tím, že Mgr. Vladimíra Líbalová vlastní id. podíl o velikosti 1/4 těchto pozemků vzhledem k celku, Mgr. Michaela Soukupová id. podíl o velikosti 1/2 těchto pozemků vzhledem k celku a Ing. Věra Tesařová id. podíl o velikosti 1/4 těchto pozemků vzhledem k celku.

Článek III.

A)

Mgr. Vladimíra Líbalová, Mgr. Michaela Soukupová a Ing. Věra Tesařová jako povinné z věcného břemene tímto zřizují ve prospěch a se souhlasem dlužníka Josefa Poslušného jako oprávněného z věcného břemene

věcné břemeno průchodu a průjezdu motorovými a nemotorovými vozidly,

- **přes pozemek p.č. 922/3** v k.ú. Makov u Litomyšle ve vlastnictví povinných z věcného břemene specifikovaný v článku II. této smlouvy (služebný pozemek),

k nemovitostem ve vlastnictví oprávněného z věcného břemene (panující nemovitosti), a to:

- **budově č.p. 18**, část obce Makov, postavené na pozemku st. p.č. 14/1 a **pozemku st. p.č. 14/1**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- **budově bez čp/če**, způsob využití zem. stav., postavené na pozemku st. p.č. 15 a **pozemku st. p.č. 15**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- **rozestavěné budově postavené na pozemcích st. p.č. 279/1 a st. p.č. 279/2**,
- **pozemku st. p.č. 279/1**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- **rozestavěné budově postavené na pozemku st. p.č. 280**,
- **pozemku st. p.č. 280**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- **pozemku p.č. 92**, druh pozemku zahrada,
- **pozemku p.č. 98**, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- **pozemku p.č. 973**, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha,

to vše zapsáno v katastru nemovitostí pro Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, na LV č. 180 pro obec Makov a k.ú. Makov u Litomyšle.

Právo odpovídající věcnému břemeni bude platit pro všechny i budoucí nabyvatele budovy č.p. 18, část obce Makov, na pozemku st. p.č. 14/1, budovy bez čp/če, způsob využití zem. stav., na pozemku st. p.č. 15, rozestavěné budovy na pozemcích st. p.č. 279/1 a st. p.č. 279/2, rozestavěné budovy na pozemku st. p.č. 280 a pozemků st. p.č. 14/1, st. p.č. 15, st. p.č. 279/1, st. p.č. 280, p.č. 92, p.č. 98 a p.č. 973 v k.ú. Makov u Litomyšle a budov na nich vystavěných a bude spojené s vlastnictvím těchto nemovitostí.

Právo odpovídající věcnému břemeni se tedy zřizuje in rem.

B)

Mgr. Vladimíra Líbalová, Mgr. Michaela Soukupová a Ing. Věra Tesařová jako povinné z věcného břemene tímto zřizují ve prospěch a se souhlasem dlužníka Josefa Poslušného jako oprávněného z věcného břemene věcné břemeno stavby, jehož předmětem je umístění rozestavěné budovy (resp. její části) ve vlastnictví dlužníka Josefa Poslušného na pozemku st. p.č. 279/2, o výměře 40 m², druh zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitostí pro Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, na LV č. 196 pro obec Makov a k.ú. Makov u Litomyšle.

C)

Věcná břemena uvedená pod písm. A) a B) tohoto článku se zřizují **na dobu neurčitou**, a to **za úplatu ve výši 1.000,-- Kč**, která byla Mgr. Vladimíře Líbalové, Mgr. Michaela Soukupové a Ing. Věře Tesařové uhrazena před podpisem této smlouvy a byla mezi ně rozdělena podle podílů na pozemku p.č. 922/3 a na pozemku st. p.č. 279/2 v k.ú. Makov u Litomyšle (Mgr. Vladimíra Líbalová obdržela 250,-- Kč, Mgr. Michaela Soukupová 500,-- Kč a Ing. Věra Tesařová 250,-- Kč).

Krajský soud v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích, udělil souhlas se zřízením věcných břemen usnesením č.j. KSPA 48 INS 5847/2009-B-61 ze dne 16.1.2013.

Článek IV.

JUDr. Eva Mlčochová, insolvenční správkyň dlužníka Josefa Poslušného, jako povinná z věcného břemene tímto zřizuje ve prospěch a se souhlasem Mgr. Vladimíry Líbalové, Mgr. Michaely Soukupové a Ing. Věry Tesařové jako oprávněných z věcného břemene

věcné břemeno průchodu a průjezdu motorovými a nemotorovými vozidly,

- **přes nezastavěnou část pozemku st. p.č. 14/1**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitostí pro Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, na LV č. 180 pro obec Makov a k.ú. Makov u Litomyšle ve vlastnictví povinného z věcného břemene (služebný pozemek),
- **část pozemku st.p.č. 14/1, která je zatížena věcným břemenem průchodu a průjezdu motorovými a nemotorovými vozidly dle tohoto článku smlouvy je vymezena (vyšrafována) v geometrickém plánu č. 199-272/2012 vyhotoveném dne 21.5.2012 Ing. Martinem Dědourkem, CSc., GEODÉZIE SVITAVY, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy,**

k nemovitosti ve vlastnictví oprávněných z věcného břemene (panující nemovitost), a to:

- **pozemku p.č. 922/3**, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, zapsaného v katastru nemovitostí pro Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, na LV č. 196 pro obec Makov a k.ú. Makov u Litomyšle ve vlastnictví oprávněných z věcného břemene.

Právo odpovídající věcnému břemeni bude platit pro všechny i budoucí nabyvatele pozemku p.č. 922/3 v k.ú. Makov u Litomyšle bude spojené s vlastnictvím této nemovitosti.

Právo odpovídající věcnému břemeni se tedy zřizuje in rem.

Věcné břemeno se zřizuje **na dobu neurčitou**, a to **za úplatu ve výši 1.000,-- Kč**, která byla uhrazena rukám JUDr. Evy Mlčochové, insolvenční správkyň dlužníka Josefa Poslušného, před podpisem této smlouvy.

Krajský soud v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích, udělil souhlas se zřízením věcného břemene usnesením č.j. KSPA 48 INS 5847/2009-B-61 ze dne 16.1.2013.

Článek V.

Smluvní strany se výslovně dohodly, že zřízení práv odpovídajících věcnému břemeni dle čl. III. a čl. IV. této smlouvy je vzájemně závislé. Nebude-li proto proveden vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni dle čl. IV. této smlouvy do katastru nemovitostí, nelze provést vklad práv odpovídajících věcnému břemeni dle čl. III. této smlouvy a naopak.

Smluvní strany se výslovně dohodly, že návrh na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí podepíší obě smluvní strany a JUDr. Eva Mlčochová, insolvenční správce dlužníka Josefa Poslušného, jej podá příslušnému katastrálnímu úřadu nejpozději do 5 dnů ode dne podpisu této smlouvy.

Správní poplatek za návrh na vklad práva do katastru nemovitostí ve výši 1.000,- Kč v kolcích hradí JUDr. Eva Mlčochová, insolvenční správce dlužníka Josefa Poslušného, stejně jako poplatky za úřední ověření podpisů.

Článek VI.

Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Tato smlouva je vyhotovena v deseti (10) stejnopisech s platností originálu, z nichž šest (6) stejnopisů tvoří přílohu návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí a každý účastník smlouvy obdrží po jednom (1) vyhotovení.

Smluvní strany se zavazují pro případ neplatnosti nebo neúčinnosti nebo nevymahatelnosti některého ujednání této smlouvy nebo pro případ, kdy podle této smlouvy katastrální úřad neprovede vklad práv odpovídajících věcnému břemeni do katastru nemovitostí, nahradit příslušná ujednání této smlouvy ustanoveními platnými, účinnými či vymahatelnými, případně uzavřít smlouvu novou tak, aby nejlépe odpovídala vůli účastníků projevené v této smlouvě a aby byla listinou způsobilou k provedení vkladu práv odpovídajících věcnému břemeni dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Všichni účastníci této smlouvy výslovně prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli podle své vážné, pravé a svobodné vůle, při plné způsobilosti k právním úkonům, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek či v tísní, a na znak souhlasu s jejím obsahem připojují vlastnoruční podpisy.

Ve Svitavách dne 18. III. 2013

JUDr. Eva Mlčochová
insolvenční správce dlužníka
Josefa Poslušného

Ve Svitavách dne 7.3.2013

Mgr. Vladimíra Líbalová

Katastrální úřad pro Pardubický kraj
Katastrální pracoviště Svitavy

Vklad práva povolen rozhodnutím sp. zn. V-1020/2013-609
Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne 08.04.2013
Právní účinky vkladu vznikly ke dni 19.03.2013

Ve Svitavách dne 09.04.2013

Mgr. Lenka Brachtlová
pověřený zaměstnanec
Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj

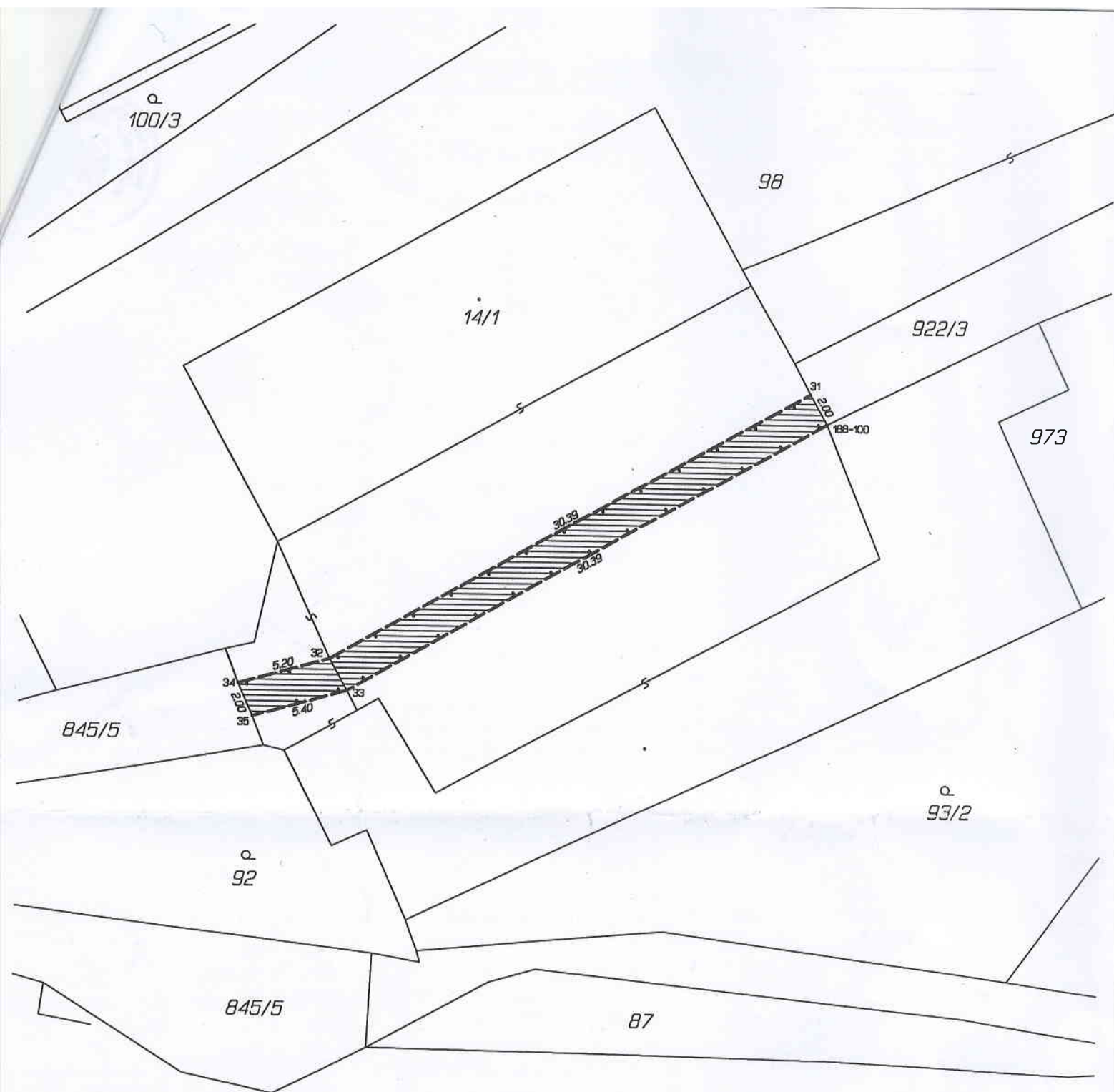
Ve Svitavách dne 22.2.2013

Mgr. Michaela Soukupová

Ve Svitavách dne 4.3.2013

Ing. Věra Tesařová





Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice určené měřením		Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.
	Y	X	Y	X	
188-100	619935.95	1084522.50	-147606.56	-204231.59	8
31	619936.90	1084520.86	-147605.43	-204233.11	8
32	619963.32	1084535.87	-147580.82	-204215.29	8
33	619962.31	1084537.63	-147582.02	-204213.65	8
34	619968.31	1084537.28	-147576.02	-204213.34	8
35	619967.50	1084539.12	-147577.03	-204211.60	8

Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitostí upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než 3. Důvodem je nerealizované zpřesnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků na jejím průběhu (§ 19a odst. 4 katastrálního zákona).

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ											
Dosavadní stav			Nový stav								
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob určení výměr
	ha	m ²			ha	m ²					
st.14/1											

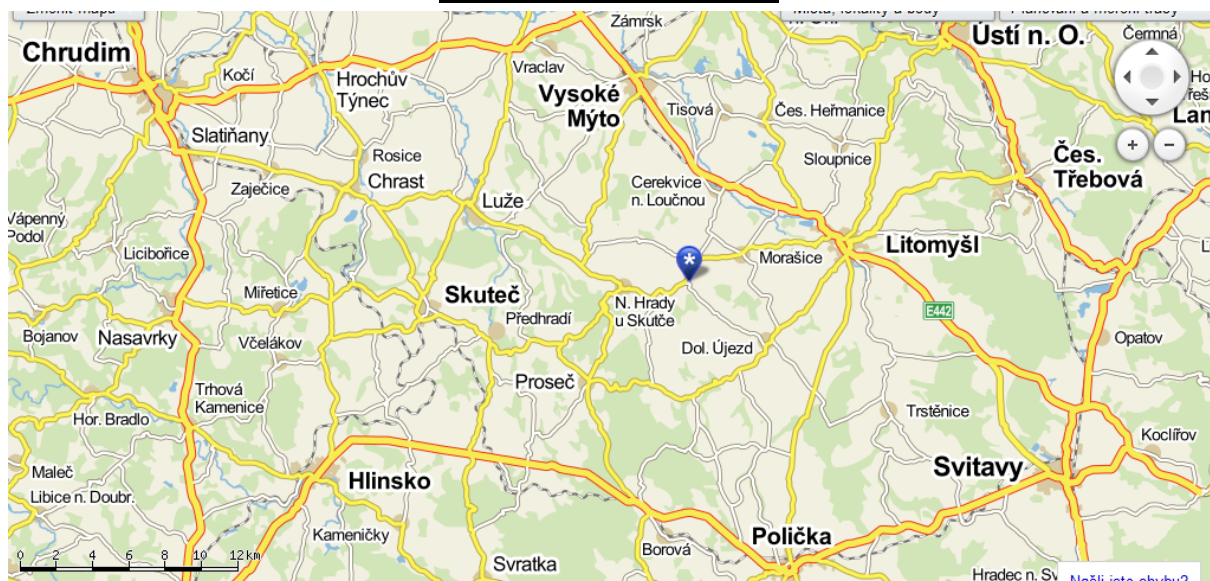
Druh věcného břemene: dle listiny

Oprávněný : dle listiny

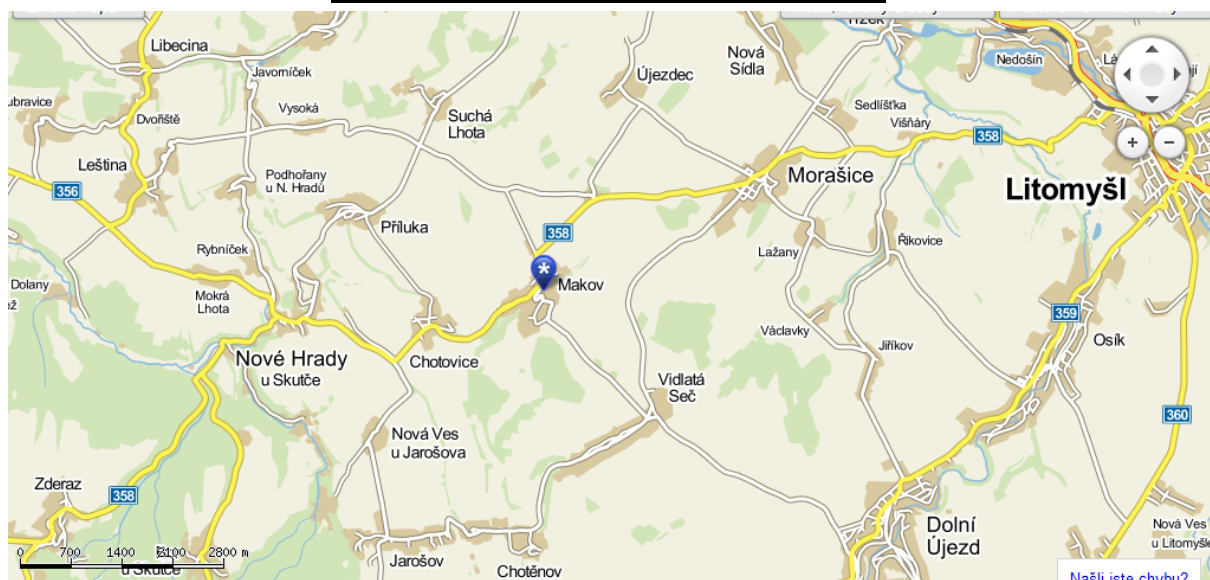
Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku</p> <p>Vyhotovil: GEODÉZIE SVITAVY Ing. Dědourek Martin, CSc. Wolkerova alej 14a, Svitavy</p> <p>Číslo plánu: 199-272/2012</p> <p>Okres: Svitavy</p> <p>Obec: Makov</p> <p>Katastrální území: Makov u Litomyšle</p> <p>Mapový list: V.S.XX.19-12</p> <p>Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.</p> <p>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:</p> <p>---</p>	<p>Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.</p>  <p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p> <p>Ing. Dědourek Martin, CSc.</p> <p>Dne 21.5.2012 Číslo 205/2012</p> <p>Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.</p>	<p>Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.</p>  <p>Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrdil:</p> <p>Hana Gallová</p> <p>Dne 28-05-2012 Číslo 608/2012</p> <p>Jeden vpravois geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.</p>
--	--	--

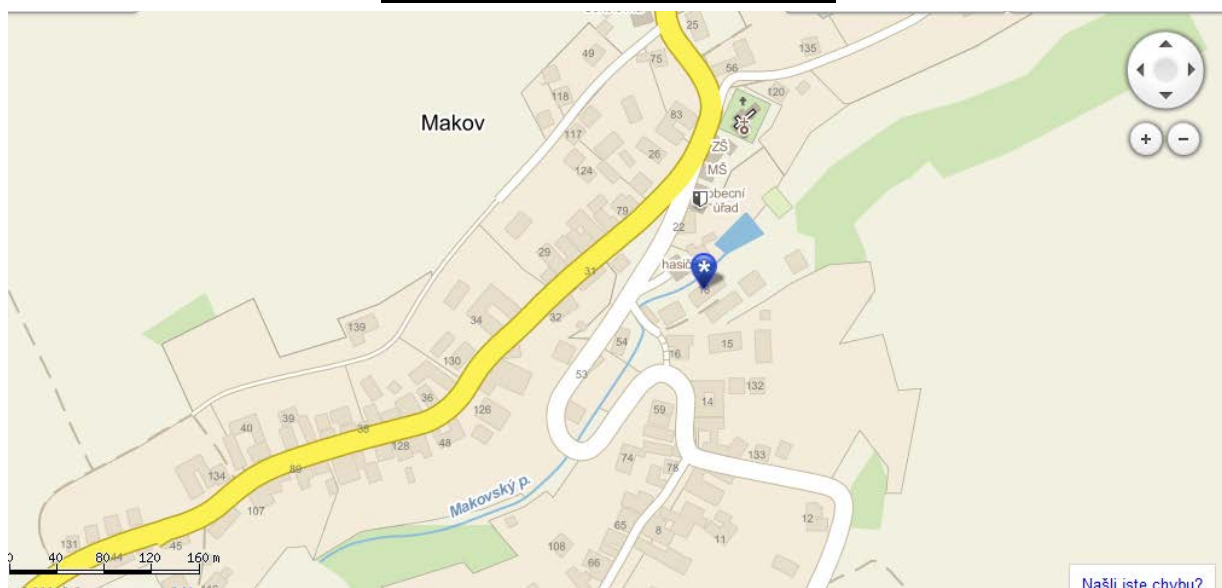
Obec Makov a širší okolí



Obec Makov a okolí, (*) = Makov č.p. 18



Obec Makov, (*) = Makov č.p. 18

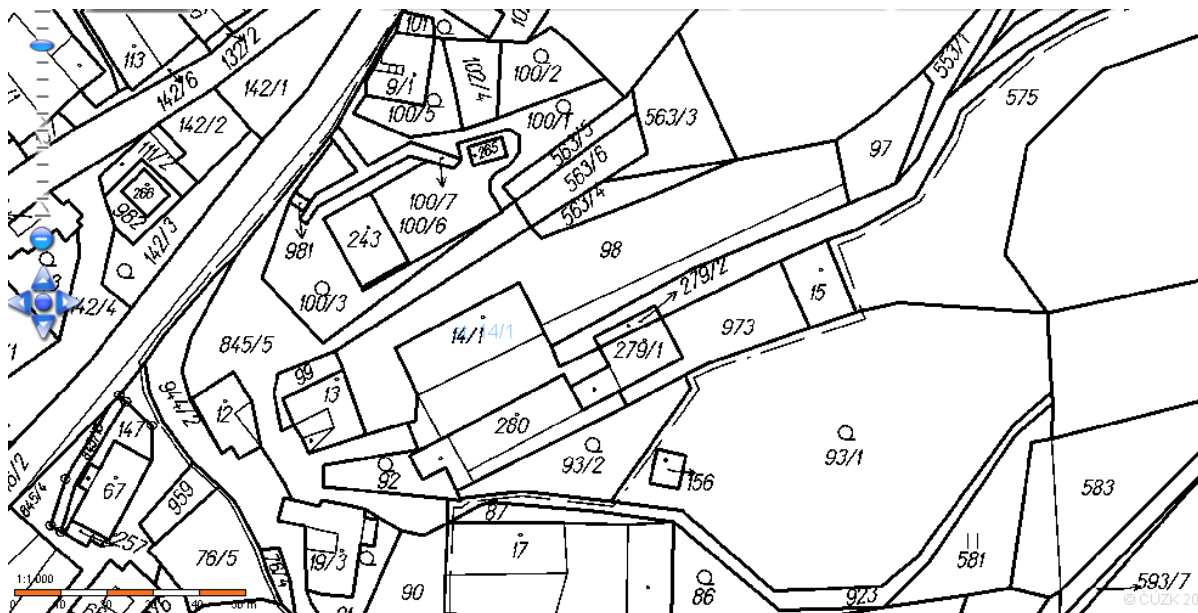


Znalecký posudek č. 3420-92/2014

Nemovitosti ve vlastnictví dlužníka Josef Poslušný, Makov 18

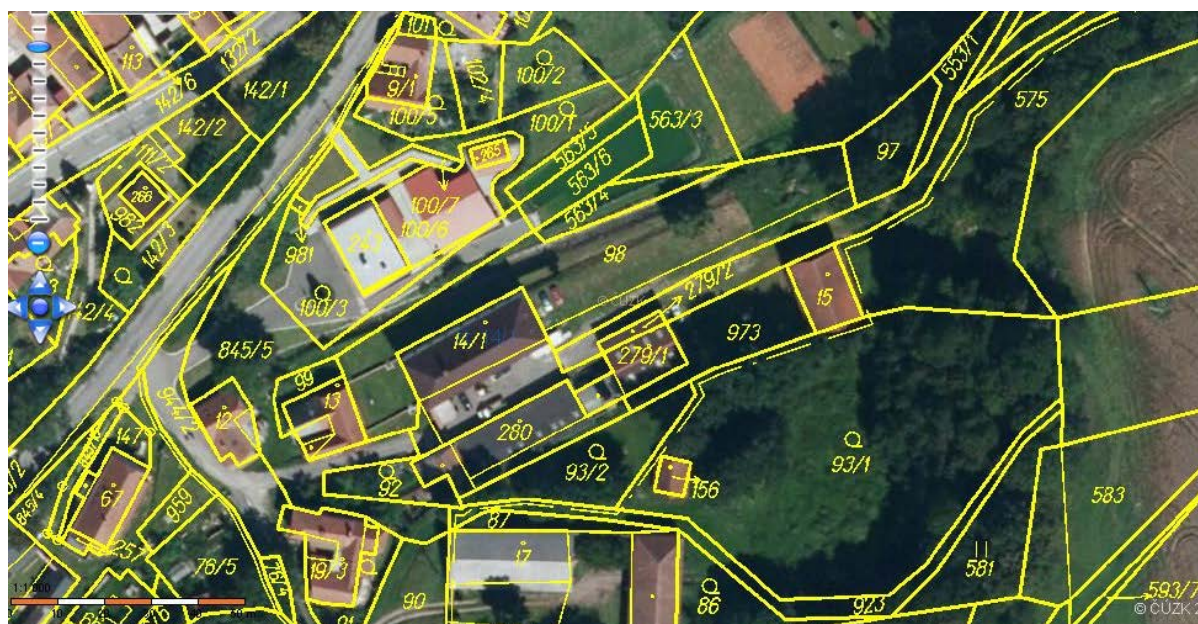
Kopie katastrální mapy

st.p.č. 14/1, 15, 279/1, 280, p.p.č. 92, 98, 973 v k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy



Kopie katastrální mapy - orotofomapa

st.p.č. 14/1, 15, 279/1, 280, p.p.č. 92, 98, 973 v k.ú. Makov u Litomyšle, obec Makov, okres Svitavy



Územní plán obce Makov

Územní plán obce Makov byl vydán „OPATŘENÍM OBEČNÉ POVAHY č. 1/2008“ Zastupitelstvem obce Makov (příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti)

OM Občanská vybavenost - komerčního typu

Hlavní využití

Objekty a stavby pro občanskou vybavenost plnící tuto funkci pro potřeby obce a její spádové oblasti.

Přípustné využití

Objekty a stavby s monofunkčním využitím pro občanskou vybavenost komerční infrastruktury: administrativní areály, velkoplošný maloobchod, společenská centra, sportovní a výstavní komplexy a ubytovací komplexy a zařízení.

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná a liniová zařízení technické infrastruktury. Plochy pro parkování vozidel - to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí.

Podmíněně přípustné využití

Objekty a plochy občanské vybavenosti plnící danou funkci pro území přesahující rozsah spádové oblasti obce.

Nepřípustné využití

Objekty a stavby vyžadující vjezd těžké nákladní dopravy, garáže nákladních vozidel, stavby plochy pro manipulaci a skladování materiálů, technická zařízení s negativním vlivem na provoz občanské vybavenosti.

