ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 037724/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně nemovitostí - budovy č.p. 7 postavené na pozemku parc.č. St. 4 a pozemků parc.č. St. 4 a parc.č. 21 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Bylany v obci Bylany v okrese Chrudim.

Znalec: Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985, 198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 2040-05-2026

Zadavatel: Karel Krulík
Bylany 7, 53801 Bylany

OBVYKLÁ CENA	**36 000 000 Kč**

Počet stran: 40 a 6 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 03.05.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 13.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí - budovy č.p. 7 postavené na pozemku parc.č. St. 4 a pozemků parc.č. St. 4 a parc.č. 21 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Bylany v obci Bylany v okrese Chrudim.

1.2. Účel znaleckého posudku

Dobrovolná dražba

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.05.2026 za přítomnosti p. Karla Krulíka a za přítomnosti znalce Ing. Jitky Križákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí - LV 1080 pro k.ú. Bylany
Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
Výkresová dokumentace - dokumentace skutečného provedení staveb
Informace o obvyklém nájemném v lokalitě
Informace o dosahovaném nájemném poskytnuté objednatelem posudku
Informace a údaje z veřejně dostupných databází
Informace a údaje sdělené objednatelem posudku
Skutečnosti zjištěné na místě samém
Databáze porovnatelných nemovitostí Valuo
Cenová mapa Octopus Pro
Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)
Měření v katastrální mapě (na adrese https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)
Aplikační portál Marushka
Podklady dostupné na cuzk.cz
Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonu č. 237/2020 Sb.
Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanový jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."**

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Chrudim, obec Bylany, k.ú. Bylany
Adresa nemovité věci: Bylany 7, 53801 Bylany

Vlastnické a evidenční údaje

Karel Krulík, č. p. 7, 538 01 Bylany, LV: 1080, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitostí.

Místopis

Bylany jsou obec v okrese Chrudim v Pardubickém kraji. Leží na silnici I/17. Žije zde 485 obyvatel. Obec je dopravně obsluhována autobusy.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
	☒ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: úzké centrum - historická část
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

482/3 Obec Bylany, č. p. 77, 53801 Bylany

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je areál staveb č.p. 7 sestávající z budovy určené ke skladování a z budovy určené pro potřeby školství. Budova pro školství je zčásti využívána pro potřeby základní školy MONTESSORI, zčásti je využívána dětskými skupinami.
Objekt je napojen na veřejnou síť elektřiny, vody a kanalizace.
Celý areál prošel postupnou rekonstrukcí a modernizací, je ve velmi dobrém technickém stavu. Stavby tvoří celkový půdorysný tvar písmene U, jehož vnitřní část je zpevněna dlažebními kostkami a slouží k parkování.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
Komentář: Na LV 1080 je zapsáno zástavní právo smluvní. Toto zástavní právo není ve výsledné ceně zohledněno, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova pro skladování

1.1. Budova pro skladování - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

2. Budovy pro školství

2.1. Základní škola MONTESSORI - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

2.2. Budova - dětské skupiny - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

3. Bez zařazení do částí

3.1. Pozemky na LV 1080

Obsah ocenění na tržních principech

1. Budova pro skladování

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Budova pro skladování

2. Budovy pro školství

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Základní škola MONTESSORI

2.1.2. Budova - dětské skupiny

3. Bez zařazení do částí

3.1. Hodnota pozemků

3.1.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Stavba občanského vybavení
Adresa předmětu ocenění:	Bylany 7 53801 Bylany
LV:	1080
Kraj:	Pardubický
Okres:	Chrudim
Obec:	Bylany
Katastrální území:	Bylany
Počet obyvatel:	485

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 840,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **671,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Budova pro skladování

1.1. Budova pro skladování - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1.1. Budova pro skladování

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
sklad 1	35,05 m^2	1,00	35,05 m^2	
sklad 2	16,81 m^2	1,00	16,81 m^2	
sklad 3	52,94 m^2	1,00	52,94 m^2	
sklad 4	81,19 m^2	1,00	81,19 m^2	
sklad 5	78,11 m^2	1,00	78,11 m^2	
sklad 6	117,60 m^2	1,00	117,60 m^2	
				381,70 m^2
				381,70 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	452,67 m^2	3,37 m	1 525,50
Součet	**452,67 m^2**		**1 525,50**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 525,50 / 452,67	= 3,37 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	452,67 / 1	= 452,67 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(452,67)*(3,37)+(452,67*3,6/2)	=	2 340,30 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	2 340,30 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		2 340,30 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	klenbové, s rovným podhledem	S	50
3. Stropy	chybí	C	50
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	sendvičové panely	S	100

8. Úprava vnějších povrchů	sendvičové panely	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata	sekční	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

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

Součet upravených objemových podílů	83,70
Koeficient vybavení K_4:	**0,8370**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100,00	1,00	13,20	15,78	50	150	33,33	5,2595
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	36,33	50	80	62,50	22,7062
3. Stropy	S	13,80	25,00	1,00	3,45	4,12	50	80	62,50	2,5750
3. Stropy	S	13,80	25,00	1,00	3,45	4,12	4	80	5,00	0,2060
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	8,36	4	70	5,71	0,4774
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,46		40	0,00	0,0000
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,84		30	0,00	0,0000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,02	4	50	8,00	0,4016
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,46	4	30	13,33	0,4612
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,58	4	30	13,33	0,4772
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	4,06	4	50	8,00	0,3248
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,46	4	15	26,67	0,9228
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,93	4	25	16,00	1,1088
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,48	4	30	13,33	0,0640
Opotřebení:										**35,0 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9346
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9231
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8370
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1760
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**3 843,58**
Plná cena: 2 340,30 m^3 * 3 843,58 Kč/m^3	**=**	**8 995 130,27 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 35,0 % /100)	*	0,650
Budova pro skladování - věcná hodnota	**=**	**5 846 834,68 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova pro skladování	=	5 846 834,68 Kč
Nákladové ceny - celkem	**=**	**5 846 834,68 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Analýza tržního nájemného

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m^2]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m^2/rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m^2/rok]
sklad 1	35,05	3 329,75	1 140,00	1,00	1 140,00
sklad 2	16,81	1 596,95	1 140,00	1,00	1 140,00
sklad 3	52,94	5 029,30	1 140,00	1,00	1 140,00
sklad 4	81,19	7 713,05	1 140,00	1,00	1 140,00
sklad 5	78,11	7 420,45	1 140,00	1,00	1 140,00
sklad 6	117,60	11 172,00	1 140,00	1,00	1 140,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m^2/rok]					1 140,00

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,10 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
sklad 1	35,05	1 140,-	3 329,75	39 957,-
sklad 2	16,81	1 140,-	1 596,95	19 163,40
sklad 3	52,94	1 140,-	5 029,30	60 351,60
sklad 4	81,19	1 140,-	7 713,05	92 556,60
sklad 5	78,11	1 140,-	7 420,45	89 045,40
sklad 6	117,60	1 140,-	11 172,-	134 064,-
Výnosy celkem				435 138,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	435 138,- Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
435 138,00 * 40 %	-	174 055,20 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	261 082,80 Kč
Míra kapitalizace 6,10 %	/	6,10 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**4 280 045,90 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti
Ocenění nákladovým způsobem CN = 5 846 834,68 Kč
Ocenění výnosovým způsobem CV = 4 280 045,90 Kč

Rozdíl	R	=	1 566 788,78 Kč

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

CV + 0.40 R	=	4 906 761,41 Kč
Budova pro skladování - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	**=**	**4 906 761,41 Kč**

2. Budovy pro školství

2.1. Základní škola MONTESSORI - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

2.1.1. Základní škola MONTESSORI

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	C. školy,univerzity a budovy pro výzkum
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1263
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1. NP	(9,75*19,93)+(1,2*6,3)+(9,63*13)	=	327,07
2. NP	(9,75*19,93)+(1,2*6,3)+(9,63*13)	=	327,07

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	327,07 m^2	3,37 m	1 102,23
2. NP	327,07 m^2	3,30 m	1 079,33
Součet	**654,14 m^2**		**2 181,56**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 181,56 / 654,14	= 3,34 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	654,14 / 2	= 327,07 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	((9,75*19,93)+(1,2*6,3)+(9,63*13))*(3,37)	=	1 102,22 m^3
2. NP	((9,75*19,93)+(1,2*6,3)+(9,63*13))*(3,30)	=	1 079,32 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 102,22 m^3
2. NP	NP	1 079,32 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		2 181,54 m^3

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100	1,00	7,30
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy	S	11,10	100	1,00	11,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění	S	4,10	100	1,00	4,10
16. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K_4:					**0,9870**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,40	100	150	66,67	4,9336
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100,00	1,00	19,20	19,46	100	200	50,00	9,7300
3. Stropy	S	11,10	100,00	1,00	11,10	11,25	100	200	50,00	5,6250
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,28	5	70	7,14	0,4484
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,13	5	40	12,50	0,2663
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	5	30	16,67	0,1017
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,99	5	50	10,00	0,6990
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	5	30	16,67	0,5234
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,82	5	30	16,67	0,3034

10. Schody	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	5	80	6,25	0,1963
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	5	50	10,00	0,3240
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,27	5	50	10,00	0,5270
14. Povrchy podlah	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,23	5	15	33,33	0,7433
15. Vytápění	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,15	5	20	25,00	1,0375
16. Elektroinstalace	S	5,00	100,00	1,00	5,00	5,07	5	25	20,00	1,0140
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	5	30	16,67	0,0500
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,23	5	20	25,00	0,5575
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,13	5	30	16,67	0,3551
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	100,00	1,00	1,60	1,62	5	20	25,00	0,4050
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,82	5	15	33,33	0,6066
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,44	5	30	16,67	0,5734
25. Ostatní	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,28	5	10	50,00	3,1400
Opotřebení:										**32,2 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9402
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9287
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0800
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 060,70**
Plná cena: 2 181,54 m^3 * 5 060,70 Kč/m^3	=	**11 040 119,48 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 32,2 % /100)	*	0,678
Základní škola MONTESSORI - věcná hodnota	=	**7 485 201,01 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Základní škola MONTESSORI	=	7 485 201,01 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	**7 485 201,01 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro dopravu, spoje a školství
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
nájem dle nájemní smlouvy	495,42	1 439,99	59 450,-	713 400,-
Výnosy celkem				713 400,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	713 400,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

713 400,00 * 40 %	-	285 360,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	428 040,- Kč
Míra kapitalizace 7,00 %	/	7,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**6 114 857,14 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	7 485 201,01 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	6 114 857,14 Kč
Rozdíl	R	=	1 370 343,87 Kč

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

CV + 0.40 R	=	6 662 994,69 Kč
Základní škola MONTESSORI - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	**=**	**6 662 994,69 Kč**

2.2. Budova - dětské skupiny - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

2.2.1. Dětské skupiny

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	C. školy,univerzity a budovy pro výzkum
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1263
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1. NP	10,12*23,5+2,73*7,63+6,35*2,85	=	276,75
2. NP	10,12*23,5+2,73*7,63+6,35*2,85	=	276,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	276,75 m^2	3,20 m	885,60
2. NP	276,75 m^2	4,20 m	1 162,35
Součet	**553,50 m^2**		**2 047,95**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 047,95 / 553,50	= 3,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	553,50 / 2	= 276,75 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor

1. NP	(10,12*23,5+2,73*7,63+6,35*2,85)*(3,20)	=	885,59 m^3
2. NP	(10,12*23,5+2,73*7,63+6,35*2,85)*(4,20)	=	1 162,34 m^3
zastřešení	(10,12*23,5+2,73*7,63+6,35*2,85)*3,26/2	=	451,10 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	885,59 m^3
2. NP	NP	1 162,34 m^3
zastřešení	Z	451,10 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		2 499,03 m^3

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100	1,00	7,30
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy	S	11,10	100	1,00	11,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění	S	4,10	100	1,00	4,10
16. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K_4:					**0,9870**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,40	100	150	66,67	4,9336
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100,00	1,00	19,20	19,46	100	200	50,00	9,7300
3. Stropy	S	11,10	100,00	1,00	11,10	11,25	100	200	50,00	5,6250
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,28	5	70	7,14	0,4484
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,13	5	40	12,50	0,2663
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	5	30	16,67	0,1017
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,99	5	50	10,00	0,6990
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	5	30	16,67	0,5234
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,82	5	30	16,67	0,3034
10. Schody	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14	5	80	6,25	0,1963
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	5	50	10,00	0,3240
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,27	5	50	10,00	0,5270
14. Povrchy podlah	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,23	5	15	33,33	0,7433
15. Vytápění	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,15	5	20	25,00	1,0375
16. Elektroinstalace	S	5,00	100,00	1,00	5,00	5,07	5	25	20,00	1,0140
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	5	30	16,67	0,0500
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,23	5	20	25,00	0,5575
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,13	5	30	16,67	0,3551
21. Ohřev teplé vody	S	1,60	100,00	1,00	1,60	1,62	5	20	25,00	0,4050
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,82	5	15	33,33	0,6066
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,44	5	30	16,67	0,5734
25. Ostatní	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,28	5	10	50,00	3,1400
Opotřebení:										**32,2 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9438
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8676
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0800
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 745,86**
Plná cena: 2 499,03 m^3 * 4 745,86 Kč/m^3	=	**11 860 046,52 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 32,2 % /100)	*	0,678
Dětské skupiny - věcná hodnota	=	**8 041 111,54 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Dětské skupiny	=	8 041 111,54 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	**8 041 111,54 Kč**

<u>Ocenění výnosovým způsobem</u>

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro školství

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 8,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
nájem dle nájemní smlouvy	400,00	3 748,50	124 950,-	1 499 400,-
Výnosy celkem				1 499 400,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	1 499 400,- Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
1 499 400,00 * 40 %	-	599 760,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	899 640,- Kč
Míra kapitalizace 8,00 %	/	8,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**11 245 500,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	8 041 111,54 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	11 245 500,00 Kč
Rozdíl	R	=	3 204 388,46 Kč

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

CV * 1,15	=	12 932 325,- Kč
Budova - dětské skupiny - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	**=**	**12 932 325,- Kč**

3. Bez zařazení do částí

3.1. Pozemky na LV 1080

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

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

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,743}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,743 = **0,743**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	671,-	0,743		498,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 4	2 616	498,55	1 304 206,80
§ 4 odst. 1	zahrada	21	404	498,55	201 414,20
Stavební pozemky - celkem			3 020		**1 505 621,-**

Pozemky na LV 1080 - cena zjištěná celkem **=** **1 505 621,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Budova pro skladování

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Budova pro skladování

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	381,70 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. Prodej skladového prostoru 1784 m2

Lokalita: Rubešova, Chrudim - Chrudim IV

Popis: Exkluzivní prodej komerčního areálu k prodeji v Chrudimi - Blehovsku zahrnuje celkem 440 m2 výrobních ploch, 390 m2 obchodních ploch, 230 m2 skladové plochy na pozemcích o celkové výměře 1784 m2 a podíl 1/2 odbočky ulice V Blehovsku s výměrou 965 m2. Výrobní plochy jsou budova bývalé palírny lihu - 130 m2 u vjezdové brány od západu, v přízemí budovy naproti zavedená dlouhodobě pronajatá truhlárna 220 m2 a taktéž pronajatá zámečnická dílna 190 m2, kancelářské prostory 70 m2 v současné době pronajaté jako sklad a v patře s výtahem 320 m2 bývalé posilovny. Na budovy navazují dlouhodobě pronajaté skladové prostory a garáže, celkem 230 m2. Celý areál je oplocen, s uzamykatelnými vjezdovými branami od západu a od severu z ulice V Blehovsku, jejíž odbočka za zahradnictvím je taktéž součást prodeje. Příjezdy jsou vhodné i pro kamiony. Areál je napojen na inženýrské sítě - elektrická energie: 230/400 V, plyn, městskou vodu. Odpady jsou řešeny jímkou. Územním plánem je areál včetně příjezdové ulice veden v území VD - výroba a skladování, drobná a řemeslná výroba. Areál umožňuje při realizaci vlastních podnikatelských záměrů navíc vysoký pravidelný měsíční příjem z pronajatých prostor. Možnost prodeje rozdělením na části dle dohody.

Užitná plocha: 1 784,00 m^2

Zastavěná plocha: 10 097,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - výrazně větší	1,20
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
19 900 000	1 784,00	11 155	0,97	**10 820**

2. Prodej výrobní haly, prostoru 264 m2

Lokalita: Žumberk

Popis: Prodej domu, který je aktuálně zkolaudován pro podnikání – konkrétně pro řeznickou činnost. Ve spodním patře je vše připraveno pro okamžité využití, splňuje

všechny hygienické požadavky a horní patro nabízí prostor pro kancelář nebo pohodlné bydlení s terasou. Ať už hledáte místo pro podnikání, kombinaci se zázemím k bydlení, nebo byste dům rádi využili zcela jinak – tady máte příležitost. Základní informace: - Adresa: Žumberk 46, 538 36 Žumberk - Celková plocha pozemku: 467 m2 - Zastavěná plocha domu: 163 m2 Užitná plocha: - Dolní patro (provozovna): 172 m2 - Horní patro (kancelář/bydlení): 92 m2 - Terasa: 45 m2 Dispozice: - Dolní patro: šatny (pánské a dámské), oddělené sociální zařízení, dvě velké lednice, prostory obložené v Kingspanu - Horní patro: kancelář s kuchyňskou linkou, terasa - Stav: Velmi dobrý, zánovní pálená střecha - Parkování: Možnost parkování před domem? Zásadní výhody Flexibilní využití: Možnost přestavby na rodinný dům, jinou podnikatelskou činnost nebo kombinaci obojího Kolaudace pro podnikání: Aktuálně zkolaudováno pro řeznickou činnost, splňuje veškeré hygienické požadavky Strategická poloha: Blízkost sjezdu z obchvatu Chrudimi, výborná dostupnost do Hlinska a dalších měst Soukromí a údržba: Pozemek obepíná dům po celém obvodu, což usnadňuje údržbu fasády a poskytuje soukromí Možnost parkování: Prostor před domem umožňuje pohodlné parkování pro více vozidel? Informace v textu Tento dvoupodlažní dům nabízí v dolním patře plně vybavené prostory pro podnikání, konkrétně pro řeznickou činnost. Prostory jsou navrženy tak, aby splňovaly veškeré hygienické normy, včetně oddělených šaten, sociálního zařízení a skladovacích prostor s dvěma velkými lednicemi. Horní patro je aktuálně využíváno jako kancelář s kuchyňskou linkou a terasou, ale nabízí možnost přestavby na plnohodnotné bydlení. Dům je ve velmi dobrém stavu, s kvalitní pálenou střechou a možností parkování před domem.? Údaje o lokalitě Žumberk je malebný městys v okrese Chrudim, ležící na okraji Českomoravské vrchoviny, přibližně 10 km jihovýchodně od města Chrudim. Obec je známá svou bohatou historií, včetně zříceniny hradu Žumberk, a nabízí klidné venkovské prostředí s dobrou dostupností do okolních měst. V obci se nachází základní občanská vybavenost, včetně pošty a místního úřadu. ?

Užitná plocha: 264,00 m^2
Zastavěná plocha: 163,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** $\mathbf{K_C}$	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 499 000	264,00	13 254	0,90	**11 929**

3. Prodej obchodního prostoru 941 m2

Lokalita: Pardubice - Dražkovice

Popis: Prodej komerčního areálu o velikosti 941 m2 užitné plochy a s pozemky o celkové výměře 1818 m2 v Pardubicích, část Dražkovice. Areál tvoří 2 budovy a rozsáhlá zpevněná plocha dvora před objektem. První budova má užitnou plochu 540 m2 a obsahuje dva přednáškové sály, byt správce a technické místnosti. Druhá budova

má převážně charakter skladu a užitnou plochu 401 m2 ve dvou podlažích. Objekty jsou v dobrém, udržovaném stavu, napojeny na všechny inženýrské sítě (kanalizace, elektro, voda, plyn). Vjezd do areálu je přímo z hlavní silnice, která prochází Dražkovicemi. Dle současného územního plánu se areál nachází ve specifikaci Plochy výrobních služeb, což umožňuje následující využití areálu: Přípustné využití hlavní: - stavby a zařízení výrobních služeb a řemeslné výroby - stavby a zařízení pro obchod jako součást areálu - stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby - stavby a zařízení pro skladování a manipulační plochy - trvalé stavební dvory Přípustné využití doplňkové: - stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby, autobazary, autopůjčovny - stavby a zařízení pro administrativu jako součást areálu - stavby pro stravování zaměstnanců - stavby a zařízení pro hygienické a sociální zázemí zaměstnanců - stavby a zařízení technického a provozního vybavení - zahradnictví Dle nového ÚP, který prochází procesem schvalování, se areál dostane do kategorie smíšených obytných ploch, což umožní následující využití: - stavby bytových a rodinných domů - stavby občanského vybavení - stavby občanského komerčního vybavení s podílem prostorového uspořádání (60%) pro stavby občanského vybavení, a (40%) pro stavby pro bydlení a stavby ostatní. Dle současného ÚP lokalita je díky své poloze vhodná pro výrobu, skladování, obchodní či administrativní využití a nabízí investorům a podnikatelským subjektům strategickou základnu s výborným zázemím a návazností na město Pardubice. V sousedství se nachází několik komerčních areálů a objekt je v centru Dražkovic a vyznačuje se velmi dobrou dopravní dostupností přímo u silnice I/2 (Pardubice - Chrudim) s rychlým napojením na dálnici D35 a na hlavní silniční síť Pardubického kraje. Do centra Pardubic je to pouhých několik minut jízdy. Po schválení nového ÚP, bude areál do budoucna atraktivní pro developerskou výstavbu. Samotné Dražkovice představují stabilizovanou městskou část. Umístění areálu přímo v centru obce zajišťuje dobrou viditelnost a dostupnost pro zaměstnance, klienty i logistické partnery.

Užitná plocha: 941,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - lvýrazně lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** $\mathbf{K_C}$	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
19 500 000	941,00	20 723	0,81	**16 786**

4. Prodej obchodního prostoru 687 m2

Lokalita: Poděbradova, Chrudim - Chrudim IV

Popis: Nemovitost k prodeji je prostorná budova v širším centru Chrudimi, v ulici Poděbradova. Dům disponuje v přízemí 397 m2 které jsou využity jako zavedená výrobna oděvů (obchod, šicí dílna, stříhárna, skladové místnosti), komerčně pronajaté kanceláře, kuchyňka, sociální zařízení a kotelna, plus další nevyužité

místnosti. V patře jsou na 150 m2 další kanceláře, kuchyňka a sociální zařízení. V minulých letech bylo na stávající provozní objekt nastavěno 2. podlaží s přípravou pro moderní byt, od provozních prostor dispozičně i požárně odděleno. Připravovaný byt bude dle projektové dokumentace disponovat kuchyní s jídelnou, velkým obývacím pokojem se vstupem na lodžii, třemi dalšími pokoji, z nichž ze dvou jsou vstupy na lodži také, zádveřím se schodištěm z přízemí, šatnou, dvěma samostatnýma WC a dvěma koupelnami. Celková plocha bytu po dostavbě příček je 199 m2. Na obytné prostory bude navazovat venkovní terasa. Nemovitost je v dobrém stavu, připojena na el., plyn, městskou vodu i kanalizaci. Je využitelná pro vlastní komerční využití, k pronajímání prostor a pravidelným příjmům z pronájmu a po dokončení bytu dle svých představ v nástavbě i pro luxusní bydlení mimo ruch města a ulice s okny a terasou do zeleně. V pěší dostupné vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost, obchody, pobočky bank, lékárna, restaurace atd.

Užitná plocha: 687,00 m^2
Zastavěná plocha: 499,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 900 000	687,00	12 955	0,81	**10 494**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Prodej skladového prostoru 1784 m2											10 820,-
19 900 000,-	1 784	11 155,-	0,90	1,20	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	
2. Prodej výrobní haly, prostoru 264 m2											11 929,-
3 499 000,-	264	13 254,-	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	
3. Prodej obchodního prostoru 941 m2											16 786,-
19 500 000,-	941	20 723,-	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	
4. Prodej obchodního prostoru 687 m2											10 494,-
8 900 000,-	687	12 955,-	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	

Minimální jednotková porovnávací cena	10 494 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 507 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	16 786 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**12 507 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	381,70 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**4 773 922 Kč**

2. Budovy pro školství

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Základní škola MONTESSORI

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	495,42 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. Prodej kanceláře 612 m2

Lokalita: Lupáčova, Chrudim - Chrudim IV

Popis: Nemovitost se nachází při křížení ulic Poděbradova / Lupáčova. Jedná se o centrální část města, 250 metrů od domu městský úřad i Městský park, 500 metrů od domu je historické centrum města (Resselovo náměstí). Nemovitost jediného vlastníka (fyzické osoby), bez právních omezení, též bez nájemních vztahů. Objekt prošel celkovou rekonstrukcí v letech 1997 až 2001, od té doby sloužil (v přízemí a prvním patře) jako showroom a administrativní prostory, v podkroví pak byly další administrativní prostory a bytová jednotka. Zastavěná plocha je 274,2 m2 + dvůr 25,8 m2. Celková užitná plocha 612 m2 je rozdělena do následujících podlaží; 1. podzemní podlaží o výměře 34,3 m2; 1. nadzemní podlaží o výměře 174 m2; 2. nadzemní podlaží o výměře 206,4 m2; a 3. nadzemní podlaží o výměře 197,3 m2. Dle územního plánu se nemovitost nachází v území SM (částečná citace územního plánu = smíšené plochy obytné městské jsou plochami polyfunkčními pro situování obytné zástavby, převážně komerčního občanského vybavení, nezávadných menších provozoven, výroby a skladování a služeb včetně administrativy). Nemovitost je napojena na veřejný řad vodovodu, kanalizace, elektro i plynu.

Užitná plocha: 612,00 m^2

Zastavěná plocha: 275,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
17 370 000	612,00	28 382	0,77	**21 854**

2. Prodej obchodního prostoru 2102 m2

Lokalita: Jana Palacha, Pardubice - Zelené Předměstí

Popis: Nabízíme k prodeji dům v centru Pardubic o celkové ploše 600 m2 na pozemku 2102 m2. Objekt je využívaný jako sídlo firmy, skladovací prostory, i k pronájmu bytových jednotek. Dispozice: v přízemí kanceláře a toaleta, sklady. V 1. patře bytové jednotky 2x 3+1. Na pozemku je dostatečné množství parkovacích míst. Strategická poloha s výbornou dopravní dostupností přímo v centru vybízí k dalšímu investičnímu záměru jak k podnikání, tak k bydlení.

Užitná plocha: 2 102,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - výrazně větší	1,20
K3 Poloha - výrazně lepší	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
55 000 000	2 102,00	26 166	0,82	**21 456**

3. Prodej obchodního prostoru 121 m2

Lokalita: Resselovo náměstí, Chrudim - Chrudim I

Popis: Nabízíme k prodeji atraktivní obchodní prostory po kompletní rekonstrukci v srdci Chrudimi, které se nachází na rušném náměstí. Tento obchodní prostor o velikosti 121 m2 je ideální nejen pro provozování kavárny, ale také jako obchodní prostor či kanceláře, což z něj činí skvělou investiční příležitost. Kavárna disponuje moderním zázemím, které zahrnuje toalety pro ženy i muže a skladovací prostory, což zajišťuje maximální komfort pro zaměstnance i zákazníky. Prostorná venkovní terasa nabízí příjemné místo pro posezení, ideální pro relaxaci s kávou na čerstvém vzduchu. Umístění v suterénu dodává prostoru jedinečný charakter a klidnou atmosféru, což oceníte zejména v rušném městském prostředí. Navíc máte možnost odkoupit vybavení kavárny, což vám umožní okamžitě začít s podnikáním bez nutnosti dalších investic. Podlahy jsou pokryty dlažbou, což usnadňuje údržbu a zajišťuje dlouhou životnost. Tato nemovitost se nachází na prestižním a klidném místě, které láká nejen místní obyvatele, ale i turisty.

Užitná plocha: 121,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 150 000	121,00	59 091	0,73	**43 136**

4. Prodej obchodního prostoru 374 m2

Lokalita: K Dolíčku, Pardubice - Nové Jesenčany

Popis: Nabízíme jedinečnou investiční příležitost – plně funkční administrativní areál využívaný jako firemní sídlo, nacházející se v klidné části města Pardubice - Nové Jesenčany. Areál je situován na oploceném pozemku o celkové výměře 1 014 m2. Administrativní komplex vznikl rekonstrukcí původního domu a moderní

architektonickou přístavbou, které společně vytvářejí funkční celek ve tvaru písmene L. Kombinace tradičních materiálů, jako je dřevo a omítka, spolu se současnými technologiemi dodává budově reprezentativní charakter. Celková užitná plocha administrativní budovy činí 365 m2 (1.NP a 2.NP) + vinný sklípek cca 15 m2 a zahrnuje: • kancelářské prostory • velkou zasedací místnost • chodby a komunikační zóny • kuchyň • technické zázemí - serverovna, archiv, místnost pro úklid • reprezentativní vinný sklípek vhodný pro obchodní setkání Součástí areálu jsou také skladovací prostory, parkovací místa přímo na vlastním pozemku a garáž. K areálu vede příjezd po zpevněné asfaltové komunikaci. Lokalita nabízí velmi dobrou dopravní dostupnost v rámci města i mimo něj a současně klidné pracovní prostředí. Nemovitost se nachází mimo záplavové území. Přízemí objektu je bezbariérové. Objekt je ve velmi dobrém technickém stavu a je připraven k okamžitému užívání bez nutnosti dalších investic, včetně stávajícího zařízení. Budova disponuje moderními technologiemi: • kamerový systém • zabezpečovací systém • požární čidla • klimatizace • brána na el. pohon Transakce je strukturována formou převodu 100% podílu akciové společnosti, která je vlastníkem nemovitosti.

Užitná plocha: 374,00 m^2
Zastavěná plocha: 257,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - výrazně lepší	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
29 990 000	374,00	80 187	0,68	**54 527**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Prodej kanceláře 612 m2											21 854,-
17 370 000,-	612	28 382,-	0,85	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,77	
2. Prodej obchodního prostoru 2102 m2											21 456,-
55 000 000,-	2 102	26 166,-	0,85	1,20	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	
3. Prodej obchodního prostoru 121 m2											43 136,-
7 150 000,-	121	59 091,-	0,85	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,73	
4. Prodej obchodního prostoru 374 m2											54 527,-
29 990 000,-	374	80 187,-	0,85	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,68	

Minimální jednotková porovnávací cena	21 456 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 243 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	54 527 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**35 243 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	495,42 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**17 460 087 Kč**

2.1.2. Budova - dětské skupiny

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	400,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. Prodej kanceláře 612 m2

Lokalita: Lupáčova, Chrudim - Chrudim IV

Popis: Nemovitost se nachází při křížení ulic Poděbradova / Lupáčova. Jedná se o centrální část města, 250 metrů od domu městský úřad i Městský park, 500 metrů od domu je historické centrum města (Resselovo náměstí). Nemovitost jediného vlastníka (fyzické osoby), bez právních omezení, též bez nájemních vztahů. Objekt prošel celkovou rekonstrukcí v letech 1997 až 2001, od té doby sloužil (v přízemí a prvním patře) jako showroom a administrativní prostory, v podkroví pak byly další administrativní prostory a bytová jednotka. Zastavěná plocha je 274,2 m2 + dvůr 25,8 m2. Celková užitná plocha 612 m2 je rozdělena do následujících podlaží; 1. podzemní podlaží o výměře 34,3 m2; 1. nadzemní podlaží o výměře 174 m2; 2. nadzemní podlaží o výměře 206,4 m2; a 3. nadzemní podlaží o výměře 197,3 m2. Dle územního plánu se nemovitost nachází v území SM (částečná citace územního plánu = smíšené plochy obytné městské jsou plochami polyfunkčními pro situování obytné zástavby, převážně komerčního občanského vybavení, nezávadných menších provozoven, výroby a skladování a služeb včetně administrativy). Nemovitost je napojena na veřejný řad vodovodu, kanalizace, elektro i plynu.

Užitná plocha: 612,00 m^2

Zastavěná plocha: 275,00 m^2

Zdroj: www.sreality.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
17 370 000	612,00	28 382	0,77	**21 854**

2. Prodej obchodního prostoru 2102 m2

Lokalita: Jana Palacha, Pardubice - Zelené Předměstí

Popis: Nabízíme k prodeji dům v centru Pardubic o celkové ploše 600 m2 na pozemku 2102 m2. Objekt je využívaný jako sídlo firmy, skladovací prostory, i k pronájmu bytových jednotek. Dispozice: v přízemí kanceláře a toaleta, sklady. V 1. patře bytové jednotky 2x 3+1. Na pozemku je dostatečné množství parkovacích míst.

Strategická poloha s výbornou dopravní dostupností přímo v centru vybízí k dalšímu investičnímu záměru jak k podnikání, tak k bydlení.

Užitná plocha: 2 102,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - výrazně větší	1,20
K3 Poloha - výrazně lepší	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** $\mathbf{K_C}$	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
55 000 000	2 102,00	26 166	0,82	**21 456**

3. Prodej obchodního prostoru 121 m2

Lokalita: Resselovo náměstí, Chrudim - Chrudim I

Popis: Nabízíme k prodeji atraktivní obchodní prostory po kompletní rekonstrukci v srdci Chrudimi, které se nachází na rušném náměstí. Tento obchodní prostor o velikosti 121 m2 je ideální nejen pro provozování kavárny, ale také jako obchodní prostor či kanceláře, což z něj činí skvělou investiční příležitost. Kavárna disponuje moderním zázemím, které zahrnuje toalety pro ženy i muže a skladovací prostory, což zajišťuje maximální komfort pro zaměstnance i zákazníky. Prostorná venkovní terasa nabízí příjemné místo pro posezení, ideální pro relaxaci s kávou na čerstvém vzduchu. Umístění v suterénu dodává prostoru jedinečný charakter a klidnou atmosféru, což oceníte zejména v rušném městském prostředí. Navíc máte možnost odkoupit vybavení kavárny, což vám umožní okamžitě začít s podnikáním bez nutnosti dalších investic. Podlahy jsou pokryty dlažbou, což usnadňuje údržbu a zajišťuje dlouhou životnost. Tato nemovitost se nachází na prestižním a klidném místě, které láká nejen místní obyvatele, ale i turisty.

Užitná plocha: 121,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** $\mathbf{K_C}$	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 150 000	121,00	59 091	0,73	**43 136**

4. Prodej obchodního prostoru 374 m2

Lokalita: K Dolíčku, Pardubice - Nové Jesenčany

Popis: Nabízíme jedinečnou investiční příležitost – plně funkční administrativní areál využívaný jako firemní sídlo, nacházející se v klidné části města Pardubice - Nové

Jesenčany. Areál je situován na oploceném pozemku o celkové výměře 1 014 m2. Administrativní komplex vznikl rekonstrukcí původního domu a moderní architektonickou přístavbou, které společně vytvářejí funkční celek ve tvaru písmene L. Kombinace tradičních materiálů, jako je dřevo a omítka, spolu se současnými technologiemi dodává budově reprezentativní charakter. Celková užitná plocha administrativní budovy činí 365 m2 (1.NP a 2.NP) + vinný sklípek cca 15 m2 a zahrnuje: • kancelářské prostory • velkou zasedací místnost • chodby a komunikační zóny • kuchyň • technické zázemí - serverovna, archiv, místnost pro úklid • reprezentativní vinný sklípek vhodný pro obchodní setkání Součástí areálu jsou také skladovací prostory, parkovací místa přímo na vlastním pozemku a garáž. K areálu vede příjezd po zpevněné asfaltové komunikaci. Lokalita nabízí velmi dobrou dopravní dostupnost v rámci města i mimo něj a současně klidné pracovní prostředí. Nemovitost se nachází mimo záplavové území. Přízemí objektu je bezbariérové. Objekt je ve velmi dobrém technickém stavu a je připraven k okamžitému užívání bez nutnosti dalších investic, včetně stávajícího zařízení. Budova disponuje moderními technologiemi: • kamerový systém • zabezpečovací systém • požární čidla • klimatizace • brána na el. pohon Transakce je strukturována formou převodu 100% podílu akciové společnosti, která je vlastníkem nemovitosti.

Užitná plocha: 374,00 m^2
Zastavěná plocha: 257,00 m^2

Zdroj: www.sreality.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - výrazně lepší	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
29 990 000	374,00	80 187	0,68	**54 527**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Prodej kanceláře 612 m2											21 854,-
17 370 000,-	612	28 382,-	0,85	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,77	
2. Prodej obchodního prostoru 2102 m2											21 456,-
55 000 000,-	2 102	26 166,-	0,85	1,20	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	
3. Prodej obchodního prostoru 121 m2											43 136,-
7 150 000,-	121	59 091,-	0,85	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,73	
4. Prodej obchodního prostoru 374 m2											54 527,-
29 990 000,-	374	80 187,-	0,85	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,68	

Minimální jednotková porovnávací cena	21 456 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 243 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	54 527 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**35 243 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	400,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**14 097 200 Kč**

3. Bez zařazení do částí

3.1. Hodnota pozemků

3.1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Třibřichy 106, Chrudim, Pardubický kraj, Severovýchod, 53701, Česká republika**

Lokalita: Třibřichy 106, Chrudim, Pardubický kraj, Severovýchod, 53701, Česká republika

Popis: Prodej pozemku k bydlení, TřibřichyNabízíme Vám pozemek k bydlení o výměře 933 m2 v atraktivní lokalitě. Pozemek se nachází v obci Třibřichy a jeho poloha mezi zahradami zajišťuje klid a soukromí. Je zde zavedena voda, kanalizace a elektřina. Plyn se nachází na druhé straně silnice. V 1 km vzdálených Bylanech je škola, školka, obchod, pošta, atd. Obec leží jen 8 km od Chrudimi a 10 km od Pardubic.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K$_C$**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
2 790 000	933	2 990,35	0,90	**2 691,32**

Název: **32232, Bylany, Chrudim, Pardubický kraj, Severovýchod, 53801, Česká republika**

Lokalita: 32232, Bylany, Chrudim, Pardubický kraj, Severovýchod, 53801, Česká republika

Popis: Prodej pozemek Bydlení, 801m2, BylanyVe výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme krásnou stavební parcelu, která se nachází v klidné obci Bylany 3 km od Chrudimi. Jedná se o pěkný rovinatý pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 801 m2 umístěný mezi rodinnou zástavbu. Na hranici pozemku se nachází elektřina, kanalizace, obecní vodovod. Přístup k nemovitosti je z obecní asfaltové komunikace. ?

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00

vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 963 700	801	3 700,00	0,90	**3 330,00**

Název: **Dřenice 115, Chrudim, Pardubický kraj, Severovýchod, 53701, Česká republika**

Lokalita: Dřenice 115, Chrudim, Pardubický kraj, Severovýchod, 53701, Česká republika

Popis: Stavební pozemek 1336 m2 Dřenice u PardubicHledáte klidné místo pro stavbu rodinného domu s výbornou dostupností do Pardubic, Chrudimi nebo Heřmanova Městce?Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 1 336 m2 v obci Dřenice.Pozemek se nachází v klidné, krajové části obce na konci slepé ulice a navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Je zasíťovaný – na pozemek jsou přivedeny všechny potřebné inženýrské sítě: elektřina, plyn, vodovod a dešťová kanalizace. Přístup je po obecní zpevněné komunikaci.Obec Dřenice nabízí základní občanskou vybavenost – obchod s potravinami COOP, hospodu, dětské i fotbalové hřiště, autobusovou zastávku i autoservis.Dopravní dostupnost je velmi dobrá – Pardubice, Chrudim i Heřmanův Městec jsou pohodlně dosažitelné během několika minut jízdy.Tento pozemek je ideální volbou pro ty, kteří hledají klidné a bezpečné místo k bydlení v blízkosti města, ale zároveň s dostatkem prostoru a soukromí.Hlavní přednosti:výměra pozemku: 1 336 m2obecní zpevněná komunikacekompletní inženýrské sítě (elektřina, plyn, vodovod, dešťová kanalizace)klidná rezidenční lokalita navazující na zeleň

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
4 399 000	1 336	3 292,66	0,90	**2 963,39**

Název: **3403, Morašice u Chrudimi, Janovice, Chrudim, Pardubický kraj, Severovýchod, 53802, Česká republika**

Lokalita: 3403, Morašice u Chrudimi, Janovice, Chrudim, Pardubický kraj, Severovýchod, 53802, Česká republika

Popis: Prodej stavebního pozemku 1465 m2 - MorašiceNabízíme k prodeji stavební pozemek v Morašicích o rozloze 1465 m2.• nová asfaltová komunikace• veřejné osvětlení• elektřina: trafostanice, pilíře na pozemku• voda: veřejný vodovod přivedený na pozemek• odpadní vody: třeba řešit ČOV na pozemku• číslo pozemku: 277/2 + 277/3• Dostupnost pozemku: Dojezdová vzdálenost do města je perfektní. Chrudim 10 min, Pardubice 20 min.Přípustné využití: plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské• rodinné domy (tvaru I, L, U, T)• sklon střechy 25-45 stupňů• 1 nadzemní podlaží + podkroví + suterén• maximální výška hřebene od podlahy 1. NP 9m• zastavitelnost pozemku 25%Pozemek se nachází v klidné části obce Morašice v kompletně nově vybudované lokalitě. V obci se nachází mateřská i základní škola, knihovna, pošta a prodejna potravin.V nové lokalitě je k dispozici 7 stavebních pozemků.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90

velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K_C**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
3 469 000	1 465	2 367,92	0,90	**2 131,13**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 131,13 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 778,96 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	3 330,00 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a nádvoří	st 4	2 616	2 778,96		7 269 759
zahrada	21	404	2 778,96		1 122 700
Celková výměra pozemků		**3 020**	**Hodnota pozemků celkem**		**8 392 459**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova pro skladování	
1.1. Budova pro skladování - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	4 906 761,- Kč
1. Budova pro skladování - celkem:	**4 906 761,- Kč**
2. Budovy pro školství	
2.1. Základní škola MONTESSORI - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	6 662 995,- Kč
2.2. Budova - dětské skupiny - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	12 932 325,- Kč
2. Budovy pro školství - celkem:	**19 595 320,- Kč**
3. Bez zařazení do částí	
3.1. Pozemky na LV 1080	1 505 621,- Kč
3. Bez zařazení do částí - celkem:	**1 505 621,- Kč**
Cena zjištěná - celkem:	**26 007 702,- Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**26 007 700,- Kč**

slovy: Dvacet šest milionů sedm tisíc sedm set Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**26 007 700 Kč**
slovy: Dvacet šest milionů sedm tisíc sedm set Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Budova pro skladování	
1.1. Porovnávací hodnota	
1.1.1. Budova pro skladování	4 773 922,- Kč
2. Budovy pro školství	
2.1. Porovnávací hodnota	
2.1.1. Základní škola MONTESSORI	17 460 087,- Kč
2.1.2. Budova - dětské skupiny	14 097 200,- Kč
Porovnávací hodnota - celkem:	**31 557 287,- Kč**
3. Bez zařazení do částí	
3.1. Hodnota pozemků	
3.1.1. Pozemky	8 392 459,- Kč

Porovnávací hodnota	**36 331 209 Kč**
Hodnota pozemku	**8 392 459 Kč**

Obvyklá cena	**36 000 000 Kč**
slovy: Třicet šest milionů Kč	

Silné stránky
Strategická poloha v klidné obci mezi většími městy Heřmanův Městec a Chrudim

Slabé stránky
Nadměrná velikost stavby jako celku.

Komentář ke stanovení výsledné ceny
Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:
Karel Krulík, č. p. 7, 538 01 Bylany, LV: 1080, podíl 1 / 1 — 36 000 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:
Stanovení obvyklé ceny nemovitostí - budovy č.p. 7 postavené na pozemku parc.č. St. 4 a pozemků parc.č. St. 4 a parc.č. 21 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Bylany v obci Bylany v okrese Chrudim.

Odpověď na odbornou otázku:
Obvyklá cena nemovitostí - budovy č.p. 7 postavené na pozemku parc.č. St. 4 a pozemků parc.č. St. 4 a parc.č. 21 se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Bylany v obci Bylany v okrese Chrudim činí

Obvyklá cena	**36 000 000 Kč**
slovy: Třicet šest milionů Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost
Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Výpis z katastru nemovitostí	2
Katastrální mapa	1
Mapa lokality	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 42/2026.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

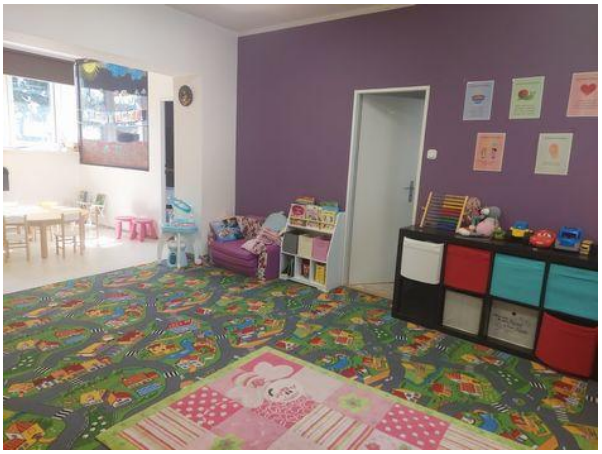
Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 037724/2026.

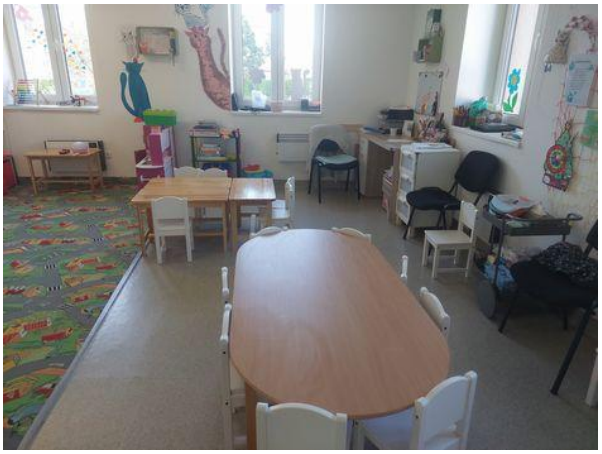
V Praze 13.05.2026

Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 037724/2026

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Výpis z katastru nemovitostí	2
Katastrální mapa	1
Mapa lokality	1





parc.č. St. 4

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 4
Obec:	Bylany [571245]
Katastrální území:	Bylany [616567]
Číslo LV:	1080
Výměra [m^2]:	2616
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Bylany [16560]; č. p. 7; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 4
Stavební objekt:	č. p. 7
Adresní místa:	č. p. 7

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krulík Karel, č. p. 7, 53801 Bylany	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.05.2026 11:00.

parc.č. 21

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	21
Obec:	Bylany [571245]
Katastrální území:	Bylany [616567]
Číslo LV:	1080
Výměra [m^2]:	404
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krulík Karel, č. p. 7, 53801 Bylany	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30200	404

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

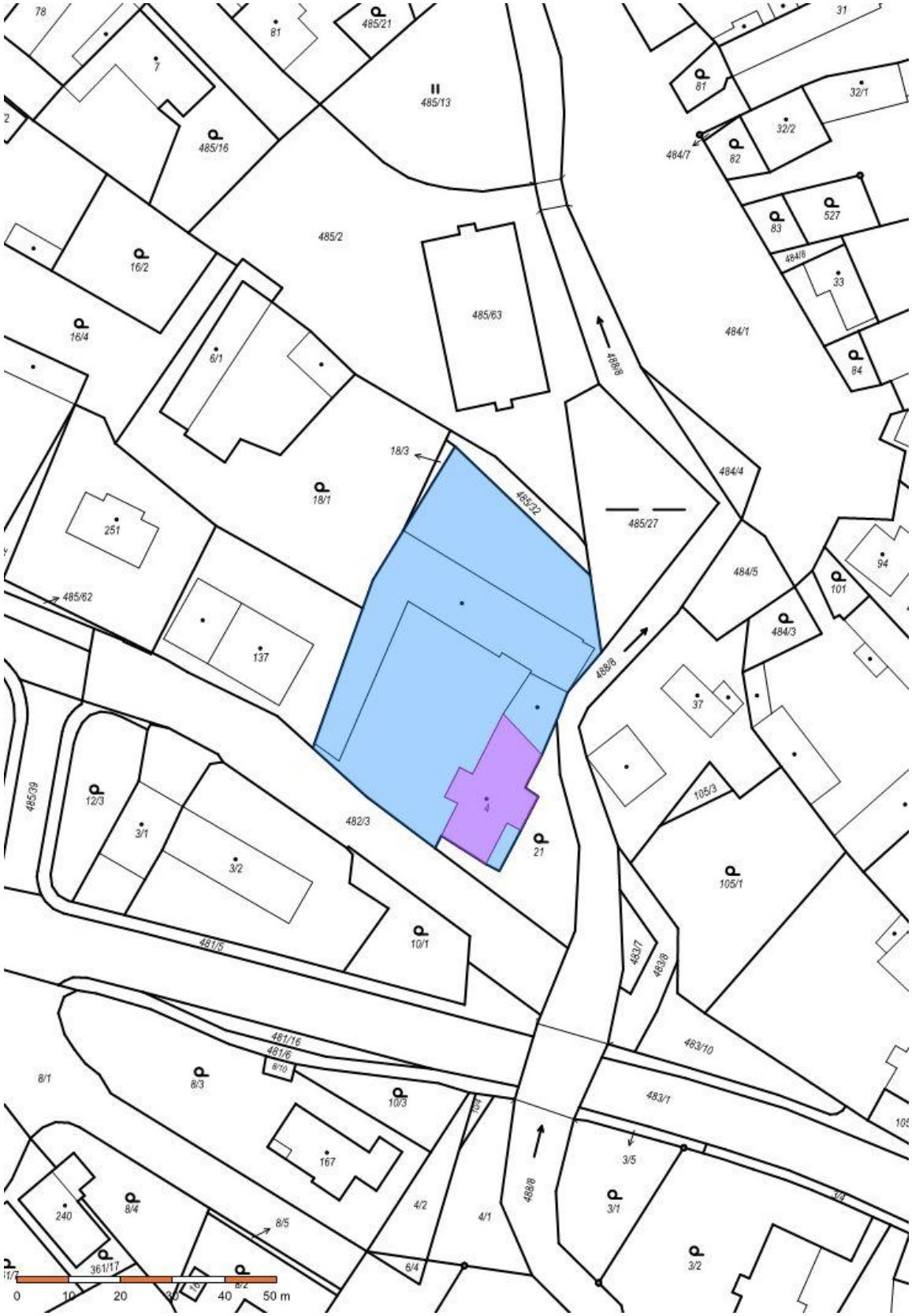
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim

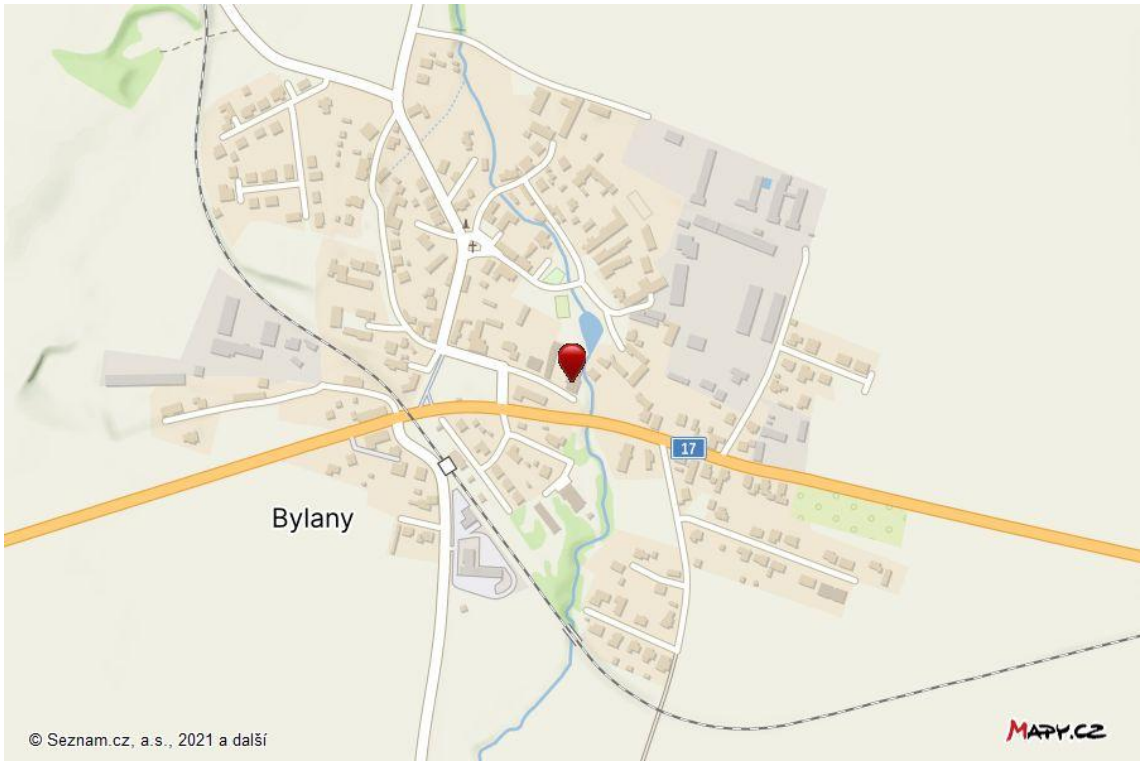
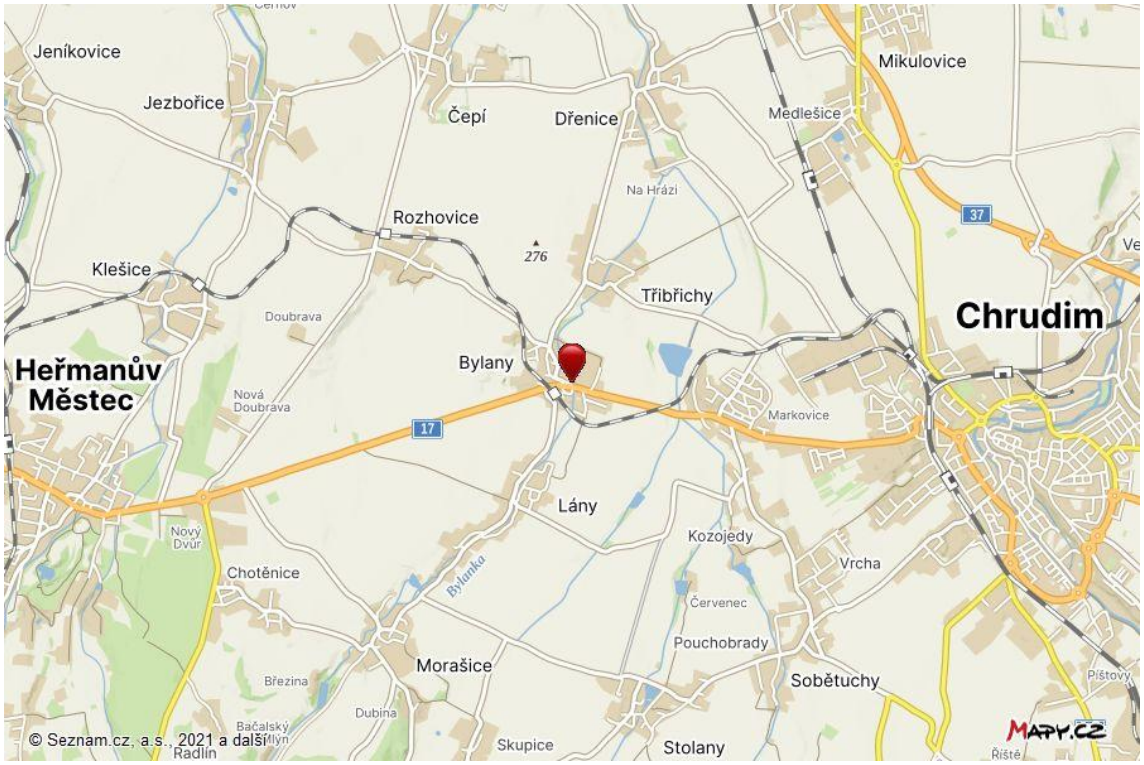
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.05.2026 11:00.

© 2004 - 2026 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze 6.9.3 b0 [WWW6] RSS

Kopie katastrální mapy ze dne 7.5.2026



Pozemek p.č. 4 v k.ú. č. 616567

Mapa oblasti