

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017073/2024

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemku p.č. st. 29/1, st. 29/2 jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb., pozemek p.č. 29/3, na pozemku stojí stavba č.p. 104, obč. vyb., pozemků p.č. 53/3, 53/5, 1139 a 3370/6, budova č.p. 104, obč. vyb. na p.č. st. 29/1 a st. 29/3, trafostanice, vedení VN a kabelové přípojky mimo areál v k.ú. Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou

Znalec: Ing. Vladimír Konvalina
B. Němcové 1110
675 51 Jaroměřice nad Rokytnou

Číslo posudku v evidenci znalce: 7665-62/2024

Zadavatel: Mgr. Radovan Indra, advokát
Čechyňská 16
60200 Brno

TRŽNÍ HODNOTA	25 925 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 44 a 12 stran příloh **Počet vyhotovení:** 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.02.2024 **Vyhotoveno:** V Jaroměřicích nad Rokytnou 21.02.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení tržní hodnoty pozemku p.č. st. 29/1, st. 29/2 jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb., pozemek p.č. 29/3, na pozemku stojí stavba č.p. 104, obč. vyb., pozemků p.č. 53/3, 53/5, 1139 a 3370/6, budova č.p. 104, obč. vyb. na p.č. st. 29/1 a st. 29/3, trafostanice, vedení VN a kabelové přípojky mimo areál v k.ú. Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní hodnoty pozemku p.č. st. 29/1, st. 29/2 jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb., pozemek p.č. 29/3, na pozemku stojí stavba č.p. 104, obč. vyb., pozemků p.č. 53/3, 53/5, 1139 a 3370/6, budova č.p. 104, obč. vyb. na p.č. st. 29/1 a st. 29/3 trafostanice, vedení VN a kabelové přípojky mimo areál v k.ú. Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou

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

Nebyly sděleny žádné skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.02.2024 za přítomnosti Ondřeje Stýbla.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Objekty pro porovnání jsou převzaty z těchto zdrojů:

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí z dálkového přístupu do KN a z realitní inzerce sreality.cz

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN č. LV 381 pro k.ú. Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 27.11.2023
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- údaje sdělené Ondřejem Stýblou
- kopie katastrální mapy
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí, Bartošovice v Orlických Horách, č.p. 230, právní účinky vkladu 4.8.2021, číslo řízení V - 5040/2021-607
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí, Jaroměřice nad Rokytnou č.p. 996, právní účinky vkladu 19.5.2021, číslo řízení V - 3305/2021-710
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí, Tři Studně č.e. 104, právní účinky vkladu 12.4.2022, číslo řízení V - 1420/2022
- platný územní plán města
- mapa oblasti
- výpočetní program NEM – EXPRES firmy PLUTO – OLT
- Teorie oceňování nemovitostí, autor Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.
- Oceňování nemovitostí a cenové mapy autora Ing. Petra Orta, Ph.D. a kol.
- údaje z realitní inzerce Sreality.cz

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data jsou převzata z Údajů o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí z dálkového přístupu do KN a z realitní inzerce. Všechna data jsou dohledatelná a v posudku specifikovaná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní

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

V daném případě není použita. Případy pro porovnání jsou pro vyšší přesnost i ze současné realitní inzerce.

Proto je stanovena tržní hodnota.

Tržní hodnota

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 tísní. 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.

Určení tržní hodnoty

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.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

V daném případě byla pro určení tržní hodnoty stavby zvolena porovnávací metoda.

Metoda porovnávací

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány nebo nabízeny, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu nemovité věci.

Ve smyslu vyhlášky § 1c je určena i cena zjištěná.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nejprve byly nalezeny objekty z okolí s cenovými údaji. Jednalo se o případy převodů menších objektů z roku 2021. Proto byl podobný objekt hledán i ve vzdálenějších regionech. Dále byl doplněn jeden případ z realitní inzerce.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Byl zpracován a souhrn dat a uvedena veškerá zjištění na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována jsou data z evidence KN, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z cenových údajů z KN.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, k.ú. Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou

Adresa nemovité věci: Dlouhá Ves 104, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

Vlastnické a evidenční údaje

HOTEL HARMONY Dlouhá Ves s.r.o., Dlouhá Ves 104, 516 01 Rychnov nad Kněžnou, LV: 381, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Údaje z KN odpovídají skutečnosti pouze částečně. Na pozemcích p.č. st. 29/1 a st. 29/3 je budova hotelu, součástí pozemku st. 29/2 je objekt bývalé střelnice. Pozemek p.č. 53/3 je veden v KN jako trvalý travní porost, je však užíván s ostatními pozemky p.č. 53/5, 1139 a 3370/6 a stavebními pozemky v jednotném funkčním celku.

Podle platného územního plánu jsou pozemky v těchto plochách:

Pozemky p.č. 53/3, 53/5 a 1139 jsou v ploše **SV - smíšené obytné – venkovské**
Plochy pro smíšené využití venkovského charakteru, pro bydlení s vyšším podílem veřejné nebo komerční vybavenosti, nevýrobních služeb

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- . pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím. zemědělské usedlosti, občanské vybavení, obchod, služby, administrativa
- . povinný 30% podíl podlahových ploch pro obytné funkce v celé posuzované funkční ploše SV

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- . doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství.
- . dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky,

sportovní vybavení

- . max. celkový rozsah přípustného využití do 25% podlahových ploch hlavního využití

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- . dvojdomy umíst'ovat pouze v lokalitách vyžadujících dohodu o parcelaci

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- . trojdomy, řadová zástavba
- . veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
- . umístění staveb ubytovacích zařízení

Pozemky p.č. st. 29/1, st. 29/2 a st. 29/3 jsou v ploše **OM občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední**

Plochy pro občanskou vybavenost komerčního charakteru vhodné do kontaktu s bydlením

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- . pozemky pro umístění administrativy, obchodu a komerčních služeb, nespádajících pod veřejnou infrastrukturu (stravování, ubytování a další typy služeb) vhodné do kontaktu s plochami bydlení

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- . stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s danou funkcí
- . služební byt pouze pro pracovníky vykonávající činnost související s využitím dané plochy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- . veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití

Pozemek p.č. 3370 je v ploše **ZV zeleň - na veřejných prostranstvích**

Významné plochy zeleně v sídlech, parkově upravené a veřejně přístupné

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- . parky a parkově upravená zeleň tvořící souvislé plochy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- . pěší a cyklistické stezky, drobná dětská hřiště, vodní plochy, prvky drobné architektury, městský mobiliář
- . stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost přímo související s danou funkcí, informační centra, veřejná hygienická zařízení, trasy veřejné technické infrastruktury,
- . podzemní kapacitní parkování bez dopadu na úbytek zeleně

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- . veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
- . umístění staveb ubytovacích zařízení

Místopis

Nemovitá věc se nachází v jižní části města v Dlouhé Vsi. V blízkosti je autobusová zastávka, rodinné domy, skladové objekty, severozápadním směrem za komunikací je hasičská zbrojnice. Přístup je po místní komunikaci - p.č. 1083/1, což je odbočka z krajské komunikace p.č. 901/1. Objekt má vlastní parkovací plochy.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící objekt s částečným podsklepením, částečnými třemi nadzemními podlažími. Byl využíván jako hotel s restaurací.

Vjezd a vstup do areálu jsou ze severní strany na parkoviště. To je z asfaltobetonu. Vstup do hlavního objektu je ze severní a východní strany. U obou vstupů jsou zděné přístřešky s venkovním schodištěm a zpevněnou plochou z keramické dlažby. Podél severní a východní strany jsou zpevněné plochy ze zámkové dlažby. Ty byly užívány jako zahrádky k restauraci. Podél východní strany pokračuje asfaltová komunikace na nádvoří. Rovněž to se je zpevněno asfaltobetonem. Z nádvoří je přístupný i objekt bývalé střelnice na p.č. st. 29/2 a dále pozemky 53/3, 53/5 a 1139. Ty slouží jako skladové plochy. Nádvoří je odděleno za vstupem z východní strany kovovými vraty s pohonem a kovovými vrátky.

Na pozemcích se nachází okrasné keře - kolem parkoviště a podél komunikace.

Objekt je napojen na vodovod, rozvody nn a veřejnou kanalizace - podle výpovědi přes septik - stav vypouštěné vody je správcem veřejné kanalizace kontrolován.

Mimo areál, na p.č. 3056/1 se nachází trafostanice, vedení VN z hlavního vedení do trafostanice a kabelová přípojka do areálu. Podle požadavku objednatele jsou tyto objekty oceněny samostatně.

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) |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|---|
| ANO | Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu |
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |
| ANO | Ostatní finanční a právní omezení |

Komentář: Věcné břemeno přístupu k trafostanici

Zástavní práva smluvní, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku - viz příložený výpis č. 381

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

č.LV 381

1. Hotel
2. Přístřešky u vstupů do hotelu
3. Pozemky p.č. st. 29/1, st. 29/2, st. 29/3 53/3, 53/5, 1139 a 3370/6
 - 3.1. Oceňované pozemky
 - 3.2. Bývalá střelnice
 - 3.3. Plot z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocelové sloupky
 - 3.4. Opěrné zdi montované z prefa dílců
 - 3.5. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi
 - 3.6. Ocelový tvaru písmene T včetně betonových patek a nátěru
 - 3.7. Ocelové rámy
 - 3.8. Násypka uhlí
 - 3.9. Plot z kovových profilů, zděné sloupky
 - 3.10. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek
 - 3.11. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
 - 3.12. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
 - 3.13. Elektrický pohon u vrátek a vrat
 - 3.14. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm
 - 3.15. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva
 - 3.16. Dlažby keramické, podkl. beton
 - 3.17. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,05 m², lože z betonu
 - 3.18. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m², lože z betonu
 - 3.19. Zpevněné plochy z asfaltbetonu
 - 3.20. Porosty

Trafostanice, vedení VN a kabelové přípojka

1. Trafostanice
2. Kabelová přípojka od trafostanice do areálu
3. Vzdušné vedení

Obsah ocenění na tržních principech

č.LV 381

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Nemovitá věc č.p. 104

Trafostanice, vedení VN a kabelové přípojka

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Trafostanice, vedení VN a kabelová přípojka

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Při porovnání ceny je vycházeno z placené databáze - údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí a z realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Dlouhá Ves 104
516 01 Rychnov nad Kněžnou
LV: 381
Kraj: Královéhradecký
Okres: Rychnov nad Kněžnou
Obec: Rychnov nad Kněžnou
Katastrální území: Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou
Počet obyvatel: 11 178

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 305,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,109}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: 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: Vyšší než je průměr v kraji - 5,20%	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,767}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,851}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,736}$$

č.LV 381

1. Hotel

Samostatně stojící objekt částečným podsklepením, částečnými třemi nadzemními podlažími.
Obsahuje tyto prostory:

I.PP - Jedná se o podsklepení pod pódiem - zasahuje tedy do I.NP - jedná se o mezipatro. Obsahuje kancelář a dva sklady. Dále je podsklepena část se třemi nadzemními podlažími. Zde se nachází kotelná - podlaha je zde snížena o 1m, sklad uhlí s násypkou, rozvodny s elektrokotli, zázemí pro kotelníka s bojlerem, dílna, prádelna a sklady.

I.NP - vstupy ze severní strany, recepce, salonek a restaurace, kuchyň bez vybavení s keramickým obkladem, přípravná s keramickým obkladem, nefunkční stolový výtah, sociální zařízení pro kuchyň včetně šaten, sociální zařízení pro restauraci, ze severní strany navazuje objekt, který měl sloužit pro bouling - nyní se jedná o prázdný prostor. Ze západní strany navazuje objekt sálu s jevištěm.

II.NP - hotelové pokoje ve složení - 4 jednopokojové a 6 dvoupokojových, kuchyňku, saunu (podle výpovědi je ve vlastnictví nájemníka).

Všechny pokoje mají vlastní sociální zařízení se sprchovým koutem, umývadlem a WC.

II.NP - hotelové pokoje ve složení - 4 jednopokojové a 6 dvoupokojových, kuchyňku, pokoj s koupelnou pro personál.

Všechny pokoje mají vlastní sociální zařízení se sprchovým koutem, umývadlem a WC.

Základy jsou tvořeny základovými pásy, obvodová konstrukce je zděná s částečným zateplením, stropy panelové, střecha plochá s povlakovou živičnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Venkovní omítka je silikátová zatřená (severní a východní strana) a břízolitová (jižní a západní strana), vnitřní omítky vápenné štukové. Venkovní obklady jsou v malém rozsahu na části velkého sálu. Schody jsou železobetonové monolitické. Vnitřní obklady jsou běžného rozsahu a provedení. Dveře jsou hladké, okna plastová v menší části dřevěná. Vytápění ústřední - s kotlem na tuhá paliva - již nepoužíváno, částečně elektrokotle, v části elektrické lokální topení. Ohřev teplé vody je elektrickými bojlerem. Podlahy jsou z PVC, kobereců, keramické dlažby, parketové ve velkém sále, betonové v boulingu. Elektřina je světelná i motorová. V koupelnách umyvadlo, sprchový kout, WC. Kuchyň je bez vybavení.

Z dalšího vybavení se vyskytuje pultový výtah - podle výpovědi nefunkční, hydranty, odsavače z kuchyně, ventilátory, WIFI - pravděpodobně nefunkční.

Objekt je přibližně z roku 1970. V minulosti proběhla pouze částečná rekonstrukce - okna, fasáda, podlahové krytiny. Ve špatném stavu je střešní krytina - výrazné trhliny téměř v celé ploše. Masivní zatékání bylo zjištěno v prostoru velkého sálu, menší pak v I.NP v chodbě. Celkovou životnost předpokládám 100 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I.PP	$24,51 \cdot 13,16 + 12,87 \cdot 6,70 + (5,50 + 5,00) \cdot 1,70$	= 426,63
I.NP	$8,60 \cdot 32,06 + 12,87 \cdot 24,50 + (5,50 + 5,00) \cdot 1,70 + 24,51 \cdot 1$ $3,16 + 29,08 \cdot 12,57 + 3,02 \cdot 6,19$	= 1 315,66
II.NP	$24,51 \cdot 13,16$	= 322,55
III.NP	$24,51 \cdot 13,16$	= 322,55

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP	426,63 m ²	3,00 m	1 279,89
I.NP	1 315,66 m ²	3,66 m	4 815,32
II.NP	322,55 m ²	3,00 m	967,65
III.NP	322,55 m ²	3,00 m	967,65
Součet	2 387,39 m²		8 030,51

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$8\ 030,51 / 2\ 387,39$	= 3,36 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$2\ 387,39 / 4$	= 596,85 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
I.PP	$(24,51 \cdot 13,16) \cdot 3,10 + 12,87 \cdot 6,70 \cdot 1,40 + 5,90 \cdot 6,32$ $\cdot 1,00 + 3,10 \cdot (5,50 + 5,00) \cdot 1,70$ = 1 213,25 m ³
I.NP+ střecha	$(8,60 \cdot 32,06) \cdot (2,80 + 0,20 + 0,5 \cdot 2,13) + 12,87 \cdot 24,50$ $\cdot (0,10 + 6,20) + (5,50 + 5,00) \cdot 1,70 \cdot 3,25 + 24,51 \cdot 13,1$ $6 \cdot 3,66 + (29,08 \cdot 12,57 + 3,02 \cdot 6,19) \cdot (3,66)$ = 5 752,10 m ³
II.NP	$(24,51 \cdot 13,16) \cdot (3,00)$ = 967,65 m ³
III.NP+ střecha	$(24,51 \cdot 13,16) \cdot (3,20)$ = 1 032,17 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	PP	1 213,25 m ³
I.NP+ střecha	NP	5 752,10 m ³
II.NP	Z	967,65 m ³
III.NP+ střecha	Z	1 032,17 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 965,17 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 vč. zemních prací	S	6,30	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	1,00	8,20

4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	P	4,90	100	0,46	2,25
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	4,40	100	0,46	2,02
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,47
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9147

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9311
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9250
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9147
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 186,44
Plná cena: 8 965,17 m ³ * 6 186,44 Kč/m ³	=	55 462 486,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 54 / 100 = 54,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 54,0 % / 100)	*
	0,460
	= 25 512 743,69 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení
Nevyhovující tepevnětechnické vlastnosti, nízký standard provedení a vybavení.

Srážka za morální opotřebení: $25\,512\,743,69 * 5\% =$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	1 275 637,18 Kč
=	24 237 106,51 Kč
*	0,736
=	17 838 510,39 Kč

Hotel - zjištěná cena

= 17 838 510,39 Kč

2. Přístřešky u vstupů do hotelu

Zděné přístřešky u vstupů do hotelu.

Provedení je uvedeno ve vybavení stavby.

Celkovou životnost uvažují 100 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

1274

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

Obestavěný prostor

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

Typ Název

Obestavěný prostor [m³]

NP	$6,30 * 3,86 * 4,25 + 3,43 * 3,52 * 4,65 =$	159,49
Obestavěný prostor - celkem:		159,49 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	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	panely	S	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	N	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100
13. Podlaha z keramické dlažby, schodiště		A	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	N	6,30	100	1,54	9,70
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Podlaha z keramické dlažby, schodiště	A	17,40	100	1,00	17,40

$$\text{cenový podíl přidané konstrukce} = \text{CK} / (\text{OP} * \text{ZC} * \text{K}_5 * \text{K}_i)$$

$$65\,000,00 / (159,49 * 750,- * 1,0500 * 2,9750) = 17,40$$

Součet upravených objemových podílů	120,80
Koeficient vybavení K ₄ :	1,2080

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,2080
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 830,12**

Plná cena: 159,49 m³ * 2 830,12 Kč/m³ = **451 375,84 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 54 / 100 = 54,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 54,0 % / 100)

* 0,460

Nákladová cena stavby CS_N

= **207 632,89 Kč**

Koeficient pp

* 0,736

Cena stavby CS

= **152 817,81 Kč**

Přístřešky u vstupů do hotelu - zjištěná cena = **152 817,81 Kč**

3. Pozemky p.č. st. 29/1, st. 29/2, st. 29/3 53/3, 53/5, 1139 a 3370/6

3.1. pozemky

Zastavěné pozemky s přílehlými ostatními pozemky, tvořící jednotný funkční celek. Obec nemá cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,767$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,767 = 0,736$$

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	2 305,-	0,736		1 696,48	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 29/1	4 539	1 696,48	7 700 322,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 29/2	191	1 696,48	324 027,68
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 29/3	17	1 696,48	28 840,16
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	53/3	180	1 696,48	305 366,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	53/5	1 358	1 696,48	2 303 819,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1139	389	1 696,48	659 930,72
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	3370/6	75	1 696,48	127 236,-
Stavební pozemky - celkem			6 749		11 449 543,52

3.2. Bývalá střelnice

Zděný přízemní objekt.

Provedení je uvedeno ve vybavení stavby. Na objektu byla započata rekonstrukce - byla vyměněna okna, v několika místnostech položena dlažba. Objekt byl užíván jako sklad.

Celkovou životnost odhaduji na 90 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.NP	31,68*6,60	=	209,09

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	209,09 m ²	3,62 m	756,91
Součet	209,09 m²		756,91

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $756,91 / 209,09 = 3,62$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $209,09 / 1 = 209,09$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.NP+ střecha	$(31,68*6,60)*(0,10+3,62)$	=	777,81 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP+ střecha	NP	777,81 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>777,81 m³</u>

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	základové pásy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné jednovrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100

10. Schody		N	100
11. Dveře	hladké plně	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	beton, keramická dlažba	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		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	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	N	1,80	100	1,54	2,77
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	N	3,40	100	1,54	5,24
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,64
Koeficient vybavení K_4 :					0,9564

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):	*	0,9516
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8801
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9564
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9680
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	<u>5 229,31</u>
Plná cena: 777,81 m ³ * 5 229,31 Kč/m ³	=	4 067 409,61 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 54 / 90 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	<u>1 626 963,84 Kč</u>
*	0,736
=	<u>1 197 445,39 Kč</u>
=	1 197 445,39 Kč

Bývalá střelnice - zjištěná cena

= **1 197 445,39 Kč**

3.3. Plot z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocelové sloupky

Plot na západní straně dvora.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.6.1. Plot z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

73,20 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	337,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	<u>1 039,97</u>
Plná cena: 73,20 m ² * 1 039,97 Kč/m ²	=	76 125,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 20 / 25 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	<u>15 225,16 Kč</u>
*	0,736
=	<u>11 205,72 Kč</u>

Plot z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocelové sloupky - zjištěná cena

= 11 205,72 Kč

3.4. Opěrné zdi montované z prefa dílců

Opěrné zdi z betonových tvárnic podél východní strany hotelu a vstupu z východní strany. Stáří je určeno odborným odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

11.6. Opěrné zdi montované z prefa dílců

242

Výměra:

3,55 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

=	2 850,-
*	1,0500
*	3,4450
=	<u>10 309,16</u>

Plná cena: 3,55 m³ * 10 309,16 Kč/m³

= 36 597,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 10 / 60 = 16,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 16,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,833
=	<u>30 485,73 Kč</u>
*	0,736
=	<u>22 437,50 Kč</u>

Opěrné zdi montované z prefa dílců - zjištěná cena

= 22 437,50 Kč

3.5. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi

Rampa u jižní strany hotelu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

33.1. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi

242

Délka: 8,70 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	3 250,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>11 756,06</u>
Plná cena: 8,70 m * 11 756,06 Kč/m	=	102 277,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 74 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 54 / 74 = 73,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 73,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,270
=	<u>27 614,98 Kč</u>
*	0,736
=	<u>20 324,63 Kč</u>

Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi - zjištěná cena = **20 324,63 Kč**

3.6. Ocelový tvaru písmene T včetně betonových patek a nátěru

Věšák na prádlo u východní strany hotelu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

27.1. Ocelový tvaru písmene T včetně betonových patek a nátěru

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

8,70 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	590,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<u>2 134,18</u>
Plná cena: 8,70 ks * 2 134,18 Kč/ks	=	18 567,37 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 33 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 33 = 30,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,3 \% / 100)$

* 0,697

Nákladová cena stavby CS _N	=	12 941,46 Kč
Koeficient pp	*	0,736
Cena stavby CS	=	9 524,91 Kč

Ocelový tvaru písmene T včetně betonových patek a nátěru - zjištěná cena = 9 524,91 Kč

3.7. Ocelové rámy

Ocelové ozdobné rámy podél východní strany objektu. Cena je určena odborným odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 7,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	6 500,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	6 500,-
Plná cena: 7,00 ks * 6 500,- Kč/ks	=	45 500,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 50 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS _N	*	0,800
Koeficient pp	=	36 400,- Kč
Cena stavby CS	*	0,736
	=	26 790,40 Kč

Ocelové rámy - zjištěná cena = 26 790,40 Kč

3.8. Násypka uhlí

Monolitická násypka na uhlí z východní strany hotelu. Je oceněna cenově nejbližší položkou 2.3.1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 5,20 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	7 962,26
Plná cena: 5,20 m ³ * 7 962,26 Kč/m ³	=	41 403,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 54 / 100 = 54,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 54,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,460
=	19 045,72 Kč
*	0,736
=	14 017,65 Kč

Násypka uhlí - zjištěná cena

= **14 017,65 Kč**

3.9. Plot z kovových profilů, zděné sloupky

Sloupky podél zahrádky na východní strany. Mezi sloupky je natažené 3* ocelové lanko. Z toho důvodu snižují základní cenu o 400,-Kč.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

15,50 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 440,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0500

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

* 2,9390

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **1 357,82**

Plná cena: 15,50 m² * 1 357,82 Kč/m²

= **21 046,21 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,667
=	14 037,82 Kč
*	0,736
=	10 331,84 Kč

Plot z kovových profilů, zděné sloupky - zjištěná cena

= **10 331,84 Kč**

3.10. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Plot mezi vraty a vrátky. Je proveden z ocelových profilů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	121
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	4,00 m ² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>1 388,68</u>
Plná cena: 4,00 m ² * 1 388,68 Kč/m ²	=	5 554,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 30 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 705,- Kč
Koeficient pp	*	0,736
Cena stavby CS	=	2 726,88 Kč

Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena = **2 726,88 Kč**

3.11. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Vrátko u vstupu do dvora.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	121
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 600,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	4 937,52
Plná cena: 1,00 ks * 4 937,52 Kč/ks	=	4 937,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 293,33 Kč
Koeficient pp	*	0,736
Cena stavby CS	=	2 423,89 Kč
Vrátka ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena	=	2 423,89 Kč

3.12. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Vrata umožňující vjezd do dvora.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	121
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	11 418,02
Plná cena: 1,00 ks * 11 418,02 Kč/ks	=	11 418,02 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 615,82 Kč
Koeficient pp	*	0,736
Cena stavby CS	=	5 605,24 Kč
Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena	=	5 605,24 Kč

3.13. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Elektrický pohon k vratům do dvora.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1252
Nemovitá věc je součástí pozemku
Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 800,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9680
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<u>18 075,12</u>
Plná cena: 1,00 ks * 18 075,12 Kč/ks	=	18 075,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,667
Koeficient pp	=	<u>12 056,11 Kč</u>
Cena stavby CS	*	0,736
	=	<u>8 873,30 Kč</u>
Elektrický pohon u vrátek a vrat - zjištěná cena	=	8 873,30 Kč

3.14. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm

Plocha ze zámkové dlažby podél budovy hotelu ze severní a východní strany.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.30. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku
Výměra: 117,20 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	525,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>1 755,73</u>

Plná cena: 117,20 m² * 1 755,73 Kč/m² = 205 771,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 50 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)

*	0,700
=	<u>144 040,09 Kč</u>
*	0,736
=	<u>106 013,51 Kč</u>

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm - zjištěná cena = 106 013,51 Kč

3.15. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Plocha z chodníkové dlažby za vstupem z východní strany.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 24,10 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

=	210,-
*	1,0500
*	3,1850

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	<u>702,29</u>
---	---------------

Plná cena: 24,10 m² * 702,29 Kč/m²

=	16 925,19 Kč
---	--------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 64 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 54 / 64 = 84,4 %

Koeficient opotřebení: (1- 84,4 % / 100)

*	0,156
=	<u>2 640,33 Kč</u>
*	0,736

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

=	<u>1 943,28 Kč</u>
---	--------------------

Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva - zjištěná cena = 1 943,28 Kč

3.16. Dlažby keramické, podkl. beton

Pro ocenění ploch z keramické dlažby je použita cenově nejbližší položka 8.3.9. Jedná se o vstupy do hotelu ze severní a východní strany.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.9. Dlažby teracové z dlaždic 25/25/2,5 do lože z MC a podkl. betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	24,10 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	285,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>953,11</u>
Plná cena: 24,10 m ² * 953,11 Kč/m ²	=	22 969,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 40 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 25,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,750
=	<u>17 227,46 Kč</u>
*	0,736
=	<u>12 679,41 Kč</u>

Dlažby keramické, podkl. beton - zjištěná cena = **12 679,41 Kč**

3.17. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,05 m², lože z betonu

Silniční obrubníky podél zpevněných ploch.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	9.13. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,05 m ² , lože z betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	144,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	370,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>1 237,37</u>

Plná cena: 144,50 m * 1 237,37 Kč/m = 178 799,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

* 0,333

Nákladová cena stavby CS_N

= 59 540,39 Kč

Koeficient pp

* 0,736

Cena stavby CS

= 43 821,73 Kč

Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,05 m², lože z betonu = 43 821,73 Kč
- zjištěná cena

3.18. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m², lože z betonu

Zahradní obrubník podél chodníku k parkovišti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

9.12. Obrubník betonový - montovaný do průřezu
0,015 m², lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

7,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 265,-

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

* 1,0500

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

* 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 886,23

Plná cena: 7,00 m * 886,23 Kč/m

= 6 203,61 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 50 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

* 0,800

Nákladová cena stavby CS_N

= 4 962,89 Kč

Koeficient pp

* 0,736

Cena stavby CS

= 3 652,69 Kč

Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m², lože z betonu - zjištěná cena = 3 652,69 Kč

3.19. Zpevněné plochy z asfaltobetonu

Zpevněné plochy - parkoviště, příjezdové komunikace, nádvoří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živicí
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	1 670,60 m ² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 081,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	<u>3 615,13</u>
Plná cena: 1 670,60 m ² * 3 615,13 Kč/m ²	=	6 039 436,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	<u>1 207 887,24 Kč</u>
*	0,736
=	<u>889 005,01 Kč</u>

Zpevněné plochy z asfaltobetonu - zjištěná cena

= **889 005,01 Kč**

3.20. Porosty

Na pozemcích se okrasné listnaté a jehličnaté keře.

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč /jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	730,-		10 roků 730,-	29,00 ks 21 170,-
Jehličnaté keře II	680,-		10 roků 680,-	3,00 ks 2 040,-
Součet:				23 210,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	1,000

Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	1,050
Celkem - okrasné rostliny	=	24 370,50 Kč
Porosty - zjištěná cena celkem	=	24 370,50 Kč

Pozemky p.č. st. 29/1, st. 29/2, st. 29/3 53/3, 53/5, 1139 a 3370/6 - rekapitulace

3.1. Pozemky:		11 449 543,52 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
3.2. Bývalá střelnice		1 197 445,39 Kč
3.3. Plot z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocelové sloupky		11 205,72 Kč
3.4. Opěrné zdi montované z prefa dílců		22 437,50 Kč
3.5. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi		20 324,63 Kč
3.6. Ocelový tvaru písmene T včetně betonových patek a nátěru		9 524,91 Kč
3.7. Ocelové rámy		26 790,40 Kč
3.8. Násypka uhlí		14 017,65 Kč
3.9. Plot z kovových profilů, zděné sloupky		10 331,84 Kč
3.10. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek		2 726,88 Kč
3.11. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků		2 423,89 Kč
3.12. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků		5 605,24 Kč
3.13. Elektrický pohon u vrátek a vrat		8 873,30 Kč
3.14. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm		106 013,51 Kč
3.15. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva		1 943,28 Kč
3.16. Dlažby keramické, podkl. beton		12 679,41 Kč
3.17. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,05 m ² , lože z betonu		43 821,73 Kč
3.18. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m ² , lože z betonu		3 652,69 Kč
3.19. Zpevněné plochy z asfaltobetonu		889 005,01 Kč
3.20. Porosty		24 370,50 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	2 413 193,48 Kč

Pozemky p.č. st. 29/1, st. 29/2, st. 29/3 53/3, 53/5, 1139 a 3370/6 - zjištěná cena celkem = 13 862 737,- Kč

Trafostanice, vedení VN a kabelové přípojka

1. Trafostanice

Trafostanice RK 0962 na příhradovém sloupu. Je zvolena cenově nejbližší položka. Trafostanice je umístěna na p.č. 3056/1.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	25. Trafostanice
Objekt	Stožárová trafostanice VN/NN jednosloupová, Betonový sloup EPV
Konstrukční charakteristika (označení):	100 kVA
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2214

Množství: 1,00 ks
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	150 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0550
Základní cena upravená cena Kč/ks	=	<u>481 162,50</u>
Plná cena: 1,00 ks * 481 162,50 Kč/ks	=	481 162,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 35 = 77,1 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 77,1 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 77,1 \% / 100)$	*	0,229
Nákladová cena stavby CS_N	=	<u>110 186,21 Kč</u>
Koeficient pp	*	0,736
Cena stavby CS	=	<u>81 097,05 Kč</u>

Trafostanice - zjištěná cena = **81 097,05 Kč**

2. Kabelová přípojka od trafostanice do areálu

Kabelová přípojka od trafostanice do areálu. Průběh ani dimenze není známa. Je stanovena odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 16a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody
Objekt: KV 10kV 3x120 až 150
Konstrukční charakteristika: ve volném terénu, 1 kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2214
Množství: 27,50 m délky
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	407,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0550
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<u>1 305,55</u>
Plná cena: 27,50 m * 1 305,55 Kč/m	=	35 902,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 60 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 45,0 % / 100)	*	0,550
Nákladová cena stavby CS_N	=	19 746,45 Kč
Koeficient pp	*	0,736
Cena stavby CS	=	14 533,39 Kč
Kabelová přípojka od trafostanice do areálu - zjištěná cena	=	14 533,39 Kč

3. Vzdušné vedení

Vzdušné vedení 3*42/7 AlFe. odbočka ze sloupu č.3 k RK 0962. Je použita cenově srovnatelná položka.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	16a. Vedení elektrické - silnoproudé rozvody
Objekt	KV 35kV 3x 95 až 150
Konstrukční charakteristika:	ve volném terénu, 1 kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2214
Množství:	40,00 m délky
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	787,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0550
Základní cena upravená cena Kč/m	=	2 524,50
Plná cena: 40,00 m * 2 524,50 Kč/m	=	100 980,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 27 / 35 = 77,1 %

Koeficient opotřebení: (1- 77,1 % / 100)	*	0,229
Nákladová cena stavby CS_N	=	23 124,42 Kč
Koeficient pp	*	0,736
Cena stavby CS	=	17 019,57 Kč
Vzdušné vedení - zjištěná cena	=	17 019,57 Kč

Tržní ocenění majetku

č.LV 381

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nemovitá věc č.p. 104

Oceňovaná nemovitá věc

Je provedeno porovnáním s obdobnými volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např. druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení. Porovnání je provedeno jako jeden celek - budova a pozemky. Jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny. Tato jednotková cena je získaná statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální a pak přepočtena na jednotkovou cenu objektu.

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří bývají v první fázi nadhodnocené. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny k ceně nabídkové. Tento koeficient bývá menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Další koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí.

Užitná plocha

I.PP:	$427 \cdot 0,5 = 214\text{m}^2$
I. NP	$1\,315 \cdot 0,85 = 1118\text{m}^2$
II. NP	$322 \cdot 0,85 = 274\text{m}^2$
III.NP	$322 \cdot 0,85 = 274\text{m}^2$

Užitná plocha celkem: 1 880m²

Vzhledem k rozsahu a absenci projektové dokumentace je užitná plocha odvozena z plochy zastavěné. Použité koeficienty jsou obecně používané a stejné koeficienty jsou použity i pro ověření výměr uvedených při porovnání s realitní inzercí, případně při použití objektů s údaji o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Užitná plocha:	1 880,00 m ²
Obestavěný prostor:	2,00 m ³
Zastavěná plocha:	1 315,00 m ²
Plocha pozemku:	6 749,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej hotelu 2389 m²
Lokalita:	Komenského 996, Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč

Popis: Jedná se o hotel v centru Jaroměřic nad Rokytnou. Součástí prodeje byly pozemky p.č. st. 1052/1, 3252/1 a 3253 o celkové výměře 2 506m²

Objekt je částečně podsklepený se třemi nadzemními podlažími.

V I.PP jsou převážně sklady pro restauraci a technické místnosti – rozvodna, strojovny vzduchotechniky, plynová kotelna, agregáty, baterie.

V I.NP je vstup, recepce, kancelář, kuchyň se sklady, WC muži, WC ženy, jídelna, velká jídelna, velký sál, salonek, pivnice, kulečnick. Z prostoru jídelny je vstup na krytou zahrádku. Prostory původního řeznictví a vinotéky nejsou do ocenění zahrnuty – nebudou předmětem pronájmu.

Ve II. a III.NP jsou ubytovací prostory celkem 40 pokojů. Vybavení pokojů je provedeno ve vyšším standardu.

Celkový stav objektu je velmi dobrý. Stáří je 41 roků. Přibližně před deseti roky proběhla celková rekonstrukce a přístavba kulečnicku. Byly vyměněny rozvody vody, kanalizace, topení, vzduchotechniky. Dále byly v části vyměněny nášlapné vrstvy podlah, vyměněna okna, opraveny omítky. Nově byly provedeny sociální zařízení ve všech pokojích.

Výměry jsou převzaty z vlastního znaleckého posudku č. 6552-126/2021 o ceně obvyklého nájemného.

Pozemek: 2 506,00 m²
Obestavěný prostor: 12 942,00 m³
Užitná plocha: 1 980,00 m²
Zastavěná plocha: 1 803,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 18.5.2021 1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná 1,00
K3 Poloha - lepší 0,90
K4 Provedení a vybavení - výrazně lepší 0,85
K5 Vliv pozemku - menší pozemek, pouze zastavěný objektem 1,30
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - chybí venkovní zázemí 1,05



Zdroj: Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí.

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 18.5.2021; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - výrazně lepší; Vliv pozemku - menší pozemek, pouze zastavěný objektem; Úvaha zpracovatele ocenění - chybí venkovní zázemí;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
25 000 000	1 980,00	12 626	1,04	13 131

Název: Prodej penzionu 1327m²
Lokalita: Tři Studně č.e. 104, okres Žďár nad Sázavou

Popis: Penzion Horácko nabízí ubytování s maximální kapacitou 63 osob, v 15-ti pokojích tří kategorií. Veškeré pokoje mají vlastní koupelnu a pokrytí Wi-Fi signálem, v pokojích je večerní stůlek a křesílka na posezení. Většina pokojů má vlastní balkon. Nachází se zde wellness - sauna a whirlpool, venkovní moderní hřiště, letní terasa Lounge Baru, dále venkovní altán s ohništěm, vnitřní ping-pong či profesionální šipky.

Užitná plocha je vypočtena z ploch zastavěných odvozených z katastrální mapy+ ortofoto.

I.PP $465\text{m}^2 * 0,50 = 233\text{m}^2$

I.NP $695\text{m}^2 * 0,85 = 591\text{m}^2$

II.NP $647\text{m}^2 * 0,85 = 550\text{m}^2$

Užitná plocha celkem: 1 327m²

Pozemek: p.č. 1,11 a 21 = 3841m²

Pozemek: 3 841,00 m²

Obestavěný prostor: 4 232,00 m³

Užitná plocha: 1 374,00 m²

Zastavěná plocha: 752,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 11.3.2022 1,00

K2 Velikosti objektu - menší objekt 0,95

K3 Poloha - lepší 0,93

K4 Provedení a vybavení - výrazně lepší 0,85

K5 Vliv pozemku - menší pozemek 1,05

K6 Úvaha zpracovatele ocenění - není volný pozemek 1,03



Zdroj: Kupní smlouva z
11.3.2022

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 11.3.2022; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - výrazně lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - není volný pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
23 086 782	1 374,00	16 803	0,81	13 610

Název: Prodečj penzionu 519m²

Lokalita: Bartošovice v Orlických Horách č.p. 31, okres Rychnov nad Kněžnou

Popis:

V přízemí Domečku Lyžáku se nachází čtyřlůžková ložnice s přistýlkou, v podkroví jsou pak další dva čtyřlůžkové a jeden sedmilůžkový pokoj. Ke všem náleží vlastní koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a sociálním zařízením. Spát budete na pohodlných matracích, do výbavy patří televize i bezplatné Wi-Fi připojení k internetu a nechybí dostatek úložných prostor. Děti se mohou bezpečně pohybovat v zahradě i na protějším velkém hřišti a v zimě se dá přímo u chalupy sáňkovat. Uzamykatelná garáž slouží jako úschovna jízdních kol. Užitná plocha je vypočtena z ploch zastavěných odvozených z katastrální mapy+ ortofoto.

$$\text{I.NP } 224\text{m}^2 * 0,85 = 190\text{m}^2$$

$$\text{II.NP } 228\text{m}^2 * 0,85 = 194\text{m}^2$$

$$\text{Podkroví: } 224 * 0,75 = 168\text{m}^2$$

Užitná plocha celkem: 552m²

Pozemek: p.č. st. 49 a 5607 = 1,11 a 21 = 821m²

Pozemek: 821,00 m²

Užitná plocha: 552,00 m²

Zastavěná plocha: 228,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 27.7.2021	1,00
K2 Velikosti objektu - výrazně menší objekt	0,80
K3 Poloha - mírně horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Vliv pozemku - výrazně menší pozemek	1,20
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - není volný pozemek	1,03



Zdroj: Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 27.7.2021; Velikosti objektu - výrazně menší objekt; Poloha - mírně horší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Vliv pozemku - výrazně menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - není volný pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 960 000	552,00	8 986	1,09	9 795

Název: Prodej ubytovacího zařízení 726 m²

Lokalita: Olešnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou

Popis:

Penzion s celoročním provozem vhodný pro široké spektrum klientely od turistů, rodin až po firmy a je určen k rekreaci. V současné době majitelům přináší zajímavý roční výnos i díky smlouvám s CK, které zajišťují minimálně 80% obsazenost. Samotná kompletně zrekonstruovaná budova penzionu, zasazená do klidné zástavby, nacházející se přímo v centru obce, pochází z roku 1834. V nedávné době prošla nákladnou a zdařilou rekonstrukcí, při níž se podařilo velmi citlivě skloubit její historický ráz s moderními požadavky na pohodlí a relaxaci. Budova disponuje plně vybavenou kuchyní s jídelnou a celkem 5 pokoji s kapacitou až 20 osob (příležitost dalšího rozšíření o půdní vestavbu), vířivkou, saunou, kulečnickem/billiardem, stolním fotbálem, TV, venkovním posezením s kuchyní, krytou terasou a grilem, stolním tenisem a zastřešeným venkovním bazénem, trampolínou, pískovištěm a houpačkou. Lokalita nabízí také nespočet celoročních aktivit jako turistiku, cyklistiku, houbaření, lyže, běžky, zámky, pevnosti a možnost výletů do Polska.

$$\text{I.PP } 150\text{m}^2 * 0,50 = 75\text{m}^2$$

$$\text{I.NP } 288\text{m}^2 * 0,85 = 245\text{m}^2$$

$$\text{II.NP } 256\text{m}^2 * 0,85 = 217\text{m}^2$$

Užitná plocha celkem: 537m²

Pozemek: p.č. st. 195 a 502/8 = 1 126m²

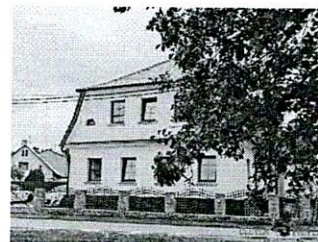
Pozemek: 1 126,00 m²

Užitná plocha: 537,00 m²

Zastavěná plocha: 288,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - výrazně menší objekt	0,80
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - výrazně lepší	0,70
K5 Vliv pozemku - menší pozemek, intenzivně využitý	1,05
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní bazén	0,99



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Velikosti objektu - výrazně menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - výrazně lepší; Vliv pozemku - menší pozemek, intenzivně využitý; Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní bazén;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
20 000 000	537,00	37 244	0,50	18 622

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

K porovnání byly vybrány čtyři nemovitosti.

První je skutečně realizovaný převod, kupní smlouva z května 2021. Jedná se o hotel v centru Jaroměřic nad Rokytou. Ten je velikostně srovnatelný, nemá však žádný nezastavěný pozemek. Je ve výrazně lepším technickém stavu.

Druhý objekt je skutečně realizovaná kupní smlouva na penzion ze Tří Studní. Je z 11.3.2022. Jedná se o výborně vybavený penzion ve velmi dobrém technickém stavu s dostatečným zázemím.

Třetí případ je z Bartošovic v Orlických Horách. Jedná se o výrazně menší objekt ve srovnatelném

technickém stavu. Pozemek výrazně menší. Kupní smlouva z 27.7.2021.

Tyto tři případy jsou skutečně realizované, ale v různých obdobích.

V tomto segmentu trhu (větší objekty hotelového typu) nedošlo během od roku 2021 k posunu cen. Nabídky objektů jsou v realitní inzerci velmi dlouho, není výjimkou ani doba dva roky.

Poslední případ je z realitní inzerce z Olešnice v Orlických Horách. Opět se jedná o menší objekt ve výrazně lepším technickém stavu.

Minimální jednotková porovnávací cena	9 795 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 790 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	18 622 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	13 790 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 880,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	25 925 200,00
bez trafostanice, vedení VN a kabelové přípojky	- 91 247,00
=	25 833 953,00
Výsledná porovnávací hodnota	25 833 953 Kč

Trafostanice, vedení VN a kabelové přípojka

1. Porovnávací hodnota

1.1. Trafostanice, vedení VN a kabelová přípojka

Název:	Zjištěná cena trafostanice, vedení VN a kabelové přípojky		
Použité koeficienty:			
K1 Poměr zjištěná cena/ tržní hodnota	0,81		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
112 650 Kč	0,81	91 247 Kč	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Podle požadavku objednatele je předmětem samostatného ocenění trafostanice, vedení VN a kabelová přípojka. Tyto objekty jsou mimo areál.

Samostatně se s nimi neobchoduje, je však nutné určit jejich tržní hodnotu.

Rozhodl jsem se při určení tržní hodnoty vyjít z poměru ceny zjištěné:

Tržní hodnota / cena zjištěná: 25 925 200/ 31966 720 = 0,81

Zjištěná cena: 112 650,- Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Jednotková cena	91 247 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	91 247 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

č.LV 381

1. Hotel	17 838 510,- Kč
2. Přístřešky u vstupů do hotelu	152 818,- Kč
3. Pozemky p.č. st. 29/1, st. 29/2, st. 29/3 53/3, 53/5, 1139 a 3370/6	13 862 737,- Kč
3.1. Oceňované pozemky	11 449 543,52 Kč
3.2. Bývalá střelnice	1 197 445,- Kč
3.3. Plot z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocelové sloupky	11 206,- Kč
3.4. Opěrné zdi montované z prefa dílců	22 438,- Kč
3.5. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi	20 325,- Kč
3.6. Ocelový tvaru písmene T včetně betonových patek a nátěru	9 525,- Kč
3.7. Ocelové rámy	26 790,- Kč
3.8. Násypka uhlí	14 018,- Kč
3.9. Plot z kovových profilů, zděné sloupky	10 332,- Kč
3.10. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek	2 727,- Kč
3.11. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	2 424,- Kč
3.12. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	5 605,- Kč
3.13. Elektrický pohon u vrátek a vrat	8 873,- Kč
3.14. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm	106 014,- Kč
3.15. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva	1 943,- Kč
3.16. Dlažby keramické, podkl. beton	12 679,- Kč
3.17. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,05 m ² , lože z betonu	43 822,- Kč
3.18. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m ² , lože z betonu	3 653,- Kč
3.19. Zpevněné plochy z asfaltbetonu	889 005,- Kč
3.20. Porosty	24 371,- Kč
	<hr/>
	= 13 862 737,- Kč

č.LV 381 - celkem:

31 854 065,- Kč

Trafostanice, vedení VN a kabelové přípojka

1. Trafostanice	81 097,- Kč
2. Kabelová přípojka od trafostanice do areálu	14 533,- Kč
3. Vzdušné vedení	17 020,- Kč
Trafostanice, vedení VN a kabelové přípojka - celkem:	112 650,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 31 966 715,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 31 966 720,- Kč

slovy: Třicetjednamilionůdevětsetšedesátšesttisícsemsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	31 966 720 Kč
--	----------------------

slovy: Třicetjednamilionůdevětsetšedesátšesttisícsemsetdvacet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech**č.LV 381****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Nemovitá věc č.p. 104 25 833 953,- Kč

Trafostanice, vedení VN a kabelové přípojka**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Trafostanice, vedení VN a kabelová přípojka 91 247,- Kč

Porovnávací hodnota	25 925 200 Kč
----------------------------	----------------------

Silné stránky

K hotelu náleží volné pozemky určené k obytné zástavbě. Jedná se o výměru 1927m².

Slabé stránky

Zanedbaná údržba, nevyhovující tepelnětechnické vlastnosti, nízký standard provedení a vybavení.

Tržní hodnota	25 925 000 Kč
----------------------	----------------------

slovy: Dvacetpětmilionůdevětsetdvacetpěttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem znalce bylo stanovení tržní hodnoty pozemku p.č. st. 29/1, st. 29/2 jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb., pozemek p.č. 29/3, na pozemku stojí stavba č.p. 104, obč. vyb., pozemků p.č. 53/3, 53/5, 1139 a 3370/6, budova č.p. 104, obč. vyb. na p.č. st. 29/1 a st. 29/3,

trafostanice, vedení VN a kabelové přípojky mimo areál v k.ú. Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou

Volba oceňovacích metod:

1. Zjištění administrativní ceny nemovitosti

Administrativní cena je zjištěna podle zákonů č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., 424/2021 Sb. 337/2022Sb. a 434/2023Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Zdůvodnění: Cenu zjištěnou vyžaduje vyhláška v § 1c.

2. Porovnávací metoda - analyzuje ceny, které byly v posledním období zaplacené nebo nabízeny. Dále jsou provedeny korekce zjištěné ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Po zaokrouhlení na celé desetitisíce určují tržní hodnotu ve výši ceny stanovené porovnáním.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedením analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu a po zvážení všech okolností byla tržní hodnota určena ve výši hodnoty určené porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty pozemku p.č. st. 29/1, st. 29/2 jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb., pozemek p.č. 29/3, na pozemku stojí stavba č.p. 104, obč. vyb., pozemků p.č. 53/3, 53/5, 1139 a 3370/6, budova č.p. 104, obč. vyb. na p.č. st. 29/1 a st. 29/3 v k.ú. Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou

Tržní hodnota

25 925 000 Kč

slovy: Dvacetpětmilionůdevětsetdvacetpěttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Další podmínky snižující přesnost závěru nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace ze dne 15.2.2024	1
Fotodokumentace ze dne 15.2.2024	1
Fotodokumentace ze dne 15.2.2024	1
Fotodokumentace ze dne 15.2.2024	1
Fotodokumentace - trafostanice	1
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 381	5
Snímek katastrální mapy	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Posudkem se nepřezkoumává jiný znalecký posudek.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli přizváni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 017073/2024.

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 podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.6.1986 pod č.j.Spr. 2407/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 017073/2024.

V Jaroměřicích nad Rokytnou 21.02.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Vladimír Konvalina
B. Němcové 1110
675 51 Jaroměřice nad Rokytnou

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.



Vstup do hotelu ze severní strany



Bouling



Velký sál



Bývalá střelnice



Kuchyň



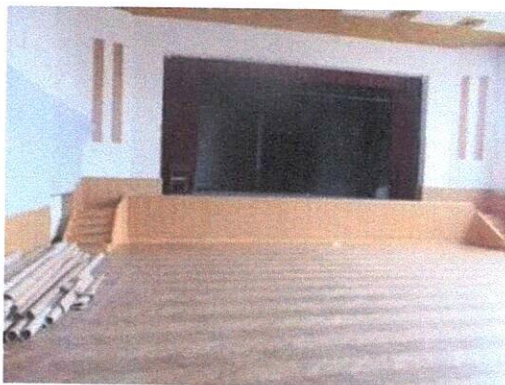
Přípravna



Sociální zařízení I.NP



Sociální zařízení I.NP



Velký sál



Vstup



Elektrokotle



Násypka na uhlí



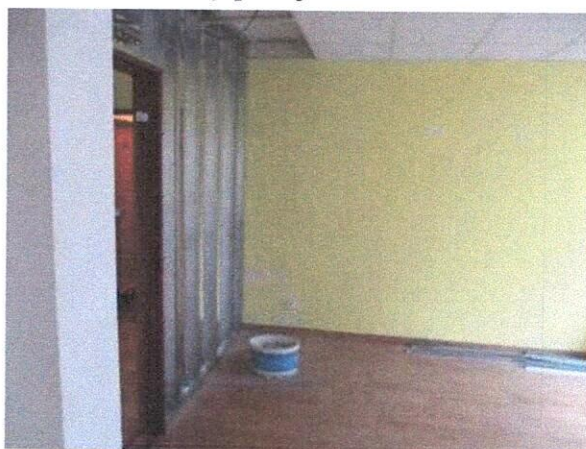
Hotelový pokoj



Hotelový pokoj - soc. zařízení



Ochlazovací bazének



Stavba kanceláře



Kuchyňka k hotelovým pokojům



Hotelový pokoj - soc. zařízení



Zatékání do velkého sálu



Popraskání povlakové krytiny



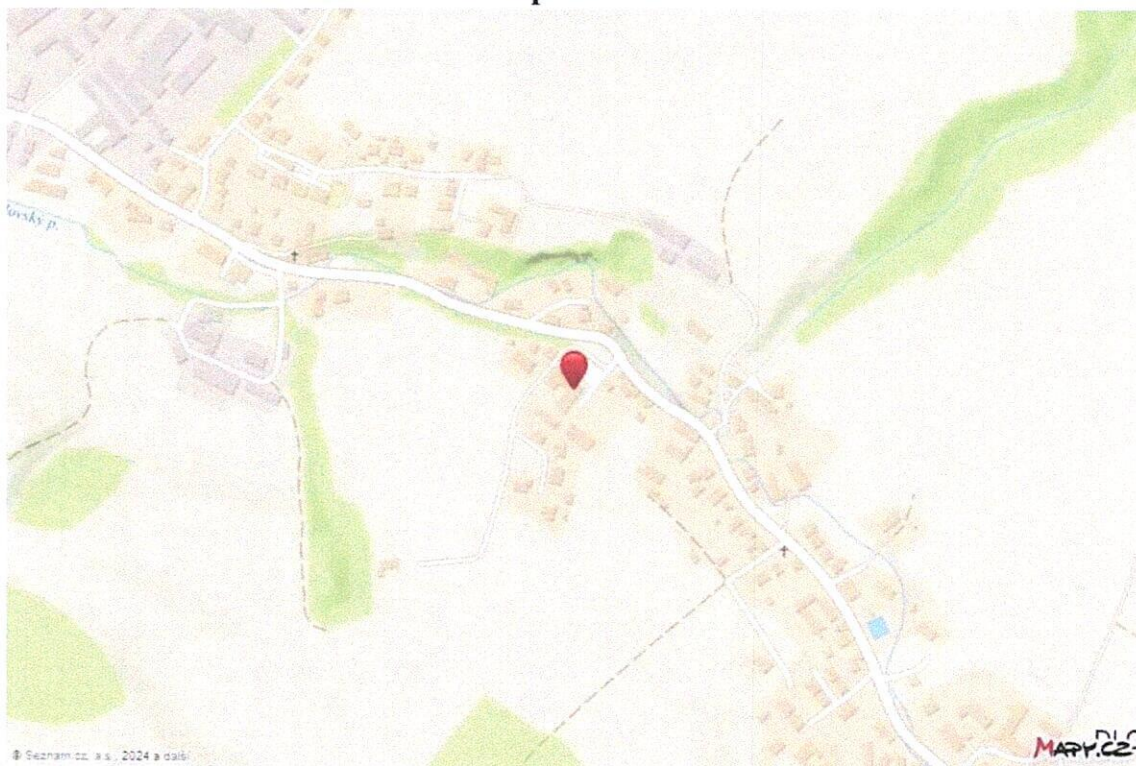
Zatékání - vstupní chodba



Nefunkční střešní vtoky



Mapa oblasti



Pozemek p.č. st. 29/1 v k.ú. č. 626589



Pozemek p.č. st. 29/1 v k.ú. č. 626589

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2023 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: i pro Radovan Indra, Mgr.

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576069 Rychnov nad Kněžnou

kat.území: 626589 Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou

List vlastnictví: 381

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
--------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

HOTEL HARMONY Dlouhá Ves s.r.o., Dlouhá Ves 104, 51601 Rychnov nad Kněžnou	25258648	
--	----------	--

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 29/1	4539	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Dlouhá Ves, č.p. 104, obč.vyb				
St. 29/2	191	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 29/2				
St. 29/3	17	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Dlouhá Ves, č.p. 104, obč.vyb				
53/3	180	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
53/5	1358	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
1139	389	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
3370/6	75	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Dlouhá Ves, č.p. 104	obč.vyb	St. 29/1	rozsáhlé chráněné území
		St. 29/3	

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

přístupu k trafostanici za účelem provozu, oprav a údržby dle čl.III a GP352-465/2007

Oprávnění pro

Parcela: St. 29/1

Stavba: Dlouhá Ves, č.p. 104

Povinnost k

Parcela: 3056/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.08.2007.

V-3056/2007-607

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2023 11:35:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576069 Rychnov nad Kněžnou

kat.území: 626589 Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou

List vlastnictví: 381

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

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

jistina ve výši 11 600 000 Kč s příslušenstvím dle Smlouvy o úvěru č. 0404/16/5648 dluhy dle čl. I. odst. 2 písm. b) až d) zástavní smlouvy do výše 11 600 000 Kč vzniklé do 14.09.2040

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: St. 29/1, Parcela: St. 29/2, Parcela: St. 29/3, Parcela: 1139, Parcela: 3370/6, Parcela: 53/3, Parcela: 53/5
Stavba: Dlouhá Ves, č.p. 104

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2020014401 ze dne 14.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2020 11:14:38. Zápis proveden dne 12.10.2020.

V-4723/2020-607

Pořadí k 16.09.2020 11:14

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 20.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2023 11:15:36. Zápis proveden dne 13.07.2023; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou Z-2161/2023-607

o Zástavní právo smluvní

jistina ve výši 6 000 000 Kč s příslušenstvím dle Smlouvy o úvěru č. 2019010850 dluhy dle čl. I. odst. 2 písm. b) až d) zástavní smlouvy do výše 6 000 000 Kč vzniklé do 14.09.2040

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: St. 29/1, Parcela: St. 29/2, Parcela: St. 29/3, Parcela: 1139, Parcela: 3370/6, Parcela: 53/3, Parcela: 53/5
Stavba: Dlouhá Ves, č.p. 104

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2020014400 ze dne 14.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2020 11:14:38. Zápis proveden dne 12.10.2020.

V-4723/2020-607

Pořadí k 16.09.2020 11:14

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 20.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2023 11:15:36. Zápis proveden dne 13.07.2023; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou Z-2161/2023-607

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2023 11:35:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576069 Rychnov nad Kněžnou

at.území: 626589 Dlouhá Ves u Rychnova
nad Kněžnou

List vlastnictví: 381

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

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

HOTEL HARMONY Dlouhá Ves s.r.o., Dlouhá Ves 104, 51601
Rychnov nad Kněžnou, RČ/IČO: 25258648

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-16000/2023 -16 k(3EXE 687/2023-18) ze dne 04.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2023 16:20:06. Zápis proveden dne 08.09.2023; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-2947/2023-607

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 29/1, Parcela: St. 29/2, Parcela: St. 29/3, Parcela: 1139,
Parcela: 3370/6, Parcela: 53/3, Parcela: 53/5
Stavba: Dlouhá Ves, č.p. 104

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-16000/2023 -20 ze dne 04.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2023 16:20:06. Zápis proveden dne 11.09.2023; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-2948/2023-607

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

HOTEL HARMONY Dlouhá Ves s.r.o., Dlouhá Ves 104, 51601
Rychnov nad Kněžnou, RČ/IČO: 25258648

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-3085/2023 -6 ze dne 29.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2023 05:16:07. Zápis proveden dne 21.09.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-4654/2023-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 29/1, Parcela: St. 29/2, Parcela: St. 29/3, Parcela: 1139,
Parcela: 3370/6, Parcela: 53/3, Parcela: 53/5
Stavba: Dlouhá Ves, č.p. 104

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec, Mgr. Petr Polanský 131 EX-3085/2023 -17 ze dne 02.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2023 15:05:14. Zápis proveden dne 13.10.2023; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-3223/2023-607

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

Povinnost k

HOTEL HARMONY Dlouhá Ves s.r.o., Dlouhá Ves 104, 51601
Rychnov nad Kněžnou, RČ/IČO: 25258648

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2023 11:35:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576069 Rychnov nad Kněžnou

kat.území: 626589 Dlouhá Ves u Rychnova
nad Kněžnou

List vlastnictví: 381

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

Typ vztahu

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

HOTEL HARMONY Dlouhá Ves s.r.o., Dlouhá Ves 104,
51601 Rychnov nad Kněžnou, RČ/IČO: 25258648

Uzemní vztahy a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-1/2021-607

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní vztahy

o Kupní smlouva V11 801/1997 z 7.4.1997, vklad z 14.4.1997.

POLVZ:27/1997

Z-300027/1997-607

Pro: HOTEL HARMONY Dlouhá Ves s.r.o., Dlouhá Ves 104, 51601 Rychnov nad Kněžnou RČ/IČO: 25258648

o Smlouva směnná ze dne 23.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.08.2007.

V-3224/2007-607

Pro: HOTEL HARMONY Dlouhá Ves s.r.o., Dlouhá Ves 104, 51601 Rychnov nad Kněžnou RČ/IČO: 25258648

o Smlouva kupní ze dne 03.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2014 08:07:50. Zápis proveden dne 04.02.2015.

V-7840/2014-607

Pro: HOTEL HARMONY Dlouhá Ves s.r.o., Dlouhá Ves 104, 51601 Rychnov nad Kněžnou RČ/IČO: 25258648

o Smlouva kupní ze dne 23.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2016 10:28:12. Zápis proveden dne 22.07.2016.

V-4110/2016-607

Pro: HOTEL HARMONY Dlouhá Ves s.r.o., Dlouhá Ves 104, 51601 Rychnov nad Kněžnou RČ/IČO: 25258648

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

53/3

71410

180

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2023 11:35:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576069 Rychnov nad Kněžnou

kat.území: 626589 Dlouhá Ves u Rychnova
nad Kněžnou

List vlastnictví: 381

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód:
607.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.11.2023 11:49:14

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Katastrální mapa

