

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 062724/2024

O ceně obvyklé pozemku parc.č.St. 114 jehož součástí je stavba č.p. 134 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 183/2, parc.č. 183/3, parc.č. 1253/4 v katastrálním území Rudník, obec Rudník, okres Trutnov.

Znalec: Pavel Miškovský
náměstí Bořislavka 2029/4
160 00 Praha 6 - Dejvice

Zadavatel: MultiBio s.r.o.
Pod Nemocnicí 2489
269 01 Rakovník II

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se spec. nemovitostí.

Počet stran: 35 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: ocenění

Vyhotoveno: V Praze 06.08.2024



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Je možné stanovit cenu obvyklou pozemku parc.č.St. 114 jehož součástí je stavba č.p. 134 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 183/2, parc.č. 183/3, parc.č. 1253/4 v katastrálním území Rudník, obec Rudník, okres Trutnov?

1.2. Účel znaleckého posudku

Za účelem stanovení obvyklé ceny.

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

Zadavatel nesdělil znalci skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Dle informací od objednavatele posudku a místním šetřením.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při sběru dat postupoval tak, že si z katastru nemovitostí přes placený portál vyžádal jednotlivé kupní smlouvy již realizovaných prodejí (nebyly k dispozici, byly k dispozici pouze nabídkové ceny z realitních serverů), dále znalec při sběru dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro porovnávací a výnosovou metodu, výčet dat=podklady/nabídkové ceny.

Dále si znalec ověřoval výpis z KN z webového portálu <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, dále si vygeneroval katastrální mapu z webové adresy <http://www.sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/>, vybral veškeré zaslané podklady od objednavatele posudku, dále vybral definici obvyklé ceny ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Snímek z katastrální mapy.
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV 760.
- c) Skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku a místním šetřením.
- d) Definice obvyklé ceny dle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 434/2023 Sb.
- e) Mapa oblasti
- f) Územně-plánovací informace (Úp obce Rudník)
- g) Databáze porovnatelných nemovitostí znalce.
- h) Databáze porovnatelných nemovitostí (www.ikarus21.cz, www.sreality.cz)
- i) publikace - Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí (2006)
- j) publikace - Bradáč Albert a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (2016)
- k) Částečná projektová dokumentace - Passport hotelu, Rudník, vypracoval Ing. Aneta Jílková ze dne 1.12.2022.
- l) Fotodokumentace.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, podklady byly zaslány přímo od objednatele ocenění, skutečnost byla ověřována. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Základní pojmy a metody ocenění-výčet jednotlivých definic

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Definice obvyklé ceny ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto ocenění 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Obvyklá cena není určena podle zákona č. 151/1997 Sb., ale pouze podle definice obvyklé ceny z tohoto zákona.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Tento znalecký posudek je určen dle definice obvyklé ceny viz výše.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru dat postupoval tak, že si z katastru nemovitostí přes placený portál vyžádal jednotlivé kupní smlouvy již realizovaných prodejů (KS nebyly k dispozici, byly k dispozici pouze nabídkové ceny z realitních serverů), dále znalec při sběru dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro zvolené metody (výnosová metoda, porovnávací metoda), výčet dat=podklady/nabídkové ceny.

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 9 realizovaných prodejů, z nich byly následně vybrány 4 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům). Pro stanovení 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 vytvořena 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 pokud bude umožněn přístup do nemovitosti, 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

Znalec při zpracování dat postupoval tak, že si ověřoval jednotlivé kupní smlouvy již realizovaných prodejů (KS nebyly k dispozici, byly k dispozici pouze nabídkové ceny z realitních serverů), dále znalec při zpracování dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro zvolené metody (výnosová metoda, porovnávací metoda), výčet dat=podklady/nabídkové ceny, tato veškerá data analyzoval a zohlednil veškeré relevantní informace vedoucí k závěru v posudku.

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 odhadce 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/kupních smluv/nabídkových cen pokud budou k dispozici a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze historie realitní inzerce a zejména z databáze kupních smluv již realizovaných prodejů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Rudník, k.ú. Rudník
Adresa nemovité věci: Rudník 134, 543 72 Rudník

- a) Snímek z katastrální mapy.
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV 760.
- c) Skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku a místním šetřením.

- d) Definice obvyklé ceny dle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 434/2023 Sb.
- e) Mapa oblasti
- f) Územně-plánovací informace (Úp obce Rudník)
- g) Databáze porovnatelných nemovitostí znalce.
- h) Databáze porovnatelných nemovitostí (www.ikarus21.cz, www.sreality.cz)
- i) publikace - Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí (2006)
- j) publikace - Bradáč Albert a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (2016)
- k) Částečná projektová dokumentace - Pasport hotelu, Rudník, vypracoval Ing. Aneta Jílková ze dne 1.12.2022.
- l) Fotodokumentace.

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 760.

Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek byl zpracovaný pouze na základě informací a dodaných podkladů od objednatele posudku.

Místopis

Oceňovaná nemovitost leží v obci Rudník, v k.ú. Rudník. Umístěním se jedná o okrajovou část obce. V Rudníku se nachází částečná občanská vybavenost. Dopravní obslužnost je zajištěna v rámci autobusové dopravy.

Okolní zástavbu tvoří především rodinné domy a zařízení pro rekreaci, jedná se o starší, v menší míře i novější zástavbu. Přístup a příjezd je z veřejné, zpevněné komunikace, parkování je možné přímo na pozemcích. Nacházejí se zde veškeré v místě dostupné IS. Jedná se o lokalitu pro rezidenční bydlení a výhodnou polohu pro komerční využití.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

2762

Obec Rudník, č. p. 51, 54372 Rudník

Celkový popis nemovité věci

Umístění: budova se nachází na: pozemku parc.č.St. 114 jehož součástí je stavba č.p. 134 s příslušenstvím, katastrální území Rudník, obec Rudník. Veškeré oceňované pozemky jsou zapsány na LV 760 vedeném v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Královehradecký kraj,

Katastrální pracoviště Trutnov.

Jedná se o původní farní školu postavenou ke konci 19. století. V 90. letech 20. století byla budova přestavěna na ubytovací zařízení-hotel, který se skládá z původního hotelu s restaurací z roku cca 1929, kde byly po znárodnění v roce 1948 k hlavní budově přistavěny nejrůznější přístavby. Změna užívání z církevní školy na hotel bylo provedeno kolaudačním rozhodnutím o užívání stavby ze dne 24.11.1993 pod č.j.: OSÚ/Ru/143/93-F. Částečná rekonstrukce byla provedena až mezi lety 2018-19. Objekt je částečně podsklepený, v levé části má tři nadzemní podlaží a v pravé části dvě nadzemní podlaží s valbovými a pultovými střechami.

Součástí areálu jsou zpevněné, parkovací a zatravněné plochy.

Stavba obsahuje:

2. suterén – chodba, úklidová místnost, šatny personál – muži, výtah, sklad, šatny personál – ženy, hlavní příjmová chodba pro zboží, sklad, chodba, dílna, garáž, lyžárna, sklad, sklad – popelnice, halová garáž pro 12 stání, ČOV

1. suterén – chodba, Elektrorozvodna, chladírna, sklad nápojů, 5x sklad, provozní prádelna, strojovna vzduchotechniky, úpravna zeleniny, úklidová místnost, výtah, úpravna vody pro bazén, byt správce objektu (chodba, obývací pokoj, kuchyně, ložnice, koupelna s WC)

Přízemí – hlavní vstup, chodba, recepce/bar, jídelna, 2x WC pro hosty, zázemí bar, salónek, terasa, výtah, kancelář, relaxační centrum (chodba, šatny se sprchami, 2x WC, úklidová místnost, relax místnost, sauna, bazén, masérna, infrasauna, vzduchotechnika), chodba, WC personál, sklad, výtah, kuchyně, výdejna jídla, umývárna nádobí, sklad

1. patro – chodba, výtah, 11x pokoj s WC a koupelnou, 1x apartmán (ložnice, pokoj, koupelna s WC), úklidová místnost, sklad

1. podkroví – chodba, výtah, 11x pokoj s WC a koupelnou, 1x apartmán (ložnice, pokoj, koupelna s WC), sklad, koupelna, WC

2. podkroví – chodba, 5x pokoj s WC a koupelnou, apartmán (ložnice, pokoj, koupelna s WC), apartmán (ložnice, pokoj, kuchyně, koupelna s WC), sklad, 3x technická místnost, strojovna výtahu

Popis stavebně-technického stavu:

Základy vč. zemních prací-betonové pasy, svislé konstrukce-zděné, nadzemní podlaží jsou zatepleny EPS 100 mm, stropy-s rovným podhledem, krov-dřevěný, střecha-členitá sedlová s vikýři, krytiny střech-plechová falcovaná, klempířské konstrukce-standardní lakovaný plech, úprava vnitřních povrchů-štukové hladké omítky, úprava vnějších povrchů-standardní probarvená omítka/nátěry, vnitřní obklady-keramická dlažba, schodiště-betonové, dveře-plné a prosklené, okna-dřevěná zdvojená, povrchy podlah-laminátová, textilní, keramická dlažba, betonová, vytápění-ústřední elektrické, elektroinstalace-230V/400V, bleskosvod-ano, vnitřní vodovod-studená a teplá, vnitřní kanalizace-ČOV, ohřev teplé vody-standardní, vybavení kuchyní-standardní hotelová kuchyně, běžné kuchyňské spotřebiče, vnitřní hygienická vybavení-vany/umyvadla/sprch. kouty/WC.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV.

Nemovitost je užívána v souladu s právním stavem.

K nemovitosti je po právní stránce zajištěn bezproblémový přístup.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: ANO

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Nemovitost není situována v záplavovém území obce. Evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku.

Ostatní rizika: ANO

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Hotel je v současné době provozován ke krátkodobým ubytováním.

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Budova č.p. 134 s příslušenstvím a pozemky - porovnávací metoda

2. Výnosová hodnota

2.1. Budova č.p. 134 s příslušenstvím a pozemky - výnosová metoda

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalec při analýze dat postupoval tak, že si ověřoval jednotlivé podklady, dále znalec při analýze dat ověřoval vhodnost umístění v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro danou metodu, výčet dat=nabídkové ceny/podklady, tato veškerá data analyzoval a zohlednil veškeré relevantní informace vedoucí k závěru v posudku.

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda, zde byly vybrány čtyři nejvhodnější porovnatelné vzorky z celkem 11 nalezených. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno přímé porovnání. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Budova č.p. 134 s příslušenstvím a pozemky - porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha cca:	1 560,00 m ²
Zastavěná plocha cca:	993,00 m ²
Výměra pozemků:	2 759,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej budovy 1 720 m²
Lokalita:	Lázeňská, Janské Lázně
Popis:	Prodej budovy hotelu v Janských Lázních s pozemkem (1569 m ²), Lázeňská ulice, 450 m od Lázeňské kolonády. Jedná se o pěti podlažní hlavní budovu hotelu (zastavěná plocha cca 745 m ²) a přiléhající pozemek užívaný jako parkoviště. Parametry budovy 2.PP - 4 obytné místnosti využité jako byty pro zaměstnance, společná kuchyňka, sprchy, WC, sklad, dále samostatné místnosti, kde je umístěn výměník tepla, bojler. 1.PP - 7 ubytovacích jednotek (pokojů), sprchy, WC, společenská místnost, dále garáže přístupné z pozemku budovy, sklady, trafostanice. 1.NP - vstupní hala s recepcí, restaurace s jídelnou, barem, kuchyní, velká terasa přístupná z restaurace i ulice, druhá společenská místnost, WC, dále 2 ubytovací jednotky (pokoje s koupelnami). 2.NP - 14 ubytovacích jednotek (pokoje s koupelnou). 3.NP - 12 ubytovacích jednotek (pokoje s koupelnou). Půdní prostor (infrastruktura budovy a skladovací prostory). Budova je připojena na obecní teplovod, vodovod, kanalizaci, elektronickou síť. Všechna okna jsou plastová s trojsklem. Fasáda budovy je nezateplená z roku 2019. Budova je nyní funkční, ale interiéry a technický stav je již zastaralý a ideální k rekonstrukci, ať už jako hotel, nebo ubytovací zařízení, nebo jako samostatné apartmány, případně jiné využití dle potřeb nového majitele. Jedná se o velice atraktivní lokalitu s kombinací lázeňství a horské turistiky v zimních i letních měsících. Můžeme předložit nebo zaslat další informace, včetně souhrnné technické zprávy a aktuálních půdorysů v papírové i elektronické podobě a domluvit osobní prohlídku objektu. Zkušený kolega pomůže zajistit financování hypotékou. Jedná se o velice zajímavou investiční příležitost.
Pozemek:	1 569,00 m ²
Užitná plocha:	1 720,00 m ²
Zastavěná plocha:	745,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - mírně větší	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,20
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - mírně větší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
48 500 000 Kč	1,21	58 685 000 Kč

Název: Prodej ubytovacího zařízení 802 m²**Lokalita:** Pec pod Sněžkou - Velká Úpa, okres Trutnov

Popis: Nabízíme k prodeji penzion s možností provozu či rekonstrukce v centru Velké Úpy, části obce Pec pod Sněžkou v okrese Trutnov. Tato investiční příležitost nabízí možnost užívání či rekonstrukce Penzionu Javoří Mlýn s celoroční dostupností. Objekt je možno využívat k rekreaci či trvalému bydlení. Penzion disponuje restaurací s kuchyní a samostatnou jídelnou. Zděný objekt s dřevěnými prvky se skládá z přízemí a 3 nadzemních podlaží s celkovou zastavěnou plochou 393m² a užitnou plochou 802m² na parcele o rozloze 1985m². K dispozici je vybavení nemovitosti, včetně garáže a parkování u objektu. Je částečně podsklepený, ve sklepě je umístěn pivní sklep a sklad pevných paliv. V přízemí najdete restauraci, sklady, kuchyni, bar, jídelnu i garáž. Ve 3 nadzemních podlažích je celkem 18 pokojů s vlastním sociálním zařízením a jeden byt. Objekt je napojen na kanalizaci, dálkový vodovod a elektřinu 230 V. Lanovka na Portášky, lyžařský areál i zastávka autobusu jsou vzdáleny 500 m. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost včetně školy, školky, zdravotnických zařízení, pošty a supermarketu, což zvyšuje atraktivitu tohoto místa. Investoři, kteří hledají lukrativní investici spojenou s turistickým ruchem a vysokou návratností, by neměli tuto nabídku opomenout. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

Pozemek: 1 985,00 m²**Užitná plocha:** 802,00 m²**Zastavěná plocha:** 393,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	1,30
K3 Poloha - lepší	0,70
K4 Provedení a vybavení - horší	1,20
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - menší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;

Cena
42 000 000 Kč

Celkový koeficient K_c
1,23

Upravená cena
51 660 000 Kč

Název: Prodej ubytovacího zařízení 1 054 m²

Lokalita: Strážné, okres Trutnov

Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout opravdový unikát - horskou chatu s rozsáhlými pozemky v samém srdci Krkonoš. Chata Malá Rennerovka se nachází ve II. Zóně KRNAPu v nadmořské výšce 1200 m.n.m. ve vzdálenosti 600 m jižně od Dvorské boudy, která leží na Krkonošské magistrále. Čtyřpodlažní objekt prošel před třiceti lety zásadní rekonstrukcí, při které byl prakticky znovu postaven. Nemovitost v současnosti slouží jako ubytovací zařízení s restaurací. Ubytovací kapacita činí 40 lůžek v celkem 16 pokojích (každý poskytuje 2-3 lůžka), z nichž 8 má vlastní sociální zařízení a dalších 8 společné. V budově se dále nachází byt správce, kotelna, technické zázemí, lyžařna a prostorná garáž. Samozřejmostí jsou letní a zimní vstup, před letním je menší terasa. Stav chaty a jejího vybavení odpovídá době výstavby a vyžaduje opětovnou rekonstrukci, zejména všech instalací a zdroje vytápění. V současné době je zařízení pronajato na dobu určitou s devítiměsíční výpovědní lhůtou a nájemcem využíváno k ubytování a stravování. Z inženýrských sítí je napojení na vlastní vodovod (studna nad chatou), elektro a telefon. Likvidaci odpadních vod řeší vlastní ČOV. Vytápění a ohřev teplé vody je řešen kombinací bojlerů na elektřinu a kotle na tuhá paliva. V místě je zaveden internet. Místo skýtá nádherný výhled směrem na jih a umožňuje nepřeberné množství pěších, cyklistických a lyžařských výletů v těch nejkrásnějších partiích Krkonoš. Místo je v létě dostupné autem, parkování možné pro 10 vozidel, v zimě pak rolbou. K chatě náleží garáž stojící u hlídaného parkoviště Strážné Lom. Současný majitel si nechal zpracovat novou studii rekonstrukce objektu, která respektuje jeho charakter a nezasahuje do vnějšího tvaru. Interiér je upraven tak, aby odpovídal požadavkům moderní rekreace. Architektonická studie je součástí kupní ceny. Kromě stávajícího se nabízí se i zcela jiné využití například soukromé sídlo, firemní rekreační zařízení atd. Obrovským bonusem je klid, který už v jiných částech Krkonoš nenajdete. Dům je na konci cesty, kolem neproudí davy turistů a bezkonkurenční výhled si i díky obrovskému pozemku můžete užít v naprostém soukromí. Doporučujeme prohlídku!

Pozemek: 32 526,00 m²

Užitná plocha: 1 054,00 m²

Zastavěná plocha: 478,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,85

K2 Velikosti objektu - menší 1,20

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - horší 1,20

K5 Celkový stav - horší 1,20

K6 Vliv pozemku - výrazně větší 0,50

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - výrazně větší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;



Zdroj: www.sreality.cz

Cena

Celkový koeficient K_c

Upravená cena

34 900 000 Kč

0,73

25 477 000 Kč

Název: Prodej ubytovacího zařízení 560 m²**Lokalita:** Pec pod Sněžkou - Velká Úpa, okres Trutnov**Popis:** Nabízíme k prodeji Penzion na výjimečném slunném místě v srdci Krkonoš s kouzelným výhledem. Penzion se nachází na jižní stráni v nadmořské výšce 890 n.m.. Do centra horského městečka Pec pod Sněžkou je to cca 800 m. Penzion nabízí celkem 46 lůžek, jídelnu či společenskou místnost, vybavenou kuchyň, v letních měsících slunnou terasu s bazénem a relaxaci na pozemcích s rozlohou 20.310 m², které jsou rovněž součástí prodeje. Nechybí ani byt správce a ubytování pro zaměstnance v oddělené budově. K nemovitosti náleží i lyžařský vlek, který se nachází na přilehlém pozemku. Penzion nabízí skvělou příležitost pro investici s potenciálem návratnosti. V případě zájmu o další informace či o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.**Pozemek:** 20 310,00 m²**Užitná plocha:** 560,00 m²**Zastavěná plocha:** 300,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,85

K2 Velikosti objektu - menší 1,50

K3 Poloha - lepší 0,80

K4 Provedení a vybavení - horší 1,20

K5 Celkový stav - horší 1,20

K6 Vliv pozemku - výrazně větší 0,50

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - menší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - výrazně větší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;**Cena**
54 900 000 Kč**Celkový koeficient K_c**
0,73**Upravená cena**
40 077 000 Kč

Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	25 477 000 Kč/nem
Průměrná jednotková porovnávací cena	43 974 750 Kč/nem
Maximální jednotková porovnávací cena	58 685 000 Kč/nem

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnáníPrůměrná jednotková cena **43 974 750 Kč/nem****Výsledná porovnávací hodnota** **43 974 750,- Kč**

2. Výnosová hodnota

2.1. Budova č.p. 134 s příslušenstvím a pozemky - výnosová metoda

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	celková podlahová plocha	1 560	7 385	960 000	11 520 000	7,50
2.	Ostatní prostory	garáže	250	960	20 000	240 000	10,00
Celkový výnos za rok:						11 760 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 810
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	6 497
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	11 760 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	50 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	5 880 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	10 993
Pojištění		Kč/rok	35 000
Opravy a údržba	25,00 % * Nh	Kč/rok	1 470 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	50 000
Ostatní náklady		Kč/rok	500 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	2 065 993
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	3 814 007
Míra kapitalizace		%	7,55
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	50 516 649

Částka nájemného za obytné prostory je pouze odhadována a je vypočítána z dostupných informací a dat ze serveru Booking.com a ze webových stránek hotelu www.hotelaauri.cz. Obsazenost a ostatní informace o nákladech a ekonomických ukazatelích jsou pouze odhadovány, od objednatele posudku nebyly k dispozici. Uvedená výsledná částka ve výnosové hodnotě se může velice odlišovat od skutečnosti.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Budova č.p. 134 s příslušenstvím a pozemky - porovnávací metoda 43 974 750,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Budova č.p. 134 s příslušenstvím a pozemky - výnosová metoda 50 516 649,- Kč

Porovnávací hodnota	43 974 750,- Kč
Výnosová hodnota	50 516 649,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Výsledná tržní hodnota nemovitosti byla odhadnuta na základě výsledků výnosové metody a porovnávacího přístupu. Porovnávané vzorky byly vybírány ve stejné nebo obdobné lokalitě a poté upraveny korekčními koeficienty dle stavebně-technického stavu, polohy, provedení a vybavení nemovitostí, velikosti, vlivu pozemku a redukce pramene ceny. Všechny odlišnosti i v dalších cenotvorných faktorech a dalších aspektech souvisejících s posuzovanými nemovitostmi jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Tato metoda není pro stanovení obvyklé ceny u těchto typů nemovitostí rozhodující, proto je jí přisuzována váha cca 40%.

Ve výnosové metodě je částka nájemného za obytné prostory pouze odhadována a je vypočítána z dostupných informací a dat ze serveru Booking.com a ze webových stránek hotelu www.hotelaauri.cz. Obsazenost a ostatní informace o nákladech a ekonomických ukazatelích jsou pouze odhadovány, od objednatele posudku nebyly k dispozici. Uvedená výsledná částka ve výnosové hodnotě se může velice odlišovat od skutečnosti, proto je této metodě přisuzována váha cca 60%.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledkem analýzy je skutečnost, že kupní smlouvy k porovnávaným nemovitostem nebyly k dispozici, byly k dispozici pouze nabídkové ceny z realitních serverů, cenové údaje k výnosové metodě také nebyly poskytnuty, jsou tedy pouze odhadovány. Vhodnost porovnávaných vzorků je dostatečná a lze vycházet s veškerých dodaných podkladů. Jelikož se tedy podařilo najít tyto podklady, lze použít v odhadu obvyklé ceny porovnávací a výnosovou metodu. Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci a dále výnosová metoda, kde ale nebyly známy žádné ekonomické ukazatele hotelu a byly tedy pouze odhadovány. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění. Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním z dodaných a zajištěných podkladů a zohledněny v analýze. Tržní hodnota byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

V odhadu obvyklé ceny byla vybrána zdrojová data, která byla následně zpracována. Dále byla provedena analýza dat a zformulován a interpretován výsledek, následně byl postup zkontrolován dle:

A) Definice obvyklé ceny ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto ocenění 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 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 věci a určí se porovnáním. Obvyklá cena není určena podle zákona č. 151/1997 Sb., ale pouze podle definice obvyklé ceny z tohoto zákona.

B) Zdrojem dat byly veřejně přístupné databáze, dodané podklady, data z realitních kanceláří a z databáze znalce.

C) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

D) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v přehledných bodech

E) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory, koeficienty byly také zdůvodněny

F) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena tržní hodnota

Na základě této kontroly postupu byl také následně zformulován závěr.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Je možné stanovit cenu obvyklou pozemku parc.č.St. 114 jehož součástí je stavba č.p. 134 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 183/2, parc.č. 183/3, parc.č. 1253/4 v katastrálním území Rudník, obec Rudník, okres Trutnov?

Ne, cenu obvyklou není možné stanovit, je možné stanovit pouze tržní hodnotu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jednotlivým metodám jsou přisuzovány tyto váhy:

Výnosová metoda:

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Z tohoto důvodu je indikace obvyklé ceny pomocí výnosové metody rozhodující a proto jí je přisouzena váha 60%.

Porovnávací metoda:

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu standardně nabízeny a obchodovány. Nelze ale předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí, protože cenové relace těchto nemovitostí jsou velmi rozdílné. Z těchto důvodů slouží indikace ceny porovnávací metodou jako jistý korektor a je jí přisouzena váha 40%.

	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	44 000 000,-	40	17 600 000,-
Výnosová metoda	50 500 000,-	60	30 300 000,-

Celkem zaokrouhleno

47 900 000,-

Výsledná tržní hodnota nemovitosti byla odhadnuta na základě výsledků výnosové metody a porovnávací metody. Porovnávané vzorky byly vybírány ve stejné nebo obdobné lokalitě a poté upraveny korekčními koeficienty dle velikosti, polohy, provedení a vybavení nemovitostí, vlivu pozemku a redukce pramene ceny. Všechny odlišnosti i v dalších cenotvorných faktorech a dalších aspektech souvisejících s posuzovanými nemovitostmi jsou v celkové tržní hodnotě zohledněny.

Celková tržní hodnota pozemku parc.č.St. 114 jehož součástí je stavba č.p. 134 s příslušenstvím a pozemků parc.č. 183/2, parc.č. 183/3, parc.č. 1253/4 v katastrálním území Rudník, obec Rudník, okres Trutnov je na základě těchto kritérií a s přihlédnutím ke všem uvedeným metodám uvažována v částce cca 47 900 000,- Kč.

Slovy: Čtyřicetsedmmilionůdevětsettisíckorunčeských.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Částka nájemného za obytné prostory je pouze odhadována a je vypočítána z dostupných informací a dat ze serveru Booking.com a ze webových stránek hotelu www.hotelaury.cz. Obsazenost a ostatní informace o nákladech a ekonomických ukazatelích jsou pouze odhadovány, od objednatele posudku nebyly k dispozici. Uvedená výsledná částka ve výnosové hodnotě se může velice odlišovat od skutečnosti. Tato skutečnost může snižovat přesnost závěru v posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 760	4
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Projektová dokumentace-pasport hotelu	7
Fotodokumentace	4

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 114
Obec:	Rudník [579645]
Katastrální území:	Rudník [743429]
Číslo LV:	760
Výměra [m ²]:	993
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Rudník [143421] ; č. p. 134; stavba ubytovacího zařízení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 114
Stavební objekt:	č. p. 134
Adresní místa:	č. p. 134

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MultiBio s.r.o., Pod Nemocnicí 2489, Rakovník II, 26901 Rakovník	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
evropsky významná lokalita
ochranné pásmo národního parku

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.08.2024 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	183/2
Obec:	Rudník [579645]
Katastrální území:	Rudník [743429]
Číslo LV:	760
Výměra [m ²]:	284
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MultiBio s.r.o., Pod Nemocnicí 2489, Rakovník II, 26901 Rakovník	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
evropsky významná lokalita
ochranné pásmo národního parku
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
84067	284

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.08.2024 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	183/3
Obec:	Rudník [579645]
Katastrální území:	Rudník [743429]
Číslo LV:	760
Výměra [m ²]:	821
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MultiBio s.r.o., Pod Nemocnicí 2489, Rakovník II, 26901 Rakovník	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
evropsky významná lokalita
ochranné pásmo národního parku
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
84067	821

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.08.2024 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1253/4
Obec:	Rudník [579645]
Katastrální území:	Rudník [743429]
Číslo LV:	760
Výměra [m ²]:	661
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MultiBio s.r.o., Pod Nemocnicí 2489, Rakovník II, 26901 Rakovník	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
evropsky významná lokalita
ochranné pásmo národního parku
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
84067	661

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

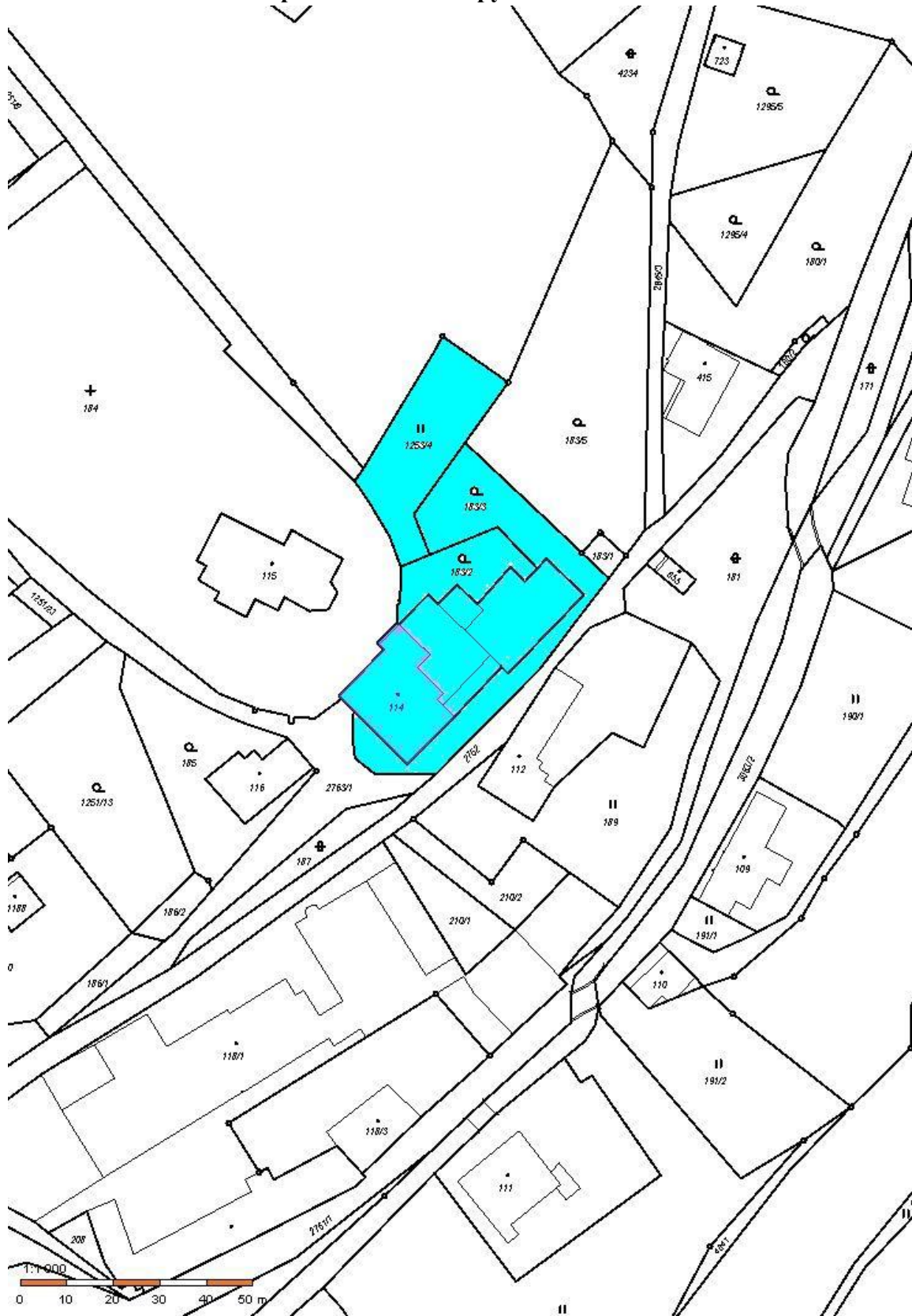
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov](#)

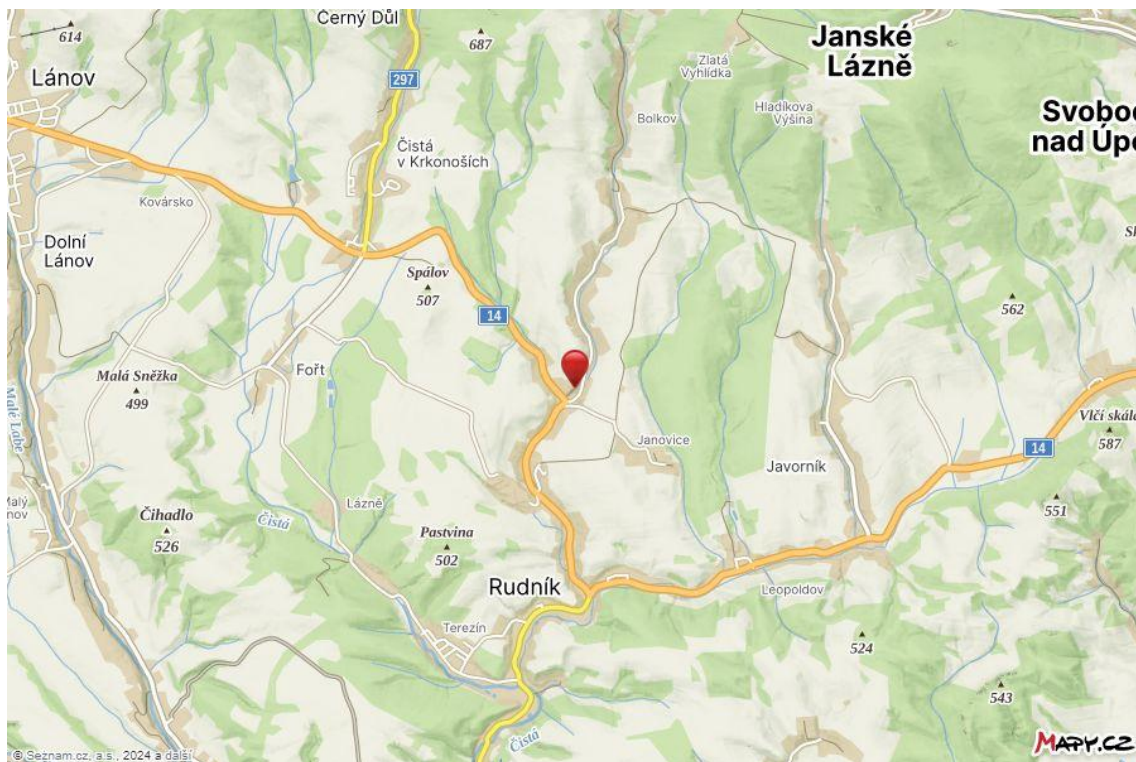
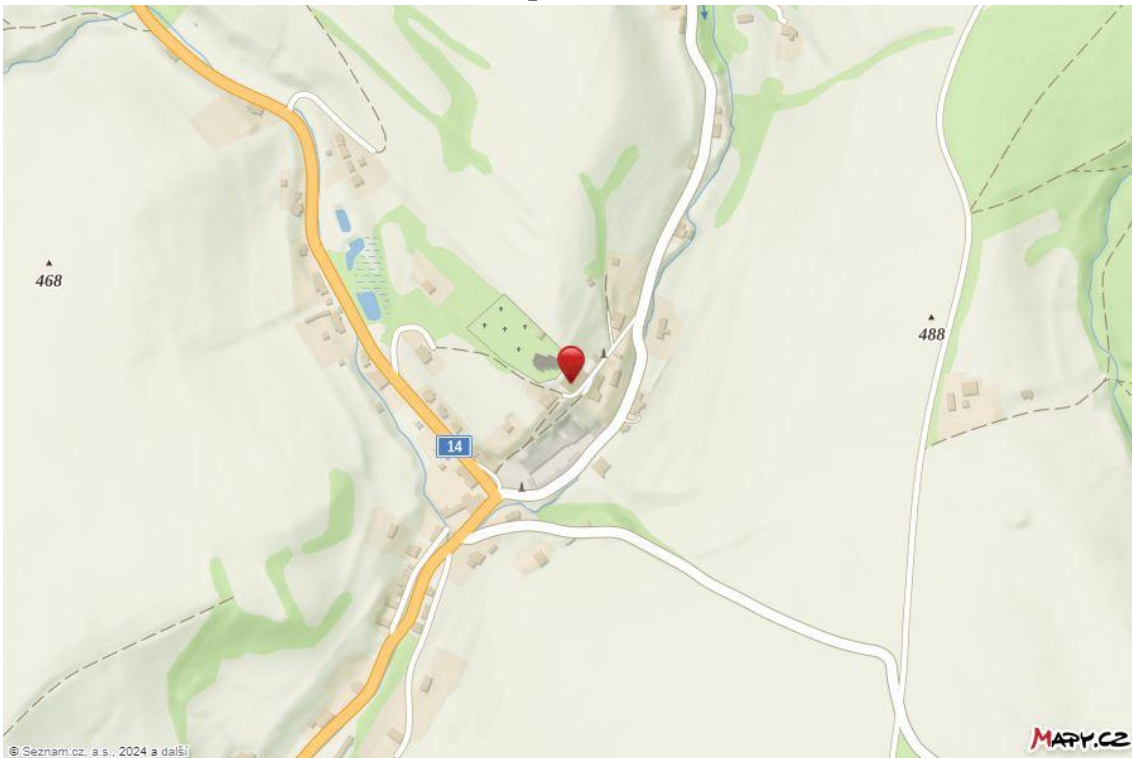
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.08.2024 09:00.

Kopie katastrální mapy ze dne 5.8.2024



Pozemky v k.ú. č. 743429

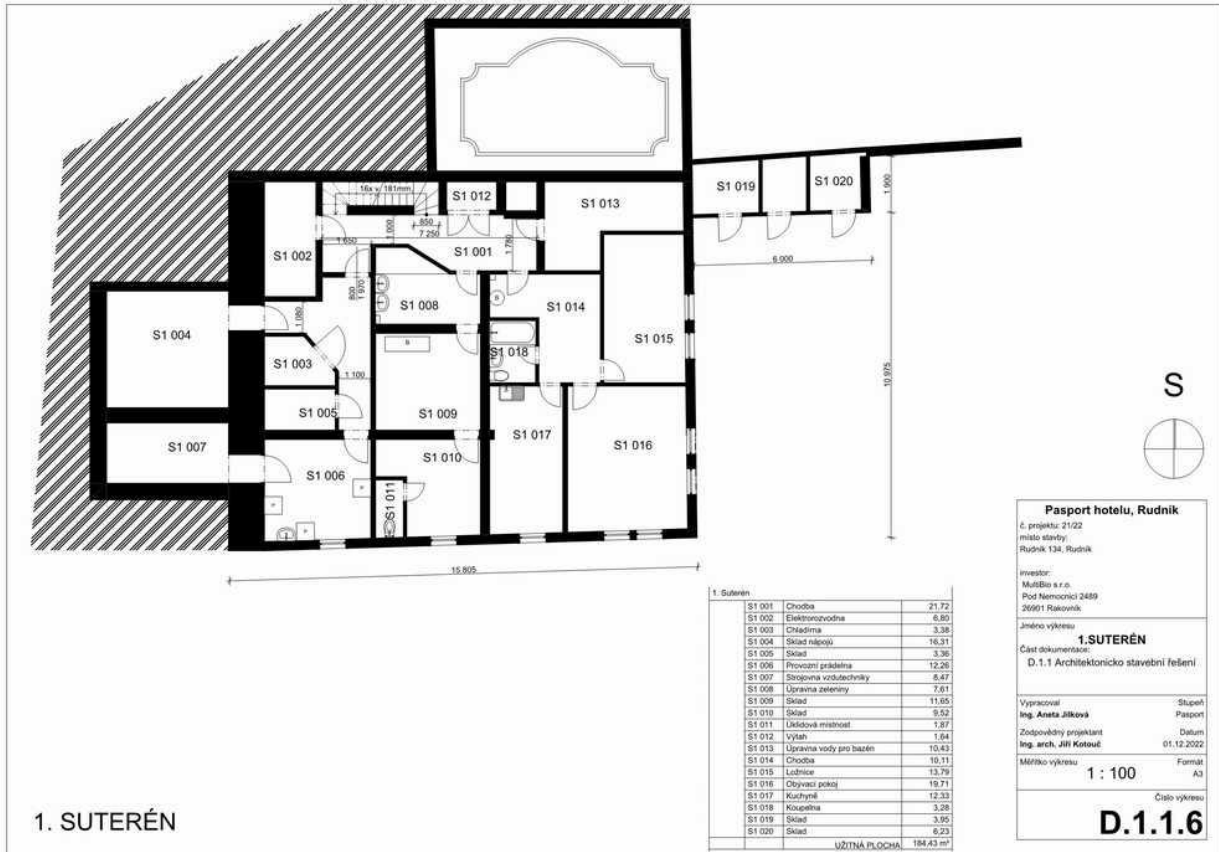
Mapa oblasti



2.PP



1.PP



1.NP



Prizemi		
001	Hlavní vstoup	3,30
002	Chodba	44,90
003	Recepcie / bar	38,37
004	Jedleňka	106,81
005	WC	5,30
006	Zájemní bar	9,90
007	WC	7,32
008	Výťah	1,93
009	Kančíkár	12,58
010	Chodba	6,80
011	Umývárna	7,60
012	WC	2,47
013	WC	2,96
014	Salón	9,78
015	Chodba	2,11
016	Salón	5,24
017	Okružná míšková	1,10
018	Resto míšková	7,84
019	Salón	5,77
020	Basén	53,92
021	Ménina	5,43
022	Výhledárna	3,48
023	Infračuna	5,96
024	Salón	10,60
025	Chodba	17,30
026	WC personál	2,80
027	Salón	4,15
028	Výťah	2,44
029	Kuchyně	30,01
030	Výhledárna	4,87
031	Umývárna nádobí	6,00
032	Salón	64,21
033	Salón	2,82
034	Terasa	86,18
	CELKOVÁ PLOCHA	564,81 m²

Pasport hotelu, Rudník
 č. přízemí: 21-02
 místo stavby:
 Rudník 134, Rudník

Investor:
 MultiBio s.r.o.
 Pod Memoricí 2489
 26961 Rakovník

Jméno výkresu: **PRÍZEMÍ**

Číslo dokumentace:
 D.1.1 Architektonicko-stavební řešení

Vypracoval: Štěpán Pasop
 Ing. Aneta Jirková
 Zodpovědný projektant: Datum
 Ing. arch. Jiří Kotouč 01.12.2022

Měřítko výkresu: Formát
1 : 100 A3

Číslo výkresu:
D.1.1.2

PRÍZEMÍ

2.NP



1. Patro		
101	Chodba	35,56
102	Bezbariérový pokoj	19,95
103	WC, koupelna	3,64
104	WC, koupelna	2,49
105	Pokoj	17,00
106	Pokoj	15,99
107	WC, koupelna	2,49
108	WC, koupelna	2,56
109	Pokoj	15,19
110	Pokoj	15,37
111	WC, koupelna	2,56
112	Pokoj	13,34
113	Lůžnice	13,64
114	WC, koupelna	3,49
115	WC, koupelna	2,56
118	Pokoj	16,11
117	Pokoj	16,36
118	WC, koupelna	2,56
119	WC, koupelna	2,40
120	Pokoj	16,64
121	Výšň	1,93
122	Ukládková místnost	4,20
123	Sklad	4,81
124	Pokoj	19,15
125	WC, koupelna	2,57
126	WC, koupelna	2,56
127	Pokoj	17,06
128	Pokoj	16,68
129	WC, koupelna	2,56
LŮŽITNA PLOCHA		291,62 m ²

Pasport hotelu, Rudník

č. projektu: 2102
místo stavby:
Rudník 134, Rudník

investor:
MultiBio s.r.o.
Pod Memoricí 2489
26901 Rakovník

Jméno výkresu: **1. PATRO**

Část dokumentace: **D.1.1 Architektonicko-stavební řešení**

Výpracoval Ing. Aneta Jirková	Stupň Pasport
Zodpovědný projektant Ing. arch. Jiří Kotouš	Datum 01.12.2022
Měřítko výkresu 1 : 100	Formát A3

D.1.1.3



1. podkroví



1. PODKROVÍ

Pasport hotelu, Rudník
 č. projektu: 21-02
 místo stavby:
 Rudník 134, Rudník

Investor:
 MultiBio s.r.o.
 Pod Nemocnicí 2489
 26901 Rakovník

Jméno výkresu
1. PODKROVÍ

Část dokumentace:
D.1.1 Architektonicko-stavební řešení

Vypracoval	Suprň
Ing. Aneta Jirková	Pasport
Zodpovědný projektant	Datum
Ing. arch. Jiří Kotouč	01.12.2022
Měřítko výkresu	Formát
1 : 100	A3

D.1.1.4

2. podkroví



řez











Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Označení osoby: Pavel Miškovský - soudní znalec

Za zpracování znaleckého posudku byla písemně sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 4. 12. 1989 pod č.j. 1189/89 pro základní obor EKONOMIKA - odvětví - ceny a odhady se specializací - Nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 062724/2024.

V Praze 06.08.2024

Pavel Miškovský
náměstí Bořislavka 2029/4
160 00 Praha 6 - Dejvice

