

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18063-280/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Advokátní kancelář Kučera a Truschinger s.r.o. insolvenční správce dlužníka ILLUMINATION SE, IČ: 24292346 Klimentská 1746/52, 110 00 Praha-Nové Město Bašty 413/2 602 00 Brno-město
Číslo jednací:	MSPH 93 INS 4526/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Na Mýtince č.p. 15, Jeseník, okres Jeseník
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	06.02.2023
Zpracováno ke dni:	06.02.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 65 stran textu včetně titulního listu a 74 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 22.02.2023

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny:

- a) pozemků parc. č. 213/3, 213/5, 214, 217, 218, 219/1, 219/2, 220, 221, 224/1, 224/2, 241/2, 490/5 a 531/2, zapsaných na LV 68
- b) nebytového prostoru č. 15/16 a podílu ve výši 72384/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352, zapsaného na LV 1353;
- c) nebytového prostoru č. 15/17 a podílu ve výši 33441/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352, zapsaného na LV 1353;
- d) nebytového prostoru č. 15/18 a podílu ve výši 46908/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352, zapsaného na LV 1353;
- e) nebytového prostoru č. 15/19 a podílu ve výši 25622/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352, zapsaného na LV 1353

vše v obci Jeseník, okres Jeseník, katastrální území Seč u Jeseníka.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil důležité informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku a to výpisy z katastru nemovitostí, prohlášení vlastníka včetně jeho změny a informaci o dlouhodobém pronájmu nemovitostí.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, prohlášení vlastníka a jeho změna, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	A) Pozemky parc. č. č. 213/3, 213/5, 214, 217, 218, 219/1, 219/2, 220, 221, 224/1, 224/2, 241/2, 490/5 a 531/2 B) Nebytové prostory č. 15/16, 15/17, 15/18 a 15/19
Adresa předmětu ocenění:	A) Na Mýtince, Jeseník, okres Jeseník B) Na Mýtince č.p. 15, Jeseník, okres Jeseník
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Jeseník
Obec:	Jeseník
Ulice:	Na Mýtince
Katastrální území:	Seč u Jeseníka
Počet obyvatel:	10 658
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 071,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 06.02.2023. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti pana Cabáka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

LV 68

Vlastnické právo

ILLUMINATION SE, Klimentská 1746/52, Nové Město, 11000 Praha 1

Nemovitosti:

Pozemky parc. č.. 213/3, 213/5, 214, 217, 218, 219/1, 219/2, 220, 221, 224/1, 224/2, 241/2, 490/5 a 531/2 v obci Jeseník, okres Jeseník, katastrální území Seč u Jeseníka.

LV 1353

Vlastnické právo

ILLUMINATION SE, Klimentská 1746/52, Nové Město, 11000 Praha 1

Nemovitosti:

Nebytový prostor č. 15/16 a podíl ve výši 72384/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352; nebytový prostor č. 15/17 a podíl ve výši 33441/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352; nebytový prostor č. 15/18 a podíl ve výši 46908/271091 na společných

částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352 a nebytový prostor č. 15/19 a podíl ve výši 25622/271091 na společných částech budovy č.p. 15 a pozemku parc. č. 213/1, LV 1352 v obci Jeseník, okres Jeseník, katastrální území Seč u Jeseníka.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - platné prohlášení vlastníka neodpovídá skutečností zjištěným během místního šetření a to dispozice a využití nebytových prostor.

5. Celkový popis nemovitosti

LV 68

Oceňované pozemky parc. č. 213/3, 213/5, 214, 217, 218, 219/1, 219/2, 220, 221, 224/1, 224/2, 241/2, 490/5 a 531/2 jsou stavební, jejich celková rozloha činí 9.787 m². Větší část pozemků je územním plánem regulovaná jako plochy smíšené obytné - venkovské a pozemky parc. č. 490/5 a 531/2 jsou součástí plochy veřejných prostranství (jsou součástí veřejné komunikace). Na pozemcích se nachází okrasné a náletové dřeviny. Pozemky jsou bez oplocení a jsou mírně svažité až svažité. K pozemkům je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Součástí jsou zpevněné plochy. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Pozemky parc. č. 213/3, 213/5, 214, 224/1 a 224/2 jsou ve funkčním celku s budovou č.p. 15. Pozemek parc. č. 241/2 je ve funkčním celku s budovou č.p. 14 ve vlastnictví jiné osoby. Na pozemcích parc. č. 220, 221 a 531/2 vázne věcné břemeno užívání části pozemků v rozsahu dle geometrického plánu č. 221-183/2009, spočívající v právu umístění zemního kabelového vedení NN. Toto věcné břemeno je vzhledem ke svému umístění a rozsahu bez vlivu na cenu. Na pozemku parc. č. 224/2 vázne věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch bytových jednotek 15/1, 15/2, 15/3, 15/4, 15/5, 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10, 15/11, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15 a 15/20. Rovněž toto věcné břemeno je bez vlivu na cenu.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	9.787 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	větší část pozemků je územním plánem regulovaná jako plochy smíšené obytné - venkovské a pozemky parc. č. 490/5 a 531/2 jsou součástí plochy veřejných prostranství (jsou součástí veřejné komunikace)
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, náletové dřeviny
	Venkovní stavby	zpevněné plochy
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Spojení a parkovací možnosti	parkování na vlastním pozemku
Věcná břemena	věcné břemeno užívání části pozemků parc. č. 220, 221 a 531/2 v rozsahu dle geometrického plánu č. 221-183/2009, spočívající v právu umístění zemního kabelového vedení NN. Toto věcné břemeno je vzhledem ke svému umístění a rozsahu bez vlivu na cenu. Na pozemku parc. č. 224/2 vázne věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch bytových jednotek 15/1, 15/2, 15/3, 15/4, 15/5,	

	15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10, 15/11, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15 a 15/20. Rovněž toto věcné břemeno je bez vlivu na cenu.
Další informace	Pozemky parc. č. 213/3, 213/5, 214, 224/1 a 224/2 jsou ve funkčním celku s budovou č.p. 15. Pozemek parc. č. 241/2 je ve funkčním celku s budovou č.p. 14 ve vlastnictví cizí osoby.

LV 1353

Předmětem ocenění jsou jednotky č. 15/16, č. 15/17, č. 15/18 a č. 15/19, jiné nebytové prostory, které se nachází v budově č. p. 15, stavbě občanského vybavení.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1976. Původní objekt byl určený pro hromadnou rekreaci. V roce 2014 došlo k požáru části budovy. Tato část byla nově dostavěna a také ostatní prostory prošly v letech 2016-2020 rozsáhlou rekonstrukcí. Část objektu byla přestavěna na bytový objekt a část slouží pro hromadnou rekreaci. Byla vyměněna okna, objekt byl zateplený a byl kompletně rekonstruován interiér budovy, v některých prostorách rekonstrukce stále není dokončena. Stavba je členitá plošně i výškově. Má 1 až 3 nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. V části objektu je půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Základy jsou betonové izolované, objekt je zděné konstrukce a stropy jsou železobetonové monolitické. Střecha je rovná, pultová a sedlová, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a pozinkovaný plech a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor a schodiště. Dům je ve velmi dobrém stavu. Je zde zavedena elektřina, objekt je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Je připojen na vodovodní řad a odpadní vody jsou svedeny do vlastní ČOV. Zemní plyn zde není zaveden. Vytápěn je řešeno ústředně domovní kotelnou a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je centrální.

Tabulkový popis		
Popis budovy nebytového prostoru	Typ domu	Občanské vybavení
	Počet nadzemních podlaží	1 -3
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1976
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	Po požáru části budovy v roce 2014 došlo k nové výstavbě této části a také ostatní prostory prošly v letech 2016-2020 rozsáhlou rekonstrukcí. Část objektu byla přestavěna na bytový objekt a část slouží pro hromadnou rekreaci. Byla vyměněna okna, objekt byl zateplený a byl kompletně rekonstruován interiér budovy, v některých prostorách rekonstrukce stále není dokončena.
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	zděná
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná, pultová, sedlová
	Krytina střechy	živičná lepenka, plechová pozinkovaná
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
Vnitřní omítky	vápenocementové, sádrokarton	

	Společné prostory domu	vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu domu	velmi dobrý
	Vady domu	zdivo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad podlahy: podstandardní prvek vybavení: bez vad rozvody: bez vad

Oceňované nebytové prostory jsou v osobním vlastnictví.

Jednotka č. 15/16 se skládá z jednoho podzemního podlaží a dvou nadzemních podlaží. Podzemní patro není k datu ocenění využíváno, protože není dokončena jeho rekonstrukce. Přístup do tohoto patra je možný pouze z 1.NP jednotky č. 15/17. Výměra sklepa činí 153,50 m². V 1.NP se nachází chodba o výměře 35,32 m², školící místnost o výměře 85,75 m², WC o výměře 27,23 m², komora o výměře 2,89 m² a nedokončené prostory restaurace o výměře 220,59 m². Ve 2.NP se nachází chodba o výměře 49,98 m² a dále jednotlivé pronajímané pokoje, každý s vlastním sociálním zařízením a kuchyňským koutem - pokoj o výměře 29,85 m², pokoj o výměře 27,74 m², pokoj o výměře 27,37 m², pokoj o výměře 27,68 m², pokoj o výměře 26,84 m² s terasou o výměře 22,36 m², pokoj o výměře 24,17 m² s terasou balkon o výměře 19,16 m², pokoj o výměře 29,79 m², pokoj o výměře 22,80 m², pokoj o výměře 19,82 m², pokoj o výměře 20,11 m². Celková podlahová plocha jednotky činí 677,93 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 872,95 m². Obě nadzemní podlaží nejsou navzájem přístupná. Přístup do 1. NP jednotky je možný ze společných prostor budovy umístěných v 1.NP nebo ze 2.NP jednotky č. 15/17. Přístup do 2.NP je možný ze společných prostor budovy umístěných ve 2.NP. Nad 2.NP jednotky je pochozí střecha přístupná ze společných prostor budovy umístěných ve 3.NP. Vnitřní úpravu povrchů tvoří vápenocementové omítky, sádrokarton a keramické obklady. Podlahy tvoří plovoucí podlahy, keramická dlažba a koberce, příp. ještě nejsou podlahy dokončeny (restaurace). Dveře jsou dřevěné s obložkovými zárubněmi. Koupelny jsou vybaveny sprchovými kouty a umyvadly a závěsnými toaletami. Osvětlovací techniku tvoří bodová svítidla a úsporná svítidla LED, příp. zatím není instalovaná. Kuchyňské kouty v pokojích jsou vybaveny kuchyňskou linkou s varnou deskou. Stav nebytového prostoru je hodnocen jako velmi dobrý, i když prostory restaurace nejsou k datu ocenění dokončené.

Tabulkový popis		
Popis nebytového prostoru	Využití prostoru	ubytovací služby, kancelářské prostory, restaurace
	Umístění na podlaží	1. a 2.
	Typ oken v nebytovém prostoru	plastová s dvojsklem
	Orientace oken místností	severozápad, jihovýchod
	Vybavení koupelen	sprchový kout, umyvadlo
	Toalety	závěsné toalety
	Typ zárubní	obložkové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné

Osvětlovací technika	bodová svítidla, úsporná svítidla LED, příp. zatím není instalovaná		
Kuchyňské linky	kuchyňské linky s varnou deskou		
Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Chodba	35,32 m ²
	Pokoj	Školící místnost	85,75 m ²
	Koupelna, WC	WC	27,23 m ²
	Ostatní prostory	Komora	2,89 m ²
	Pokoj	Prostory nedokončené restaurace	220,59 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	49,98 m ²
	Pokoj	Pokoj	29,85 m ²
	Pokoj	Pokoj	27,74 m ²
	Pokoj	Pokoj	27,37 m ²
	Pokoj	Pokoj	27,68 m ²
	Pokoj	Pokoj	26,84 m ²
	Pokoj	Pokoj	24,17 m ²
	Pokoj	Pokoj	29,79 m ²
	Pokoj	Pokoj	22,80 m ²
	Pokoj	Pokoj	19,82 m ²
	Pokoj	Pokoj	20,11 m ²
	Podlahová plocha		677,93 m ²
	Příslušenství	Terasa	22,36 m ²
	Příslušenství	Terasa	19,16 m ²
	Příslušenství	Sklep	153,50 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		872,95 m ²	
Elektřina	230V		
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	vlastní ČOV		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění	domovní kotelna		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody	centrální		
Podlahy	plovoucí podlahy, keramická dlažba a koberce, příp. ještě nejsou podlahy dokončeny (restaurace)		
Popis stavu nebytového prostoru	velmi dobrý		
Vady nebytového prostoru	nedokončená rekonstrukce prostor restaurace		

Jednotka č. 15/17 má dvě nadzemní podlaží. Nachází se zde především zázemí pro provoz hotelu (kuchyně, provozní prostory, šatny zaměstnanců, služby hostům). V 1.NP se nachází hala o výměře 13,83 m², lyžárna/kolárna o výměře 15,78 m², prostory zamýšlené k využití pro masáže o výměře 34,65 m², chodba o výměře 8,79 m², WC o výměře 2,55 m², sklad o výměře 24,30 m², sklad o výměře 22,52 m² a schodiště o výměře 25,90 m². Ve 2.NP je chodba o výměře 12,41 m², rozestavěná místnost hotelové kuchyně o výměře 32,69 m² s rozestavěnou místností pro umývárnu o výměře 13,89 m², sklad o výměře 12,87 m², sklad o výměře 17,07 m², šatna o výměře 16,69 m² a prostory kanceláře spojené s prádelnou a skladem ložního prádla o výměře 43,31 m². Podlahová plocha činí 297,25 m². Vnitřní úpravu povrchů tvoří vápenocementové omítky, sádkokarton a keramické obklady. Podlahy tvoří keramická dlažba a koberce, ve většině prostor ještě nejsou podlahy dokončeny. Dveře jsou dřevěné s obložkovými nebo ocelovými zárubněmi. Koupelny jsou vybaveny sprchovými kouty a umyvadly a WC závěsnými a klasickými toaletami. Osvětlovací techniku tvoří zářivky, lustry, příp. zatím není instalovaná. Oceňovaný nebytový prostor je ve výstavbě.

Tabulkový popis			
Popis nebytového prostoru	Využití prostoru	zázemí pro provoz hotelu (kuchyně, provozní prostory, šatny zaměstnanců, služby hostům)	
	Umístění na podlaží	1. a 2.	
	Typ oken v nebytovém prostoru	plastová s dvojsklem	
	Orientace oken místností	severozápad, jihovýchod	
	Vybavení koupelen	sprchový kout, umyvadlo	
	Toalety	závěsné toalety, klasické toalety	
	Typ zárubní	obložkové, ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné	
	Osvětlovací technika	zářivky, lustry, příp. zatím není instalovaná	
	Vybavení kuchyně a umývárny	chybí	
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Hala
Ostatní prostory		Lyžárna/kolárna	15,78 m ²
Ostatní prostory		prostory zamýšlené k využití pro masáže	34,65 m ²
Ostatní prostory		Chodba	8,79 m ²
Koupelna, WC		WC	2,55 m ²
Ostatní prostory		Sklad	24,30 m ²
Ostatní prostory		Sklad	22,52 m ²
Ostatní prostory		Schodiště	25,90 m ²
Ostatní prostory		Chodba	12,41 m ²
Kuchyně		Rozestavěná místnost hotelové kuchyně	32,69 m ²

		Kuchyně	Rozestavená místnost pro umývárnu	13,89 m ²	
		Ostatní prostory	Skład	12,87 m ²	
		Ostatní prostory	Skład	17,07 m ²	
		Ostatní prostory	Šatna	16,69 m ²	
		Pokoj	Prostory kanceláře spojené s prádelnou a skladem ložního prádla	43,31 m ²	
		Podlahová plocha			297,25 m ²
		Elektrína	230V		
		Vodovod	vodovod		
		Svod splašek	vlastní ČOV		
		Plynovod	ne		
	Řešení vytápění	domovní kotelna			
	Topná tělesa	závěsné radiátory			
	Řešení ohřevu vody	centrální			
	Podlahy	keramická dlažba a koberce, ve většině prostor ještě nejsou podlahy dokončeny (restaurace)			
	Popis stavu nebytového prostoru	ve výstavbě			

Jednotka č. 15/18 je využívána pro ubytovací služby a sport, jsou zde také provozní prostory. Součástí jednotky je v 1.NP tělocvična o výměře 217,30 m², chodba o výměře 21,90 m², posilovna o výměře 51,76 m², sklad o výměře 8,77 m², koupelna s WC o výměře 13,03 m², místnost o výměře 12,32 m² a sklad o výměře 3,14 m². Schodištěm o výměře 11,12 m² je zpřístupněný apartmán v podkroví, jehož součástí je chodba o výměře 22,83 m², kuchyně o výměře 12,76 m², koupelna o výměře 5,36 m², WC o výměře 2,09 m², pokoj o výměře 16,50 m², pokoj o výměře 8,95 m², pokoj o výměře 16,74 m² a pokoj o výměře 29,72 m². Podlahová plocha činí 454,29 m². Vnitřní úpravu povrchů tvoří vápenocementové omítky, sádkokarton a keramické obklady. Podlahy tvoří plovoucí podlaha, keramická dlažba a koberce, v tělocvičně je speciální podlahovou krytinou. Dveře jsou dřevěné s obložkovými nebo ocelovými zárubněmi. Koupelny jsou vybaveny sprchovými kouty a umyvadly a WC závěsnými a klasickými toaletami. Osvětlovací techniku tvoří zářivky, lustry a bodová svítidla. Jednotka je vybavena vířivkou a ventilátorem. Oceňovaný nebytový prostor je ve velmi dobrém stavu.

Tabulkový popis		
Popis nebytového prostoru	Využití prostoru	ubytovací služby, tělocvična, posilovna, provozní prostory
	Umístění na podlaží	1. a podkroví
	Typ oken v nebytovém prostoru	plastová s dvojsklem
	Orientace oken místností	severozápad, jihozápad, jihovýchod
	Vybavení koupelen	sprchový kout, umyvadlo

	Toalety	závěsné toalety, klasické toalety	
	Typ zárubní	obložkové, ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné	
	Osvětlovací technika	zářivky, lustry a bodová svítidla	
	Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči	
Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Tělocvična	217,30 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	21,90 m ²
	Ostatní prostory	Posilovna	51,76 m ²
	Ostatní prostory	Skład	8,77 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	13,03 m ²
	Ostatní prostory	Místnost	12,32 m ²
	Ostatní prostory	Skład	3,14 m ²
	Ostatní prostory	Schodiště	11,12 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	22,83 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	12,76 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	5,36 m ²
	Koupelna, WC	WC	2,09 m ²
	Pokoj	Pokoj	16,50 m ²
	Pokoj	Pokoj	8,95 m ²
	Pokoj	Pokoj	16,74 m ²
	Pokoj	Pokoj	29,72 m ²
		Podlahová plocha	454,29 m ²
	Elektrína	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	vlastní ČOV	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění	domovní kotelna	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody	centrální	
	Podlahy	plovoucí podlahy, keramická dlažba a koberce	
	Popis stavu nebytového prostoru	velmi dobrý	

Jednotka č. 15/19 je využívána jako bazén. Jsou zde prostory ve výstavbě s plánovaným využitím jako sauna. Jednotka má jedno nadzemní patro a jedno podzemní patro. Součástí nebytového prostoru je schodiště o výměře 11,21 m², chodba o výměře 16,98 m², sprchy o výměře 3,47 m², WC o výměře 4,27 m², odpočívárna o výměře 21,52 m², sprchy s odpočívárnou o výměře 7,05 m², WC o výměře 5,73 m², komora o výměře 1,65 m²,

prostory bazénu o výměře 154,99 m², prostory sauny ve výstavbě o výměře 36,84 m², sklep o výměře 85,41 m². Podlahová plocha činí 263,72 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 349,13 m². Vnitřní úpravu povrchů tvoří vápenocementové omítky, sádkokarton a keramické obklady. Podlahy tvoří koberce, keramická dlažba a prostory plánované sauny jsou zatím bez podlahové krytiny. Dveře jsou dřevěné s obložkovými zárubněmi a posuvné do pouzdra. Sprchy jsou vybaveny sprchovými kouty a umyvadly a WC závěsnými toaletami. Osvětlovací techniku tvoří zářivky, a LED svítidla, prostory sauny nemají osvětlovací techniku instalovanou. Oceňovaný nebytový prostor je ve velmi dobrém stavu.

Tabulkový popis				
Popis nebytového prostoru	Využití prostoru	bazén a ve výstavbě sauna		
	Umístění na podlaží	1.		
	Typ oken v nebytovém prostoru	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken místností	severozápad, jihovýchod		
	Vybavení sprch	sprchový kout, umyvadlo		
	Toalety	závěsné toalety		
	Typ zárubní	obložkové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, posuvné do pouzdra		
	Osvětlovací technika	zářivky, svítidla LED, příp. zatím není instalovaná		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Schodiště	11,21 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	16,98 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,47 m ²
		Koupelna, WC	WC	4,27 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	21,52 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	7,05 m ²
		Koupelna, WC	WC	5,73 m ²
Ostatní prostory		Komora	1,65 m ²	
Ostatní prostory		Hala	154,99 m ²	
Ostatní prostory		Kotelna	36,84 m ²	
Podlahová plocha		263,72 m ²		
Příslušenství		Sklep	85,41 m ²	
Podlahová plocha vč. příslušenství		349,13 m ²		
Elektrina	230V			
Vodovod	vodovod			
Svod splašek	vlastní ČOV			
Plynovod	ne			
Řešení vytápění	domovní kotelna			

	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	centrální
	Podlahy	koberce, keramická dlažba, příp. ještě nejsou podlahy dokončeny (sauna)
	Popis stavu nebytového prostoru	velmi dobrý
	Vady nebytového prostoru	nedokončená výstavba sauny

Na pozemku nejsou trvalé porosty, není oplocen. Samotný pozemek je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Dům je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. V obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití. V obci je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty. Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v okolí domu je zeleň v bezprostřední blízkosti v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů, parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu. Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné. Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v obci, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšena kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.12.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V případě nebytových prostorů se však v rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle § 1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody ocenění:

Za účelem stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV 68 zastavitelné pozemky

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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: Negativní - Dlouhodobý pronájem nemovitosti.	I	-0,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,120}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Svažitost pozemku.	I	-0,03

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \prod_{i=2}^{11} (1 + S P_i) = \mathbf{0,820}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,918}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,795}$$

1. Zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	368,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	1 472,69

Plná cena: $368,00 \text{ m}^2 * 1\,472,69 \text{ Kč/m}^2 = 541\,949,92 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 40 = 12,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 12,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,875
=	474 206,18 Kč
*	0,795
=	376 993,91 Kč

Zpevněná plocha - zjištěná cena = **376 993,91 Kč**

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,970**

Index polohy pozemku **I_P = 0,820**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,990 * 0,820 = 0,787

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]	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	1 071,-	0,787	0,300	252,86	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha -	217	407	252,86	102 914,02

§ 9 odst. 4 a)	sportoviště a rekreační plocha	218	548	252,86	138 567,28
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha	219/1	1 407	252,86	355 774,02
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha	219/2	105	252,86	26 550,30
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha	220	4 536	252,86	1 146 972,96
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - neplodná půda	221	322	252,86	81 420,92
Stavební pozemky - celkem			7 325		1 852 199,50

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 S P_i) = 0,228}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koefficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 071,-	0,228	1,000	244,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	490/5	122	244,19	29 791,18
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	531/2	343	244,19	83 757,17

Ostatní stavební pozemky - celkem	465	113 548,35
Pozemky - zjištěná cena celkem	=	1 965 747,85 Kč

3. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
javor klen na pozemku p.č.: 219/1			42 roků	2,00 ks
Listnaté stromy II	35 280,-	- 20 %	28 224,-	56 448,-
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 217, 218, 219/1			42 roků	4,00 ks
Listnaté stromy II	35 280,-	- 10 %	31 752,-	127 008,-
bříza bělokorá na pozemku p.č.: 219/1, 220			42 roků	5,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-	- 10 %	29 169,-	145 845,-
olše lepkavá na pozemku p.č.: 220			17 roků	7,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 20 %	8 064,-	56 448,-
Součet:				385 749,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,050
Celkem - okrasné rostliny			=	303 777,34 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 303 777,34 Kč

LV 68 pozemky ve funkčním celku s budovou č.p. 15

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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: Negativní - Dlouhodobý pronájem nemovitosti.	I	-0,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,120}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou další vlivy polohy nmemovitosti na její cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,748}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,838}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,726}$$

1. Pergola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$6,45 * 4,30 + 2,40 * 2,20 = 33,02 \text{ m}^2 \text{ zastavěné plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	4 776,08
Plná cena: 33,02 m ² * 4 776,08 Kč/m ²	=	157 706,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 30 = 20,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	=	126 164,93 Kč
Koeficient pp	*	0,726
Cena stavby CS	=	91 595,74 Kč
Pergola - zjištěná cena	=	91 595,74 Kč

2. Zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 723,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 472,69
Plná cena: 723,00 m ² * 1 472,69 Kč/m ²	=	1 064 754,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 40 = 12,5 \%$
 Koeficient opotřebenění: $(1 - 12,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,875
=	931 660,51 Kč
*	0,726
=	676 385,53 Kč

Zpevněná plocha - zjištěná cena

= **676 385,53 Kč**

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,970**

Index polohy pozemku **I_P = 0,748**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + S \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,990 * 0,748 = 0,718

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	1 071,-	0,718		768,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	213/3	20	768,98	15 379,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	213/5	62	768,98	47 676,76
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	214	28	768,98	21 531,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha -	224/1	543	768,98	417 556,14

služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou další vlivy polohy nemovitosti na její cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,683}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,757}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,656}$$

1. Nebytová jednotka č. 15/16

1.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: G. budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
chodba:	(* 1,00 =	49,91 m ²
	1,571*10,473+8,162*1,589 +13,083*1,566)	
pokoj 23:	(* 1,00 =	29,85 m ²
	6,616*1,909+3,696*2,873+ 2,362*2,794)	
pokoj 24:	(* 1,00 =	27,74 m ²
	6,588*1,841+3,585*2,606+ 2,241*2,799)	
pokoj 25:	(* 1,00 =	27,37 m ²
	6,518*1,616+3,540*2,972+ 2,263*2,790)	
pokoj 26:	(* 1,00 =	27,68 m ²
	6,517*1,906+2,566*3,540+ 2,217*2,784)	
pokoj 27:	(* 1,00 =	26,84 m ²
	6,051*1,926+2,834*3,093+ 2,295*2,796)	
balkon pokoje 27:	(4,738*4,720) * 0,17 =	3,80 m ²
pokoj 28:	(* 1,00 =	24,17 m ²
	6,044*1,638+3,066*2,609+ 2,231*2,811)	
balkon pokoje 28:	(4,037*4,745) * 0,17 =	3,26 m ²
pokoj 29:	(* 1,00 =	29,79 m ²
	6,025*1,685+3,066*4,345+ 2,250*2,805)	
pokoj 30:	(* 1,00 =	22,80 m ²
	5,318*1,756+3,480*2,655+ 2,507*1,686)	
pokoj 31:	(* 1,00 =	19,82 m ²
	5,309*1,193+2,661*3,482+ 2,507*1,682)	
pokoj 32:	(* 1,00 =	20,11 m ²
	5,316*1,252+2,659*3,452+ 2,519*1,696)	
chodba:	(* 1,00 =	35,32 m ²
	3,107*1,783+5,930*1,479+	

	11,099*1,485+2,538*1,785		
WC:) (* 1,00 =	27,23 m ²	
	4,076*3,006+3,453*4,078+		
	1,479*0,603)		
výlevka:	(2,128*1,180+0,634*0,604 * 1,00 =	2,89 m ²	
)		
školící místnost:	(6,717*12,766) * 1,00 =	85,75 m ²	
rozestavěná restaurace:	(* 1,00 =	220,59 m ²	
	7,740*13,529+5,707*12,49		
	1+5,345*8,343)		
sklep:	(* 0,80 =	122,80 m ²	
	12,655*5,219+6,908*12,66		
	0)		
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		<hr/>	807,72 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné zateplené, tl. 60 cm	N	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	rovná pochozí střecha	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky, sádkokarton, obklady	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení polystyrenem, vápenocementové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné plné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	laminátové plovoucí podlahy, keramická dlažba, koberce	S	70
14. Povrchy podlah	přípraveno pro podlahovou krytinu	P	30
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvody studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyní	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, sprchové kouty, závěsné toalety	S	100

24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	vestavěné skříně, digestoře, ventilátor, anténní rozvody	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	N	15,00	100	1,54	23,10
3. Stropy	S	8,20	100	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	70	1,00	2,31
14. Povrchy podlah	P	3,30	30	0,46	0,46
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
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	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					105,87
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0587

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 943,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0587
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6920
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	25 129,63
Plná cena: 807,72 m ² * 25 129,63 Kč/m ²	=	20 297 704,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 93 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opořebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 100 = 7,0 \%$
 Koeficient opořebení: $(1 - 7,0 \% / 100)$

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,930
=	18 876 865,41 Kč
*	0,757
=	14 289 787,12 Kč

Nebytová jednotka č. 15/16 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **14 289 787,12 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,109**

Index polohy pozemku **I_P = 0,683**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,109 * 0,970 * 0,683 = 0,735

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 071,-	0,735		787,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	213/1	1 784	787,19	1 404 346,96

nádvoří	
Stavební pozemek - celkem	1 784 1 404 346,96
Pozemek - zjištěná cena celkem	= 1 404 346,96 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky	
1.2. Pozemek	= 1 404 346,96 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	= 1 404 346,96 Kč
Nebytová jednotka č. 15/16 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	= 14 289 787,12 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku	
Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	1 404 346,96 Kč
Spoluvlastnický podíl:	72 384 / 271 091
Hodnota spoluvlastnického podílu: $1\,404\,346,96\text{ Kč} * 72\,384 / 271\,091$	+ <u>374 974,64</u>
Nebytová jednotka č. 15/16 - zjištěná cena	= 14 664 761,76 Kč

2. Nebytová jednotka č. 15/17

2.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: G. budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
hala:	(3,547*2,422+3,173*1,651 * 1,00 = 13,83 m ²)
lyžárna a kolárna:	(5,414*2,915) * 1,00 = 15,78 m ²
wellness (masáže):	(* 1,00 = 34,65 m ²)
	4,636*2,277+0,545*3,282+ 2,270*5,237+3,271*1,793+ 1,626*0,936+1,503*2,014)
chodba:	(1,646*3,667+1,983*1,389 * 1,00 = 8,79 m ²)
WC:	(1,536*1,660) * 1,00 = 2,55 m ²
místnost:	(3,779*2,397+4,084*3,733 * 1,00 = 24,30 m ²)
místnost:	(5,706*3,947) * 1,00 = 22,52 m ²
schodiště:	(1,738*6,635+6,124*2,346 * 1,00 = 25,90 m ²)
chodba:	(9,326*1,331) * 1,00 = 12,41 m ²
hotelová kuchyně rozestavěná:	(8,013*4,079+3,432*4,048 * 1,00 = 46,58 m ²)

servisní místnost:	(5,682*1,890+3,405*0,625 * 1,00 =	12,87 m ²
servisní místnost:	(5,674*3,009) * 1,00 =	17,07 m ²
šatny:	(* 1,00 =	16,69 m ²
	2,539*3,154+2,999*1,457+	
	1,419*3,036)	
kancelář s prádelnou a skladem:	(* 1,00 =	43,75 m ²
	1,359*3,837+3,976*3,692+	
	2,232*2,381+2,467+1,405+	
	3,700*3,964)	
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		<u>297,69 m²</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	betonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné zateplené, tl. 60 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	rovná	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky, sádkokarton	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení, vápenocementové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné plné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, koberce	S	50
14. Povrchy podlah	příprava pro položení podlahové krytiny	P	50
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvody teplé a studené vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen a kuchyní	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální	S	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, sprchy, klasické a závěsné toalety	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	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	50	1,00	1,65
14. Povrchy podlah	P	3,30	50	0,46	0,76
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
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	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,21
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9121

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

%)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,90	47	200	23,50	1,6215
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	16,45	47	200	23,50	3,8658
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,99	47	200	23,50	2,1127
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,69	47	150	31,33	2,0960
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,96	47	80	58,75	1,7390
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,66	47	80	58,75	0,3878
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,78	7	80	8,75	0,6808
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,51	7	60	11,67	0,4096
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,40	7	50	14,00	0,4760
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,07	7	200	3,50	0,1075
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,17	7	80	8,75	0,3649

13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,47	7	80	8,75	0,5661
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,81	7	80	8,75	0,1584
14. Povrchy podlah	P	3,30	50,00	0,46	0,76	0,83	7	80	8,75	0,0726
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,37	7	50	14,00	0,7518
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,36	7	50	14,00	0,8904
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	5	50	10,00	0,0330
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,62	7	50	14,00	0,5068
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,51	7	60	11,67	0,4096
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,41	7	40	17,50	0,4218
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,71	7	60	11,67	0,5497
Opotřebení:										18,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 943,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9121
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6920
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	21 649,89
Plná cena: 297,69 m ² * 21 649,89 Kč/m ²	=	6 444 955,75 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 18,2 % /100)	*	0,818
Nákladová cena CJ_N	=	5 271 973,80 Kč
Koeficient pp	*	0,757
Cena CJ	=	3 990 884,17 Kč
Nebytová jednotka č. 15/17 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	3 990 884,17 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,109**

Index polohy pozemku **I_P = 0,683**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^n P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,109 * 0,970 * 0,683 = \mathbf{0,735}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 071,-	0,735		787,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	213/1	1 784	787,19	1 404 346,96
Stavební pozemek - celkem			1 784		1 404 346,96

Pozemek - zjištěná cena celkem = **1 404 346,96 Kč**

Ceny nemovitěho majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Pozemek = 1 404 346,96 Kč

Celková cena nemovitěho majetku pro stanovení podílu: = **1 404 346,96 Kč**

Nebytová jednotka č. 15/17 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **3 990 884,17 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 1 404 346,96 Kč

Spoluvlastnický podíl: 33 441 / 271 091

Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 404 346,96 Kč * 33 441 / 271 091 + 173 236,17

Nebytová jednotka č. 15/17 - zjištěná cena = **4 164 120,34 Kč**

3. Nebytová jednotka č. 15/18

3.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: G. budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy		
tělocvična:	(217,30) *	1,00 =	217,30 m ²
chodba:	(2,104*6,872+4,655*1,598)	* 1,00 =	21,90 m ²
fitcentrum:	(* 3,282*2,434+5,424*6,685+2,394*3,138)	1,00 =	51,76 m ²
sklad:	(2,012*4,357) *	1,00 =	8,77 m ²
WC se sprchou:	(* 4,291*1,953+1,821*1,768+1,614*0,883)	1,00 =	13,03 m ²
společenská místnost:	(4,494*2,742) *	1,00 =	12,32 m ²
sklad:	(2,917*1,076) *	1,00 =	3,14 m ²
schodiště:	(4,656*2,388) *	1,00 =	11,12 m ²
chodba:	(4,698*1,686+1,683*8,860)	* 1,00 =	22,83 m ²
kuchyně:	(2,014*6,336) *	1,00 =	12,76 m ²
koupelna:	(2,793*1,920) *	1,00 =	5,36 m ²
pokoj:	(3,283*5,026) *	1,00 =	16,50 m ²
WC:	(1,162*1,795) *	1,00 =	2,09 m ²
pokoj:	(5,029*1,780) *	1,00 =	8,95 m ²
pokoj:	(3,340*5,012) *	1,00 =	16,74 m ²
pokoj:	(4,324*6,874) *	1,00 =	29,72 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			454,29 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné zateplené, tl. 60 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové izolované	S	100
4. Krov, střecha	pultová	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky, sádkartón	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení, omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné plné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	laminátová plovoucí podlaha, koberce, keramická dlažba	S	55
14. Povrchy podlah	speciální umělý povrch tělocvičny	N	45
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100

18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen a kuchyní	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, sprchové kouty, závěsné toalety	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	digestoř, anténní rozvody, vířivá vana	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	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	55	1,00	1,82
14. Povrchy podlah	N	3,30	45	1,54	2,29
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
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	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,49
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0149

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,21	46	200	23,00	1,4283
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	14,78	46	200	23,00	3,3994
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,08	46	200	23,00	1,8584
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,02	46	150	30,67	1,8463
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,66	46	80	57,50	1,5295
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,59	46	80	57,50	0,3393
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,00	7	80	8,75	0,6125
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,15	7	60	11,67	0,3676
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,05	7	50	14,00	0,4270
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,76	46	200	23,00	0,6348
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,74	7	80	8,75	0,3273
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,81	7	80	8,75	0,5084
14. Povrchy podlah	S	3,30	55,00	1,00	1,82	1,79	7	80	8,75	0,1566
14. Povrchy podlah	N	3,30	45,00	1,54	2,29	2,26	7	80	8,75	0,1978
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,83	7	50	14,00	0,6762
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,71	7	50	14,00	0,7994
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	46	50	92,00	0,2760
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,25	7	50	14,00	0,4550
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,15	7	60	11,67	0,3676
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,17	7	40	17,50	0,3798
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,77	7	30	23,33	0,4129
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,24	7	60	11,67	0,4948
25. Ostatní	N	4,40	100,00	1,54	6,78	6,68	7	100	7,00	0,4676

Opotřebení:

18,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 943,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0149
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6920
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	24 089,98
Plná cena: 454,29 m ² * 24 089,98 Kč/m ²	=	10 943 837,01 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 18,0 % /100)	*	0,820
Nákladová cena C_N	=	8 973 946,35 Kč
Koeficient pp	*	0,757
Cena C_J	=	6 793 277,39 Kč
Nebytová jednotka č. 15/18 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	6 793 277,39 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

3.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,109**

Index polohy pozemku I_P = **0,683**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,109 * 0,970 * 0,683 = \mathbf{0,735}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 071,-	0,735		787,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	213/1	1 784	787,19	1 404 346,96
Stavební pozemek - celkem			1 784		1 404 346,96

Pozemek - zjištěná cena celkem = **1 404 346,96 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

3.2. Pozemek = 1 404 346,96 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 404 346,96 Kč**

Nebytová jednotka č. 15/18 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **6 793 277,39 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 1 404 346,96 Kč

Spoluvlastnický podíl: 46 908 / 271 091

Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 404 346,96 Kč * 46 908 / 271 091 + 242 999,98

Nebytová jednotka č. 15/18 - zjištěná cena = **7 036 277,37 Kč**

4. Nebytová jednotka č. 15/19

4.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: G. budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
saunu rozestavěná:	(* 1,00 =	36,84 m ²
	5,579*3,364+3,426*2,885+	
	3,251*2,519)	
schodiště:	(5,942*1,886) * 1,00 =	11,21 m ²
sprchy a WC:	(* 1,00 =	24,72 m ²
	0,930*3,745+2,944*3,957+	
	2,063*0,895+1,861*1,863+	
	1,491*2,867)	
bazén:	(* 1,00 =	154,99 m ²
	1,703*2,466+14,899*8,694	
	+((2,854*14,900)/2))	
sprchy a WC:	(* 1,00 =	34,30 m ²
	2,239*3,149+5,732*1,276+	
	5,387*2,638+1,601*3,575)	
výlevka:	(1,361*1,213) * 1,00 =	1,65 m ²
sklep s technickým zázemím bazénu:	(* 0,80 =	68,33 m ²
	7,843*3,666+9,077*1,623+	
	4,890*6,746+1,482*6,030)	
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		332,04 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné, zateplené, 50 cm	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha	plochá střecha, plechová krytina	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení, omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	dřevěné plné a skleněné posuvné do pouzdra	S	100

12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální	S	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchové kouty, umyvadla, závěsné toalety	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. podlahové vytápění		A	100
28. výměník vzduchu		A	100
29. tepelné čerpadlo		A	100
30. úprava vody		A	100
31. úpravy povrchu bazénu a přelivové žlábků		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	C	8,20	100	0,00	0,00
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	C	2,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	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	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. podlahové vytápění	A	5,00	100	1,00	5,00
28. výměník vzduchu	A	5,00	100	1,00	5,00
29. tepelné čerpadlo	A	6,67	100	1,00	6,67
30. úprava vody	A	5,00	100	1,00	5,00
31. úpravy povrchu bazénu a přelivové žlábký	A	5,00	100	1,00	5,00

Součet upravených objemových podílů 107,77
 Koeficient vybavení K₄: 1,0777

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

%)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	5,84	47	200	23,50	1,3724
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	13,91	47	200	23,50	3,2689
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	5,66	47	150	31,33	1,7733
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,51	7	80	8,75	0,2196
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,56	7	80	8,75	0,0490
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	6,59	7	80	8,75	0,5766
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,97	7	60	11,67	0,3466
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,88	5	50	10,00	0,2880
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,53	5	80	6,25	0,2206
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,47	7	80	8,75	0,4786
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,06	5	80	6,25	0,1913
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,55	7	50	14,00	0,6370
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,38	7	50	14,00	0,7532
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,28	47	50	94,00	0,2632
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,06	7	50	14,00	0,4284
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,97	7	60	11,67	0,3466
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,04	7	45	15,56	0,3174
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	3,99	7	60	11,67	0,4656
27. podlahové vytápění		5,00	100,00	1,00	5,00	4,64	7	50	14,00	0,6496
28. výměník vzduchu		5,00	100,00	1,00	5,00	4,64	7	20	35,00	1,6240
29. tepelné čerpadlo		6,67	100,00	1,00	6,67	6,19	7	20	35,00	2,1665
30. úprava vody		5,00	100,00	1,00	5,00	4,64	7	20	35,00	1,6240
31. úpravy povrchu bazénu a přelivové žlábký		5,00	100,00	1,00	5,00	4,64	7	50	14,00	0,6496

Opotřebení: 18,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 943,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0777
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6920

Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	25 580,62
Plná cena: 332,04 m ² * 25 580,62 Kč/m ²	=	8 493 789,06 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 18,7 % /100)	*	0,813
Nákladová cena CJ_N	=	6 905 450,51 Kč
Koeficient pp	*	0,757
Cena CJ	=	5 227 426,04 Kč
Nebytová jednotka č. 15/19 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	5 227 426,04 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

4.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,109**

Index polohy pozemku **I_P = 0,683**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_o * I_P = 1,109 * 0,970 * 0,683 = 0,735}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 071,-	0,735		787,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	213/1	1 784	787,19	1 404 346,96
Stavební pozemek - celkem			1 784		1 404 346,96
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	1 404 346,96 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky					
4.2. Pozemek				=	1 404 346,96 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:				=	1 404 346,96 Kč
Nebytová jednotka č. 15/19 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství				=	5 227 426,04 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku					
Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:		1 404 346,96 Kč			
Spoluvlastnický podíl:		25 622 / 271 091			
Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 404 346,96 Kč * 25 622 / 271 091				+	132 730,99
Nebytová jednotka č. 15/19 - zjištěná cena				=	5 360 157,03 Kč

Rekapitulace ocenění dle platného cenového předpisu

LV 68 zastavitelné pozemky

1. Zpevněná plocha	376 993,90 Kč
2. Pozemky	1 965 747,90 Kč
3. Trvalé porosty	303 777,30 Kč
LV 68 zastavitelné pozemky - celkem:	2 646 519,10 Kč

LV 68 pozemky ve funkčním celku s budovou č.p. 15

1. Pergola	91 595,70 Kč
2. Zpevněná plocha	676 385,50 Kč
3. Pozemky	1 535 653,10 Kč
4. Trvalé porosty	30 922,50 Kč
LV 68 pozemky ve funkčním celku s budovou č.p. 15 - celkem:	2 334 556,80 Kč

LV 1353

1. Nebytová jednotka č. 15/16	14 664 761,80 Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	14 289 787,12 Kč
1.2. Pozemek	374 974,65 Kč
	<hr/>
	= 14 664 761,80 Kč
2. Nebytová jednotka č. 15/17	4 164 120,30 Kč
2.1. Oceňovaná jednotka	3 990 884,17 Kč
2.2. Pozemek	173 236,18 Kč
	<hr/>
	= 4 164 120,30 Kč
3. Nebytová jednotka č. 15/18	7 036 277,40 Kč
3.1. Oceňovaná jednotka	6 793 277,39 Kč
3.2. Pozemek	242 999,99 Kč
	<hr/>
	= 7 036 277,40 Kč
4. Nebytová jednotka č. 15/19	5 360 157,- Kč
4.1. Oceňovaná jednotka	5 227 426,04 Kč
4.2. Pozemek	132 731,- Kč
	<hr/>
	= 5 360 157,- Kč
LV 1353 - celkem:	31 225 316,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 36 206 392,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 36 206 390,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

LV 68

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky parc. č. 213/3, 213/5, 214, 217, 218, 219/1, 219/2, 220, 221, 224/1, 224/2, 241/2, 490/5, 531/2 v katastrálním území Seč u Jeseníka

Seč u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Seč u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník	9787 m ²	bydlení, část pozemků je již ve funkčním celku s budovou č.p. 15, část veřejná prostranství	dostupná elektřina, vodovod a kanalizace	přístup po zpevněné obecní komunikaci, zatížení inženýrskými sítěmi a jejich ochrannými pásmy	svažitý pozemek
1	Strmá, Jeseník, okres Jeseník	2401 m ²	bydlení	dostupná elektřina, vodovod a kanalizace	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
2	Jeseník, okres Jeseník	1855 m ²	bydlení, nestavební	veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné komunikaci	
3	Zlaté Hory, okres Jeseník	2530 m ²	bydlení	dostupná elektřina	přístup po zpevněné komunikaci	
4	Bukovice u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník	762 m ²	bydlení	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné komunikaci, zatížení inženýrskými sítěmi	
5	Bukovice u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník	876 m ²	bydlení	dostupná elektřina, vodovod a kanalizace	přístup po zpevněné komunikaci, zatížení inženýrskými sítěmi	svažitý pozemek
6	Jeseník, okres Jeseník	1219 m ²	bydlení	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné komunikaci	

Č.º	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 460,00 Kč	0.9	1 314,00 Kč	1	1.23	1.03	1	1.02	1.03	1.3310	987,22 Kč
2	1 347,71 Kč	0.9	1 212,94 Kč	1	1.24	0.9	1.05	1.03	1.03	1.2432	975,69 Kč
3	721,57 Kč	1	721,57 Kč	0.9	1.22	1.03	0.9	1.03	1.03	1.0798	668,22 Kč
4	2 427,82 Kč	1	2 427,82 Kč	1	1.28	1.03	1.05	1	1.03	1.4258	1 702,72 Kč
5	2 283,11 Kč	1	2 283,11 Kč	1	1.27	1.03	1	1	1	1.3081	1 745,36 Kč
6	574,24 Kč	1	574,24 Kč	1.15	1.26	1.03	1.05	1	1.03	1.6141	355,76 Kč
Celkem průměr											1 072,50 Kč
Minimum											355,76 Kč
Maximum											1 745,36 Kč
Směrodatná odchylka - s											555,65 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											516,85 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 628,14 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný pozemek je menší výměru, určený pro bydlení, není zatížen inženýrskými sítěmi a není svažitý. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Velká část srovnávaného pozemku není stavební, ale má menší výměru, dostupné veškeré inženýrské sítě, není zatížen inženýrskými sítěmi a není svažitý. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný pozemek se nachází v okrajové části menší obce a je možné napojení pouze na elektřinu, ale má menší výměru, je určený pro bydlení, není zatížen inženýrskými sítěmi a není svažitý. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný pozemek je menší výměry, je určený k bydlení, má dostupné veškeré inženýrské sítě a není svažitý. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaný pozemek je určený k bydlení a má menší výměru, proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 6: Srovnávaný pozemek se nachází v centru města, má menší výměru, je využitelný pro bydlení, má dostupné veškeré inženýrské sítě a je rovinný. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Seč u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Seč u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník	9787 m ²	bydlení, část pozemků je již ve funkčním celku s budovou č.p. 15, část veřejná prostranství	dostupná elektrina, vodovod a kanalizace	přístup po zpevněné obecní komunikaci, zatížení inženýrskými sítěmi a jejich ochrannými pásmy	svažitý pozemek
1	Strmá, Jeseník, okres Jeseník	2401 m ²	bydlení	dostupná elektrina, vodovod a kanalizace	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
2	Jeseník, okres Jeseník	1855 m ²	bydlení, nestavební	veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné komunikaci	
3	Zlaté Hory, okres Jeseník	2530 m ²	bydlení	dostupná elektrina	přístup po zpevněné komunikaci	
4	Bukovice u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník	762 m ²	bydlení	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné komunikaci, zatížení inženýrskými sítěmi	
5	Bukovice u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník	876 m ²	bydlení	dostupná elektrina, vodovod a kanalizace	přístup po zpevněné komunikaci, zatížení inženýrskými sítěmi	svažitý pozemek
6	Jeseník, okres Jeseník	1219 m ²	bydlení	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné komunikaci	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 460,00 Kč	0.9	1 314,00 Kč
2	1 347,71 Kč	0.9	1 212,94 Kč
3	721,57 Kč	1	721,57 Kč
4	2 427,82 Kč	1	2 427,82 Kč
5	2 283,11 Kč	1	2 283,11 Kč
6	574,24 Kč	1	574,24 Kč

Minimální hodnota	(případ č.6)	574,24 Kč
Maximální hodnota	(případ č.4)	2 427,82 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	4.23
Střední hodnota		1 422,28 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		1 005,54 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		848,04 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.4)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 460,00 Kč	0.9	1 314,00 Kč
2	1 347,71 Kč	0.9	1 212,94 Kč
3	721,57 Kč	1	721,57 Kč
5	2 283,11 Kč	1	2 283,11 Kč
6	574,24 Kč	1	574,24 Kč
Minimální hodnota	(případ č.6)	574,24 Kč	
Maximální hodnota	(případ č.5)	2 283,11 Kč	
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	3.98	
Střední hodnota		1 221,17 Kč	
Odchylka maximální hodnoty od průměru		1 061,94 Kč	
Odchylka minimální hodnoty od průměru		646,93 Kč	
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.5)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 460,00 Kč	0.9	1 314,00 Kč
2	1 347,71 Kč	0.9	1 212,94 Kč
3	721,57 Kč	1	721,57 Kč
6	574,24 Kč	1	574,24 Kč
Minimální hodnota	(případ č.6)	574,24 Kč	
Maximální hodnota	(případ č.1)	1 314,00 Kč	
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	2.29	
Střední hodnota		955,69 Kč	
Odchylka maximální hodnoty od průměru		358,31 Kč	
Odchylka minimální hodnoty od průměru		381,45 Kč	
Bude vyřazena minimální hodnota (případ č.6)			

Výpočet relace č.4

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 460,00 Kč	0.9	1 314,00 Kč
2	1 347,71 Kč	0.9	1 212,94 Kč
3	721,57 Kč	1	721,57 Kč

Minimální hodnota	(případ č.3)	721,57 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	1 314,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.82
Střední hodnota		1 082,84 Kč
Medián		1 314,00 Kč
Rozdíl max-min		592,43 Kč

Základní cena: 1 082,84 Kč/m²

Úprava ceny: 1 082,84 Kč * 1,0000 = 1 082,84 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

1 082,84 Kč/m²

* 9787 m²

= 10 597 755 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

10 598 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Seč u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Seč u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník	9787 m ²	bydlení, část pozemků je již ve funkčním celku s budovou č.p. 15, část veřejná prostranství	dostupná elektřina, vodovod a kanalizace	přístup po zpevněné obecní komunikaci, zatížení inženýrskými sítěmi a jejich ochrannými pásmy	svažitý pozemek
1	Strmá, Jeseník, okres Jeseník	2401 m ²	bydlení	dostupná elektřina, vodovod a kanalizace	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
2	Jeseník, okres Jeseník	1855 m ²	bydlení, nestavební	veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné komunikaci	
3	Zlaté Hory, okres Jeseník	2530 m ²	bydlení	dostupná elektřina	přístup po zpevněné komunikaci	
4	Bukovice u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník	762 m ²	bydlení	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné komunikaci, zatížení inženýrskými sítěmi	
5	Bukovice u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník	876 m ²	bydlení	dostupná elektřina, vodovod a kanalizace	přístup po zpevněné komunikaci, zatížení inženýrskými sítěmi	svažitý pozemek
6	Jeseník, okres Jeseník	1219 m ²	bydlení	dostupné veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné komunikaci	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 460,00 Kč	0.9	1 314,00 Kč
2	1 347,71 Kč	0.9	1 212,94 Kč
3	721,57 Kč	1	721,57 Kč
4	2 427,82 Kč	1	2 427,82 Kč
5	2 283,11 Kč	1	2 283,11 Kč
6	574,24 Kč	1	574,24 Kč

Minimální hodnota	(případ č.6)	574,24 Kč
Maximální hodnota	(případ č.4)	2 427,82 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	4.23
Aritmetický průměr		1 422,28 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		1 005,54 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		848,04 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.4)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 460,00 Kč	0.9	1 314,00 Kč
2	1 347,71 Kč	0.9	1 212,94 Kč
3	721,57 Kč	1	721,57 Kč
5	2 283,11 Kč	1	2 283,11 Kč
6	574,24 Kč	1	574,24 Kč
Minimální hodnota	(případ č.6)		574,24 Kč
Maximální hodnota	(případ č.5)		2 283,11 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)		3.98
Aritmetický průměr			1 221,17 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			1 061,94 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			646,93 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.5)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 460,00 Kč	0.9	1 314,00 Kč
2	1 347,71 Kč	0.9	1 212,94 Kč
3	721,57 Kč	1	721,57 Kč
6	574,24 Kč	1	574,24 Kč
Minimální hodnota	(případ č.6)		574,24 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)		1 314,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)		2.29
Aritmetický průměr			955,69 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			358,31 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			381,45 Kč
Bude vyřazena minimální hodnota (případ č.6)			

Výpočet relace č.4

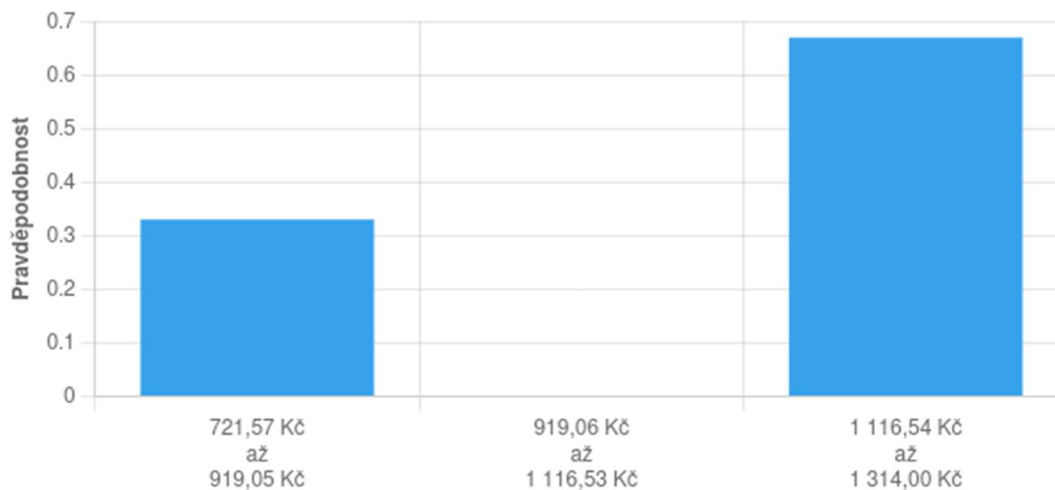
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 460,00 Kč	0.9	1 314,00 Kč
2	1 347,71 Kč	0.9	1 212,94 Kč
3	721,57 Kč	1	721,57 Kč

Minimální hodnota	(případ č.3)	721,57 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	1 314,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.82
Aritmetický průměr		1 082,84 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
721,57 Kč	až	919,05 Kč	1	0.33
919,06 Kč	až	1 116,53 Kč	0	0
1 116,54 Kč	až	1 314,00 Kč	2	0.67

Graf rozdělení četnosti



LV 1353

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Nebytové prostory č. 15/16, 15/17, 15/18 a 15/19

Na Mýtince č.p. 15, Jeseník, okres Jeseník						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Na Mýtince č.p. 15, Jeseník, okres Jeseník	1693.19 m ²	cihlová	velmi dobrý	podíl na pozemku, sklep, pergola	dlouhodobý pronájem třetí osobě
1	Tyršova č.p. 319/28, Jeseník, okres Jeseník	925 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 2127 m ² , terasa, dětské hřiště, parkoviště	
2	Železná č.p. 9, Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál	311 m ²	cihlová	dobry	pozemek 1237 m ² , vedlejší budova, pergola	
3	Lipová-lázně č.p. 240, okres Jeseník	425 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 1856 m ²	pozemky ve funkčním celku ve vlastnictví cizí osoby
4	Sadová č.p. 123/31, Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál	1581 m ²	cihlová	po rekonstrukci	pozemek 1105 m ²	
5	nám. Svobody č.p. 88, Zlaté Hory, okres Jeseník	390 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 389 m ²	
6	Pocheň, Široká Niva, okres Bruntál	1773 m ²	cihlová	dobry	pozemek 5341 m ²	věcné břemeno

Č.º	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	34 216,22 Kč	0.9	30 794,59 Kč	1.1	1.05	1	1.1	1.09	1.03	1.4264	21 589,17 Kč
2	15 112,54 Kč	0.9	13 601,29 Kč	0.85	1.08	1	0.9	1	1.03	0.8510	15 982,98 Kč
3	24 000,00 Kč	0.9	21 600,00 Kč	0.95	1.07	1	1.05	1.03	1	1.0993	19 648,07 Kč
4	18 595,83 Kč	0.9	16 736,24 Kč	0.85	1.01	1	1.1	0.95	1.03	0.9240	18 111,90 Kč
5	19 230,77 Kč	0.9	17 307,69 Kč	0.95	1.08	1	1	0.9	1.03	0.9511	18 197,51 Kč
6	16 920,47 Kč	0.9	15 228,43 Kč	0.8	1	1	0.95	1.04	0.97	0.7667	19 862,62 Kč
Celkem průměr											18 898,71 Kč
Minimum											15 982,98 Kč
Maximum											21 589,17 Kč
Směrodatná odchylka - s											1 915,28 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											16 983,43 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											20 813,99 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost má menší podlahovou plochu a má relativně lepší vlastnosti – nachází se blíže centru města a lázní, je v lepším stavu (dokončená rekonstrukce), má větší příslušenství a není dlouhodobě pronajatý třetí osobě. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost má menší podlahovou plochu a nemá právní vadu, ale nachází se v menší obci a je v horším stavu. Proto je celkový koeficient úpravy menší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost se nachází v menší obci, ale má menší podlahovou plochu, je v lepším stavu a má větší příslušenství. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost má menší podlahovou plochu, je v lepším stavu a nemá právní vady, ale nachází se v menší obci a má menší příslušenství. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Na Mýtince č.p. 15, Jeseník, okres Jeseník						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Na Mýtince č.p. 15, Jeseník, okres Jeseník	1693.19 m ²	cihlová	velmi dobrý	podíl na pozemku, sklep, pergola	dlouhodobý pronájem třetí osobě
1	Tyršova č.p. 319/28, Jeseník, okres Jeseník	925 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 2127 m ² , terasa, dětské hřiště, parkoviště	
2	Železná č.p. 9, Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál	311 m ²	cihlová	dobrá	pozemek 1237 m ² , vedlejší budova, pergola	
3	Lipová-lázně č.p. 240, okres Jeseník	425 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 1856 m ²	pozemky ve funkčním celku ve vlastnictví cizí osoby
4	Sadová č.p. 123/31, Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál	1581 m ²	cihlová	po rekonstrukci	pozemek 1105 m ²	
5	nám. Svobody č.p. 88, Zlaté Hory, okres Jeseník	390 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 389 m ²	
6	Pocheň, Široká Niva, okres Bruntál	1773 m ²	cihlová	dobrá	pozemek 5341 m ²	věcné břemeno

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	34 216,22 Kč	0.9	30 794,59 Kč
2	15 112,54 Kč	0.9	13 601,29 Kč
3	24 000,00 Kč	0.9	21 600,00 Kč
4	18 595,83 Kč	0.9	16 736,24 Kč
5	19 230,77 Kč	0.9	17 307,69 Kč
6	16 920,47 Kč	0.9	15 228,43 Kč

Minimální hodnota	(případ č.2)	13 601,29 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	30 794,59 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	2.26
Střední hodnota		19 211,37 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		11 583,22 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		5 610,08 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.1)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	15 112,54 Kč	0.9	13 601,29 Kč
3	24 000,00 Kč	0.9	21 600,00 Kč
4	18 595,83 Kč	0.9	16 736,24 Kč
5	19 230,77 Kč	0.9	17 307,69 Kč
6	16 920,47 Kč	0.9	15 228,43 Kč

Minimální hodnota	(případ č.2)	13 601,29 Kč
Maximální hodnota	(případ č.3)	21 600,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.59
Střední hodnota		16 894,73 Kč
Medián		17 307,69 Kč
Rozdíl max-min		7 998,71 Kč

Základní cena: 16 894,73 Kč/m²

Úprava ceny: 16 894,73 Kč * 1,0000 = 16 894,73 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

16 894,73 Kč/m²

* 1693 m²

= 28 602 778 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

28 603 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Na Mýtince č.p. 15, Jeseník, okres Jeseník						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Na Mýtince č.p. 15, Jeseník, okres Jeseník	1693.19 m ²	cihlová	velmi dobrý	podíl na pozemku, sklep, pergola	dlouhodobý pronájem třetí osobě
1	Tyršova č.p. 319/28, Jeseník, okres Jeseník	925 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 2127 m ² , terasa, dětské hřiště, parkoviště	
2	Železná č.p. 9, Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál	311 m ²	cihlová	dobrá	pozemek 1237 m ² , vedlejší budova, pergola	
3	Lipová-lázně č.p. 240, okres Jeseník	425 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 1856 m ²	pozemky ve funkčním celku ve vlastnictví cizí osoby
4	Sadová č.p. 123/31, Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál	1581 m ²	cihlová	po rekonstrukci	pozemek 1105 m ²	
5	nám. Svobody č.p. 88, Zlaté Hory, okres Jeseník	390 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 389 m ²	
6	Pocheň, Široká Niva, okres Bruntál	1773 m ²	cihlová	dobrá	pozemek 5341 m ²	věcné břemeno

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	34 216,22 Kč	0.9	30 794,59 Kč
2	15 112,54 Kč	0.9	13 601,29 Kč
3	24 000,00 Kč	0.9	21 600,00 Kč
4	18 595,83 Kč	0.9	16 736,24 Kč
5	19 230,77 Kč	0.9	17 307,69 Kč
6	16 920,47 Kč	0.9	15 228,43 Kč

Minimální hodnota	(případ č.2)	13 601,29 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	30 794,59 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	2.26
Aritmetický průměr		19 211,37 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		11 583,22 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		5 610,08 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.1)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	15 112,54 Kč	0.9	13 601,29 Kč
3	24 000,00 Kč	0.9	21 600,00 Kč
4	18 595,83 Kč	0.9	16 736,24 Kč
5	19 230,77 Kč	0.9	17 307,69 Kč
6	16 920,47 Kč	0.9	15 228,43 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	13 601,29 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	21 600,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.59
Aritmetický průměr			16 894,73 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
13 601,29 Kč	až	15 600,97 Kč	2	0.4
15 600,98 Kč	až	17 600,65 Kč	2	0.4
17 600,66 Kč	až	19 600,33 Kč	0	0
19 600,34 Kč	až	21 600,00 Kč	1	0.2

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

LV 68
4.981.080,-- Kč

LV 1353
31.225.320,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

LV 68
Výsledek dle srovnávací metody
10.497.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM
10.598.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR
od 10.928.000,-- Kč do 12.860.000,-- Kč

LV 1353
Výsledek dle srovnávací metody
31.996.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM
28.603.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR
od 23.027.000,-- Kč do 29.798.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Rozdíl mezi původní cenou stanovenou znaleckým posudkem č. 15464-106/2022 je pravděpodobně způsoben mj. energetickou krizí, kdy se ceny energií v roce 2022 rapidně zvýšily, což se projevilo také v tomto segmentu trhu nemovitostí, kdy se často podobné nemovitosti prodávají velmi dlouho, příp. za mnohem nižší prodejní ceny.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitostí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

42.500.000 Kč

Slovy: čtyřicetdvamilionůpětsttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 1200fichf0 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 22.02.2023



Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18063-280/2023 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě, mapy oblasti, výřez z územního plánu, výřez z povodňové mapy, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2021 15:35:03					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 93 INS 4526 / 2021 pro AK-KT insolvence v.o.s.					
Okres: CZ0711 Jeseník		Obec: 536385 Jeseník			
Kat.území: 658928 Seč u Jesenika		List vlastnictví: 68			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
ILLUMINATION SE, Klimentská 1746/52, Nové Město, 11000 Praha 1		24292346			
B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	213/3	20	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
	213/5	62	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
	214	28	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 214					
	217	407	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	rozsáhlé chráněné území
	218	548	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	rozsáhlé chráněné území
	219/1	1407	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	rozsáhlé chráněné území
	219/2	105	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
	220	4536	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	rozsáhlé chráněné území
	221	322	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
	224/1	543	ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
	224/2	1260	ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
	241/2	84	zahrada		zemědělský půdní fond
	490/5	122	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
	531/2	343	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů					
Typ vztahu					
o Věcné břemeno užívání					
části pozemku v rozsahu dle gpl.č.221-183/2009, spočívající v právu umístění zemního kabelového vedení NN.					
Oprávnění pro					
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035					
Povinnost k					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.					
strana 1					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2021 15:35:03

Okres: CZ0711 Jeseník Obec: 536385 Jeseník
Kat.území: 658928 Seč u Jesenika List vlastnictví: 68
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro
Jednotka: 15/20
Povinnost k
Parcela: 224/2

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 02.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2017 12:07:15. Zápis proveden dne 24.03.2017.
V-543/2017-811

Pořadí k 02.03.2017 12:07

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 21.000.000,- Kč s příslušenstvím a budoucí pohledávky do výše 2.100.000,- Kč, vzniklé do 31.12.2052

Oprávnění pro
Peněžní dům, spořitelni družstvo, Havličkova 1221,
68601 Uherské Hradiště, RČ/IČO: 64508889
Povinnost k

Parcela: 213/3, Parcela: 213/5, Parcela: 214, Parcela: 218, Parcela: 219/2,
Parcela: 220, Parcela: 221, Parcela: 224/1, Parcela: 224/2, Parcela: 241/2,
Parcela: 490/5, Parcela: 531/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2017 13:53:43. Zápis proveden dne 19.01.2018; uloženo na prac. Jeseník

V-3614/2017-811

Pořadí k 27.12.2017 13:53

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
dle listiny, po dobu trvání zástavního práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2017 13:53:43. Zápis proveden dne 19.01.2018; uloženo na prac. Jeseník

V-3614/2017-811

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
dle listiny, po dobu trvání zástavního práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2017 13:53:43. Zápis proveden dne 19.01.2018; uloženo na prac. Jeseník

V-3614/2017-811

o Zákaz zatížení

jiným zástavním právem ve prospěch třetí osoby, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro
Peněžní dům, spořitelni družstvo, Havličkova 1221,
68601 Uherské Hradiště, RČ/IČO: 64508889
Povinnost k
Parcela: 213/3, Parcela: 213/5, Parcela: 214, Parcela: 218, Parcela: 219/2,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2021 15:35:03

Okres: CZ0711 Jeseník Obec: 536385 Jeseník
Kat.území: 658928 Seč u Jesenika List vlastnictví: 68
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 220, Parcela: 221, Parcela: 224/1, Parcela: 224/2, Parcela: 241/2,
Parcela: 490/5, Parcela: 531/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2017 13:53:43. Zápis proveden dne 19.01.2018; uloženo na prac. Jeseník

V-3614/2017-811

Pořadí k 27.12.2017 13:53

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 9.500.000,- Kč s příslušenstvím a budoucí pohledávky do výše 950.000,- Kč, vzniklé do 30.09.2019

Oprávnění pro

Peněžní dům, spořitelní družstvo, Havličkova 1221,
68601 Uherské Hradiště, RČ/IČO: 64508889

Povinnost k

Parcela: 213/3, Parcela: 213/5, Parcela: 214, Parcela: 217, Parcela: 218,
Parcela: 219/1, Parcela: 219/2, Parcela: 220, Parcela: 221, Parcela: 224/1,
Parcela: 224/2, Parcela: 241/2, Parcela: 490/5, Parcela: 531/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2019 11:00:01. Zápis proveden dne 24.10.2019; uloženo na prac. Jeseník

V-2459/2019-811

Pořadí k 02.10.2019 11:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh dle listiny, po dobu trvání zástavního práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2019 11:00:01. Zápis proveden dne 24.10.2019; uloženo na prac. Jeseník

V-2459/2019-811

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého dle listiny, po dobu trvání zástavního práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2019 11:00:01. Zápis proveden dne 24.10.2019; uloženo na prac. Jeseník

V-2459/2019-811

o Zákaz zcizení a zatižení

jiným zástavním právem ve prospěch třetí osoby, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

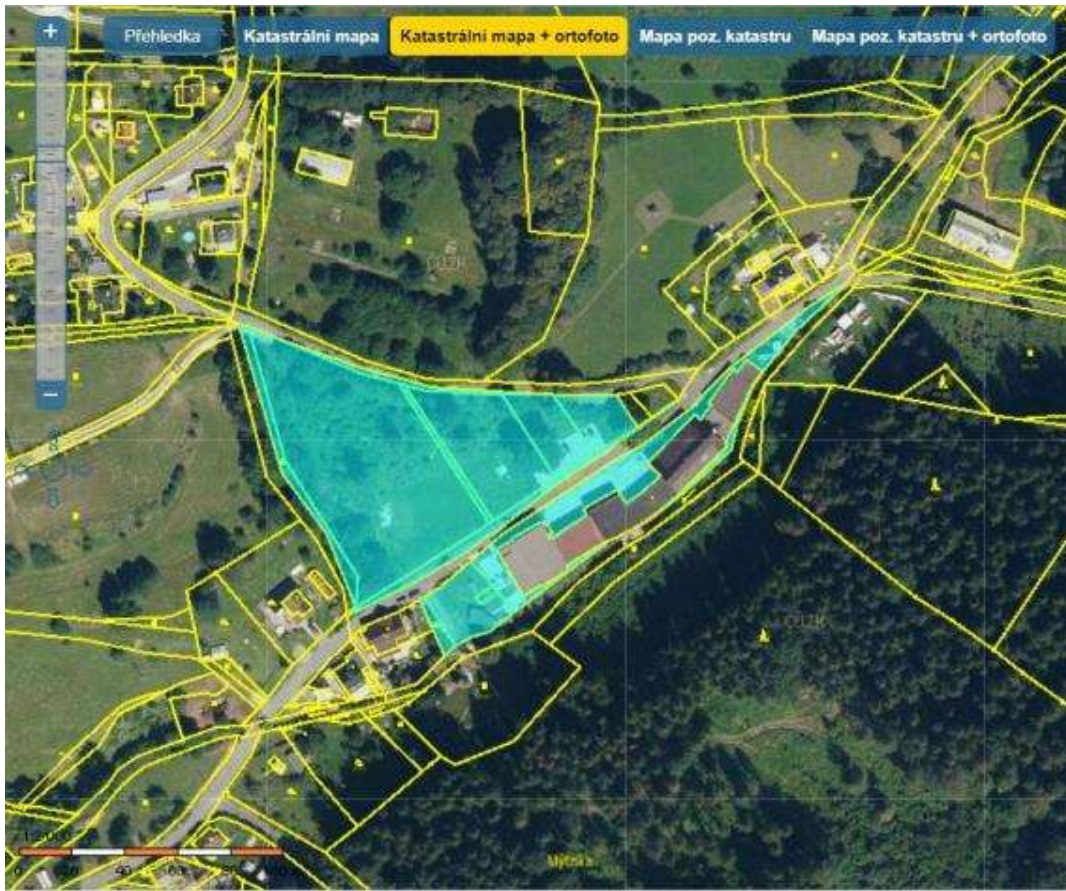
Peněžní dům, spořitelní družstvo, Havličkova 1221,
68601 Uherské Hradiště, RČ/IČO: 64508889

Povinnost k

Parcela: 213/3, Parcela: 213/5, Parcela: 214, Parcela: 217, Parcela: 218,
Parcela: 219/1, Parcela: 219/2, Parcela: 220, Parcela: 221, Parcela: 224/1,
Parcela: 224/2, Parcela: 241/2, Parcela: 490/5, Parcela: 531/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2019 11:00:01. Zápis proveden dne 24.10.2019;

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2021 15:35:03

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 93 INS 4526 / 2021 pro AK-KT insolvence v.o.s.

Okres: CZ0711 Jeseník Obec: 536385 Jeseník
 Kat.území: 658928 Seč u Jesenika List vlastnictví: 1353
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo ILLUMINATION SE, Klimentská 1746/52, Nové Město, 11000 Praha 1	24292346	

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
15/16	jiný nebytový prostor	rozsáhlé chráněné území	byt.z.	72384/271091
Vymezeno v:				
Budova	Dětřichov, č.p. 15, obč.vyb., na parcele	LV 1352 213/1, LV 1352		
Parcela	213/1	zastavěná plocha a nádvoří		1784m2
15/17	jiný nebytový prostor	rozsáhlé chráněné území	byt.z.	33441/271091
Vymezeno v:				
Budova	Dětřichov, č.p. 15, obč.vyb., na parcele	LV 1352 213/1, LV 1352		
Parcela	213/1	zastavěná plocha a nádvoří		1784m2
15/18	jiný nebytový prostor	rozsáhlé chráněné území	byt.z.	46908/271091
Vymezeno v:				
Budova	Dětřichov, č.p. 15, obč.vyb., na parcele	LV 1352 213/1, LV 1352		
Parcela	213/1	zastavěná plocha a nádvoří		1784m2
15/19	jiný nebytový prostor	rozsáhlé chráněné území	byt.z.	25622/271091
Vymezeno v:				
Budova	Dětřichov, č.p. 15, obč.vyb., na parcele	LV 1352 213/1, LV 1352		
Parcela	213/1	zastavěná plocha a nádvoří		1784m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 21.000.000,- Kč s příslušenstvím a budoucí pohledávky do výše 2.100.000,- Kč, vzniklé do 31.12.2052

Oprávnění pro

Peněžní dům, spořitelní družstvo, Havličkova 1221,
68601 Uherské Hradiště, RČ/IČO: 64508889

Povinnost k

Jednotka: 15/16, Jednotka: 15/17, Jednotka: 15/18, Jednotka: 15/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2017 13:53:43. Zápis proveden dne 19.01.2018;

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2021 15:35:03

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 93 INS 4526 / 2021 pro AK-KT insolvence v.o.s.

Okres: CZ0711 Jeseník Obec: 536385 Jeseník
Kat.území: 658928 Seč u Jesenika List vlastnictví: 1352
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
ILLUMINATION SE, Klimentská 1746/52, Nové Město, 11000 Praha 1	24292346	178355 / 271091
ILLUMINER s.r.o., Hlavní 53, 75663 Krhová	07147911	22016/271091
SJM Janda Stanislav a Jandová Jana, Česká 949, Chrudim IV, 53705 Chrudim	631110/0444 665507/1995	5504/271091
Jurák Adam, Chmelnice 3054/52, Lišeň, 62800 Brno	840727/5899	14336/271091
Kos Martin, Prokopa Velikého 2871/50, Lišeň, 62800 Brno	910403/1464	12800/271091
Marianová Marie Mgr., Nýřanská 1292/34, Bolevec, 32300 Plzeň	845602/2047	19776/271091
Solich Václav Mgr., č.p. 60, 38601 Miloňovice	850811/1887	12800/271091
SJM Tůma Martin Ing. a Tůmová Žaneta Ing., Javorská 770/3, Horní Počernice, 19300 Praha 9	770921/2918 775720/5456	5504/271091

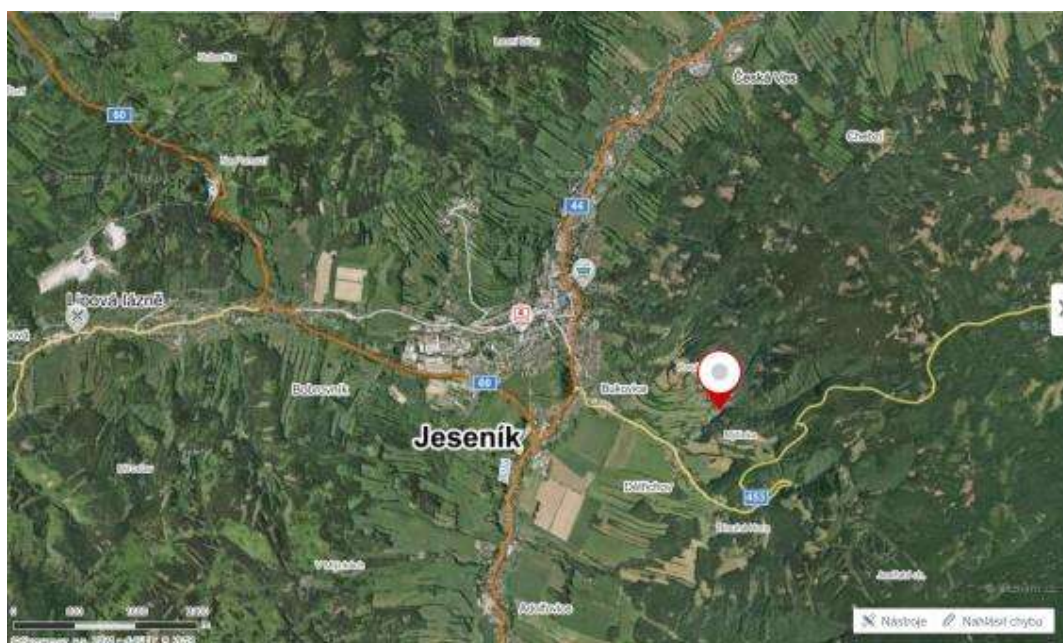
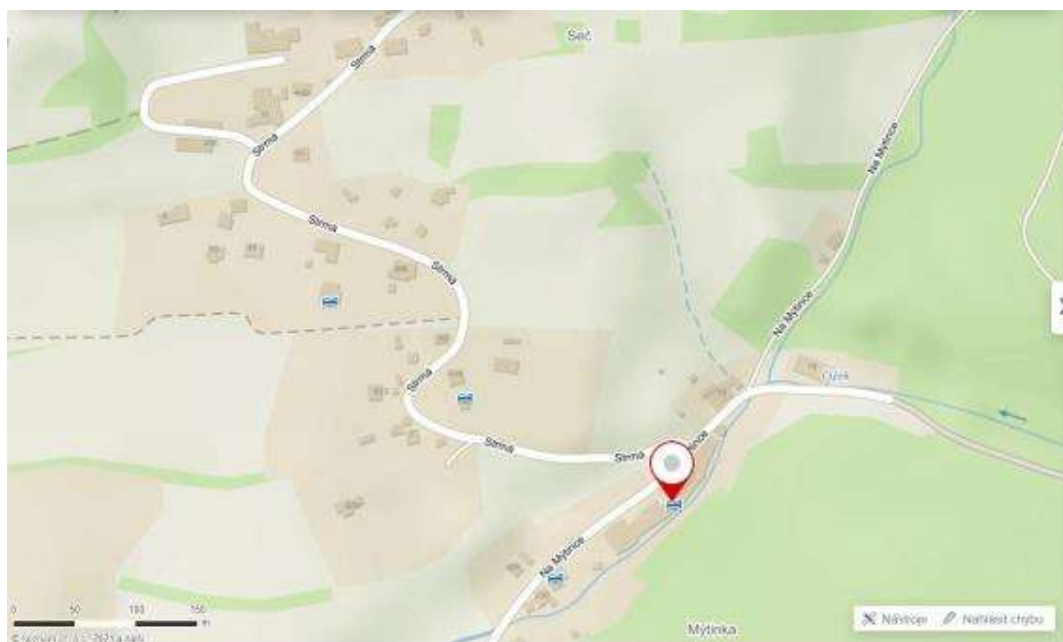
SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

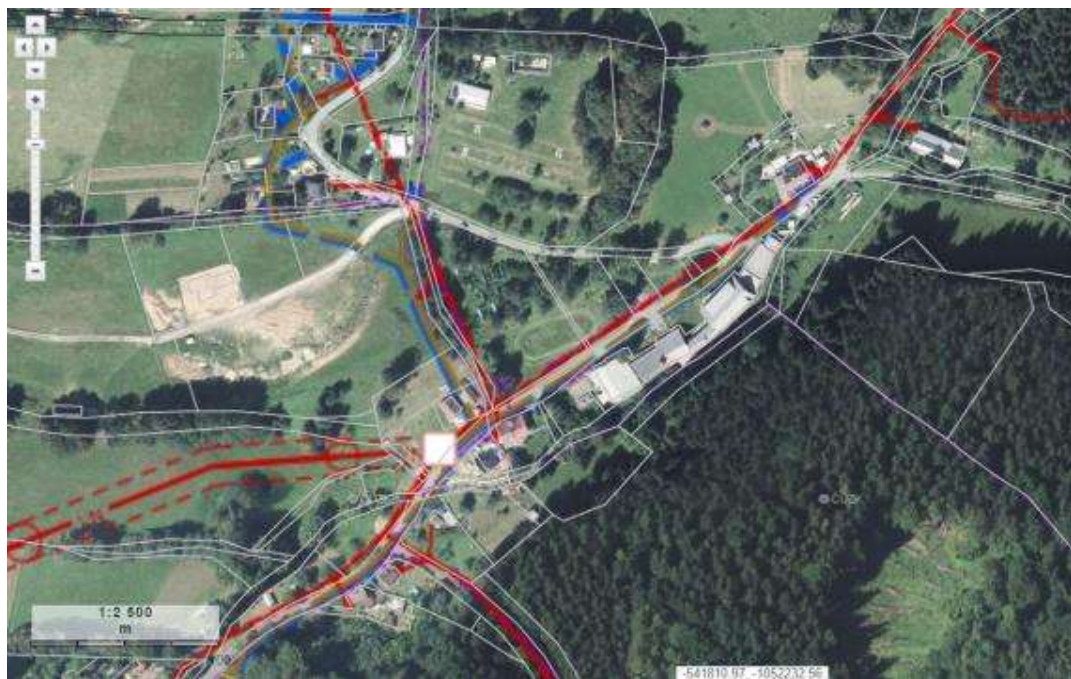
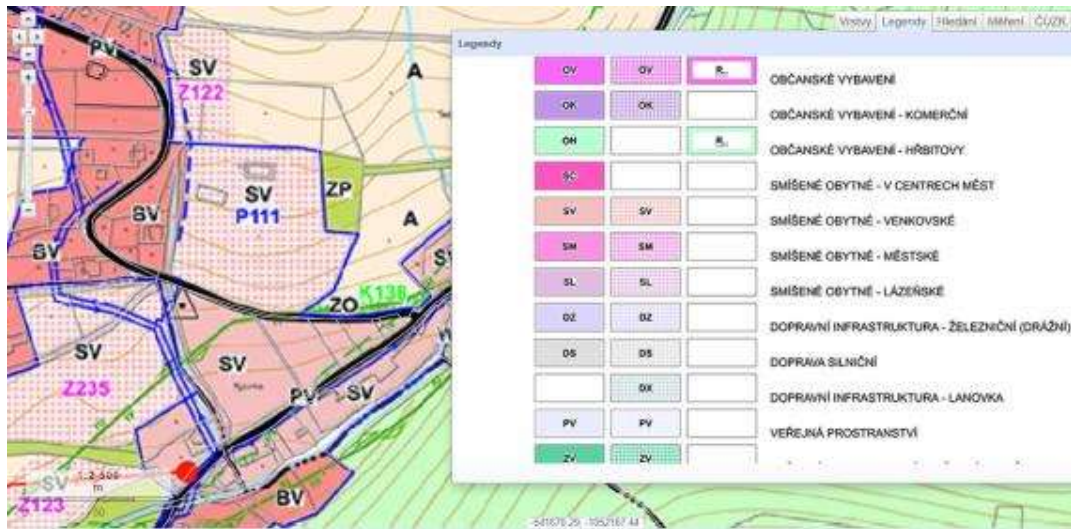
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
213/1	1784	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území	
Na pozemku stojí stavba: Děťřichov, č.p. 15, obč.vyb.					
<i>Stavby</i>					
<i>Typ stavby</i>					
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Děťřichov, č.p. 15		obč.vyb.	213/1	rozsáhlé chráněné území	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
15/1	byt	1380	byt.z.	5504/271091	
Spoluvlastníci 07147911; ILLUMINER s.r.o.					
15/2	byt	1380	byt.z.	5504/271091	
Spoluvlastníci 07147911; ILLUMINER s.r.o.					
15/3	byt	1380	byt.z.	5504/271091	
Spoluvlastníci 07147911; ILLUMINER s.r.o.					
15/4	byt	1380	byt.z.	5504/271091	
Spoluvlastníci 07147911; ILLUMINER s.r.o.					
15/5	byt	1364	byt.z.	5504/271091	
Spoluvlastníci 631110/0444 665507/1995; Janda Stanislav a Jandová Jana					
15/6	byt	1377	byt.z.	5504/271091	
Spoluvlastníci 770921/2918 775720/5456; Tůma Martin Ing. a Tůmová Žaneta Ing.					
15/7	byt	1363	byt.z.	3584/271091	
Spoluvlastníci 840727/5899; Jurák Adam					
15/8	byt	1363	byt.z.	3584/271091	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

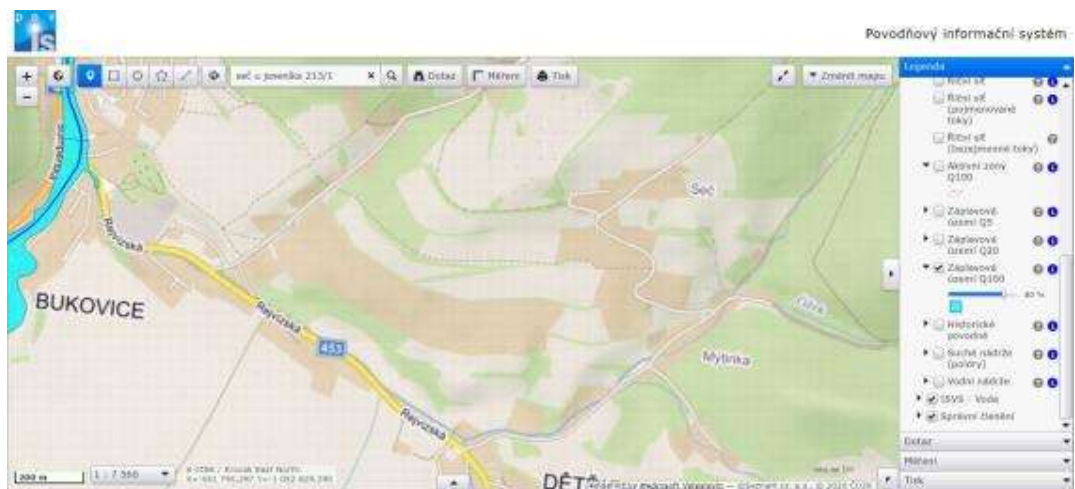
Mapy oblasti



Snímky z územního plánu



Snímek z povodňové mapy



Pořízená fotodokumentace





Jednotka 15/16















Jednotka 15/17













Jednotka 15/18



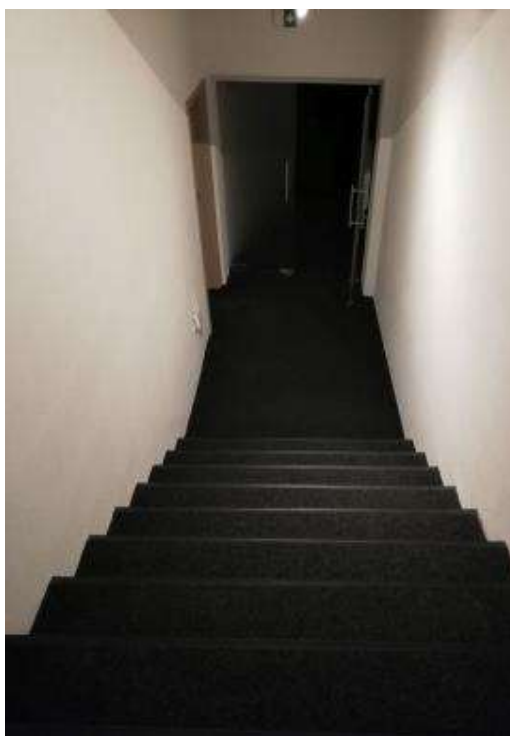








Jednotka 15/19







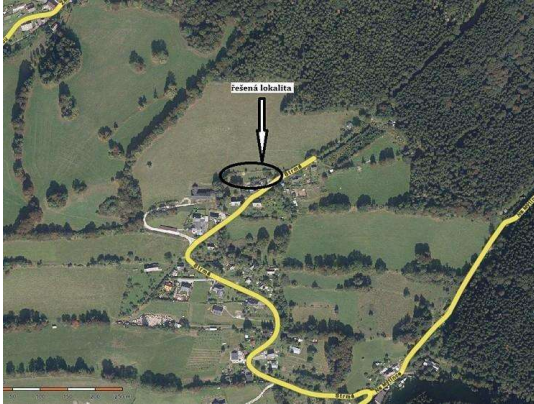




Srovnávané nemovitosti stavebních pozemků

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

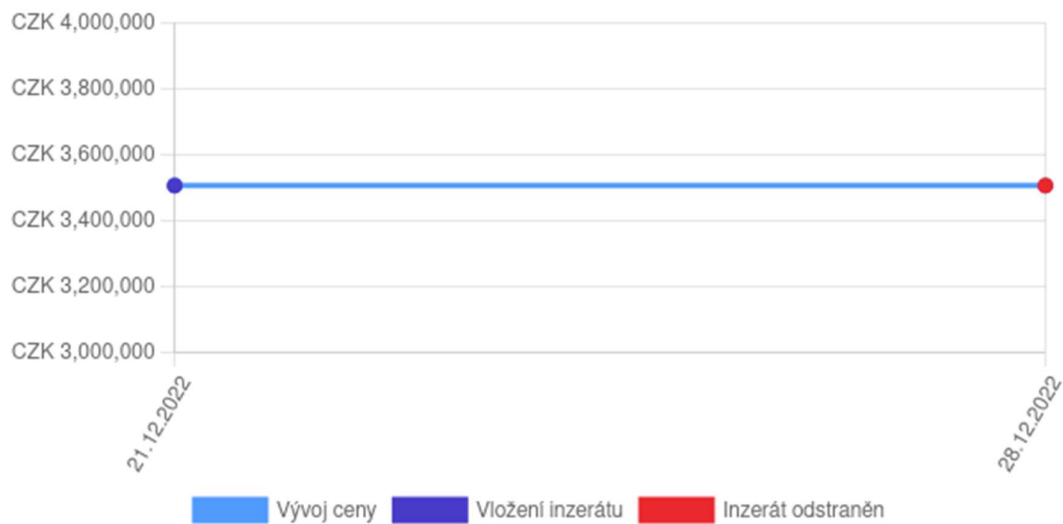


Pozemek, 2401 m², Strmá, Jeseník, okres Jeseník

Celková cena: 3 505 460 Kč

Lokalita: Strmá, Jeseník, okres Jeseník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

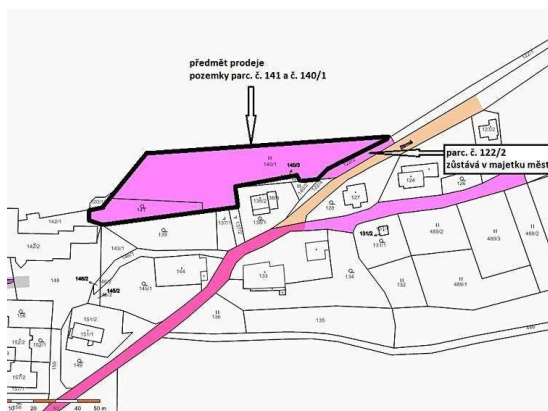


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Strmá, Jeseník, okres Jeseník	Cena	3 505 460 Kč
Poznámka k ceně	Minimální nabídková cena za m ²	Plocha pozemku	2401 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Stavební pozemek
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Individuální
Voda	Vodovod		

Město Jeseník prodává stavební pozemky s celkovou výměrou 2401 m². Jedná se o pozemkové parcely č. 141 o výměře 376 m² a č. 140/1 o výměře 2025 m², v k.ú. Seč u Jeseníka, za níže uvedených podmínek: a) Minimální kupní cena pozemků činí 1.460 Kč/m² + aktuální sazba DPH. b) Na pozemcích (nebo jejich částech) bude vybudována stavba rodinného domu v souladu s platným územním plánem města Jeseník. Stavba bude dokončena nejpozději do 10 let od nabytí vlastnického práva k pozemkům. c) Ujednání výhrady práva zpětné koupě pozemku jako práva věcného zřízení na dobu 15 let od nabytí vlastnického práva k pozemkům pro případ, že stavba dle písm. b) nebude do 10 let od nabytí pozemku vybudována. d) Uzavření kupní smlouvy do 90 dnů od schválení prodeje pozemků Zastupitelstvem města Jeseníku. e) Úhrada celé kupní ceny před podpisem kupní smlouvy. f) Náklady spojené s prodejem pozemků hradí kupující - znalecký posudek, geometrický oddělovací plán (v případě, že bude zpracován) a správní poplatky za podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. g) Kupující nesmí být dlužníkem města Jeseník.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

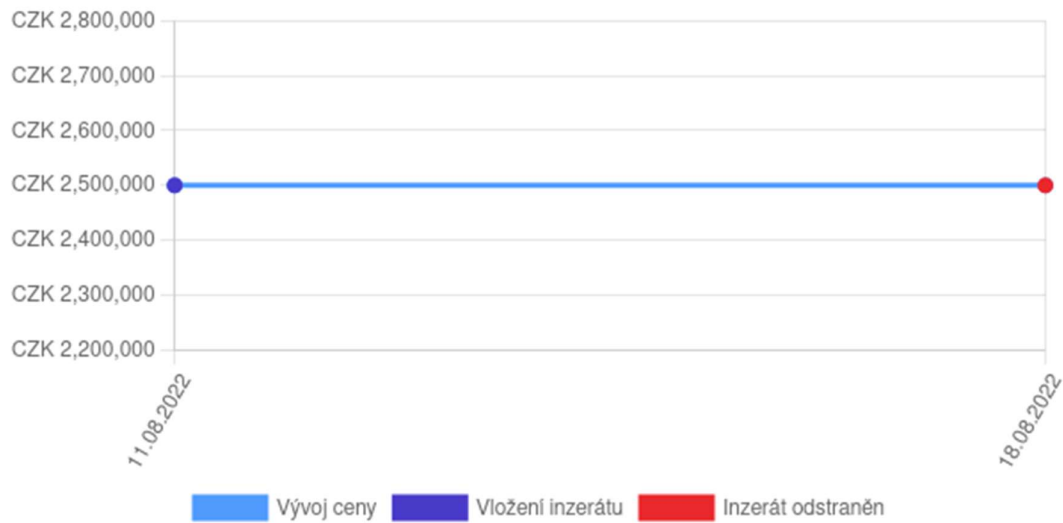


Pozemek, 1855 m², Jeseník, okres Jeseník

Celková cena: 2 500 000 Kč

Lokalita: Jeseník, okres Jeseník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

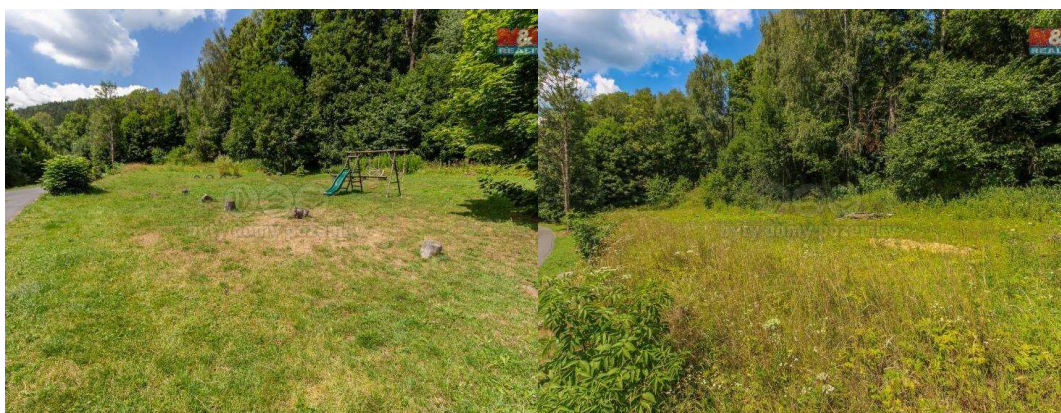


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Jeseník, okres Jeseník	Cena	2 500 000 Kč
Plocha pozemku	1855 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej pozemku k bydlení o celkové ploše 1855 m², z toho je 986 m² stavební parcela, kde je 40% zastavitelnost a lze na ni postavit rodinný dům nebo penzion o dvou nadzemních podlažích plus podkroví. Pozemek se nachází v klidné části obce, přímo u lesa. Veškeré sítě jsou na hranici pozemku, příjezd je po obecní komunikaci. Žádaná lokalita, v místě jsou vyhlášené lázně i lyžařský vlek, okolí vhodné jak k letním, tak zimním sportům. Veškerá občanská vybavenost v obci. Nemovitost lze financovat úvěrem, který vám zdarma vyřídíme. Více informací v RK. více

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

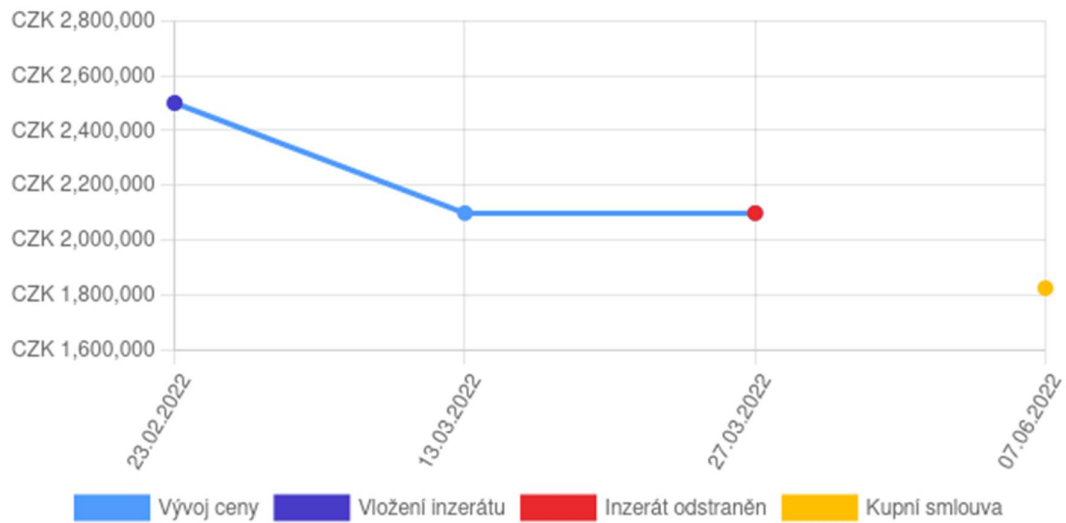


Pozemek, 2530 m², Zlaté Hory, okres Jeseník

Celková cena: 1 825 572 Kč

Lokalita: Zlaté Hory, okres Jeseník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Zlaté Hory, okres Jeseník	Cena dle KS	1 825 572 Kč
Číslo řízení	V-1523/2022-811	Datum podpisu KS	07.06.2022
Plocha pozemku	2530 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek
Provize	+ provize RK		

Chráněná krajinná oblast Jeseníky je jedním z nejhezčích míst celé České republiky a nám je velikou ctí, že vám můžeme nabídnout pozemek s možností výstavby v obci Dolní Údolí, katastrální území Zlaté Hory, jež je její nedílnou součástí. Pozemek o celkové rozloze 2530 m² se nachází na samotném kraji obce v těsné blízkosti inženýrských sítí. Samotná obec Dolní Údolí se může pyšnit nejenom sjezdovkou s lyžařským vlekem, ale také bohatou historií již dominuje těžba drahých kovů, případně a samozřejmě v neposlední řadě nádhernou krajinou se spoustou krásných a tursiticky známých míst. Veškerou občanskou vybavenost zajistí novému majiteli obec Zlaté Hory, která je vzdálená pouhých sedm kilometrů. Případným zájemcům majitel přenechá v ceně pozemku projektovou dokumentaci na výstavbu rodinného domu k trvalému bydlení (viz video vizualizace) se zastavěnou plochou 81 m² a celkovou obytnou plochou 135 m². Novostavba RD je projektována jako 4+KK, kde v přízemí najdeme zádveří, šatnu, koupelnu s toaletou, obývací pokoj s kuchyňským koutem a technickou místnost. V obytném podkroví pak 2x dětský pokoj, ložnici a další koupelnu s WC. Pozemek je vhodný pro zájemce, kteří hledají unikátní místo k rodinné rekreaci či pro výstavbu rodinného domu k celoročnímu bydlení. Cena pozemku včetně projektové dokumentace je 2.099.000,- Kč + provize RK. Pro případné dotazy nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

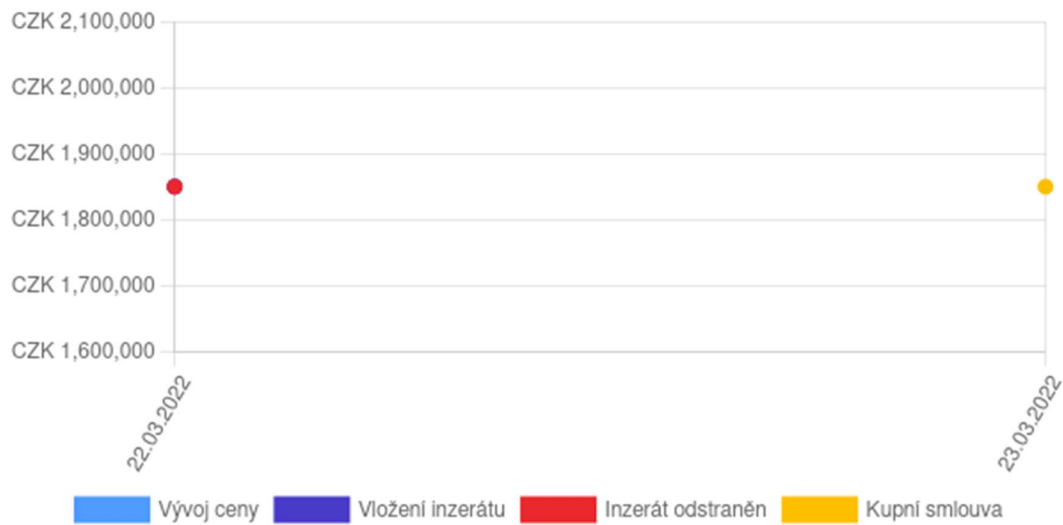


Pozemek, 762 m², Bukovice u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník

Celková cena: 1 850 000 Kč

Lokalita: Bukovice u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Bukovice u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník	Cena dle KS	1 850 000 Kč
Číslo řízení	V-799/2022-811	Datum podpisu KS	23.03.2022
Plocha pozemku	762 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Bukovice u Jeseníka, pozemek parc. č. 393/1

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Pozemek, 876 m², Bukovice u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník

Celková cena: 2 000 000 Kč

Lokalita: Bukovice u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

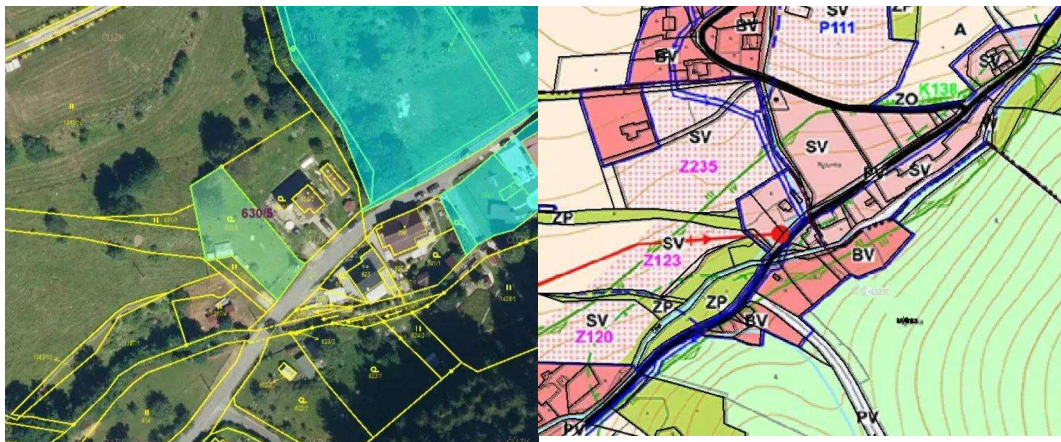


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Bukovice u Jeseníka, Jeseník, okres Jeseník	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Číslo řízení	V-1353/2022-811	Datum podpisu KS	18.05.2022
Plocha pozemku	876 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Bukovice u Jeseníka, pozemek parc. č. 630/5

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace



Pozemek, 1219 m², Jeseník, okres Jeseník

Celková cena: 700 000 Kč

Lokalita: Jeseník, okres Jeseník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Jeseník, okres Jeseník	Cena dle KS	700 000 Kč
Číslo řízení	V-187/2022-811	Datum podpisu KS	20.01.2022
Plocha pozemku	1219 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Jeseník, pozemek parc. č. 397/3

4. Fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti objektů občanského vybavení

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

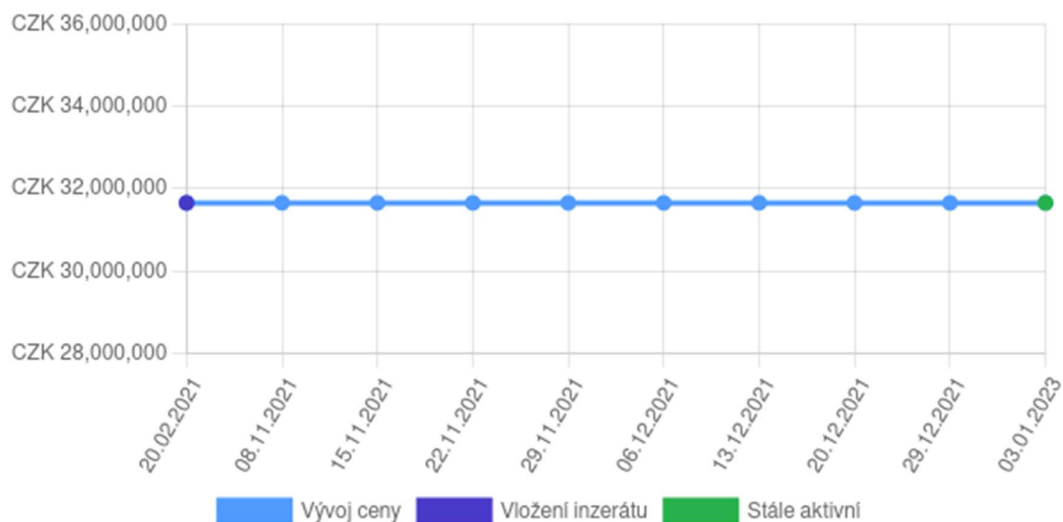


Nebytový prostor / kancelář, 925 m², Tyršova
č.p. 319/28, Jeseník, okres Jeseník

Celková cena: 31 650 000 Kč

Lokalita: Tyršova č.p. 319/28, Jeseník, okres
Jeseník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Tyršova č.p. 319/28, Jeseník, okres Jeseník	Cena	31 650 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Zastavěná plocha	380 m ²	Užitná plocha	925 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Podlahová plocha	925 m ²

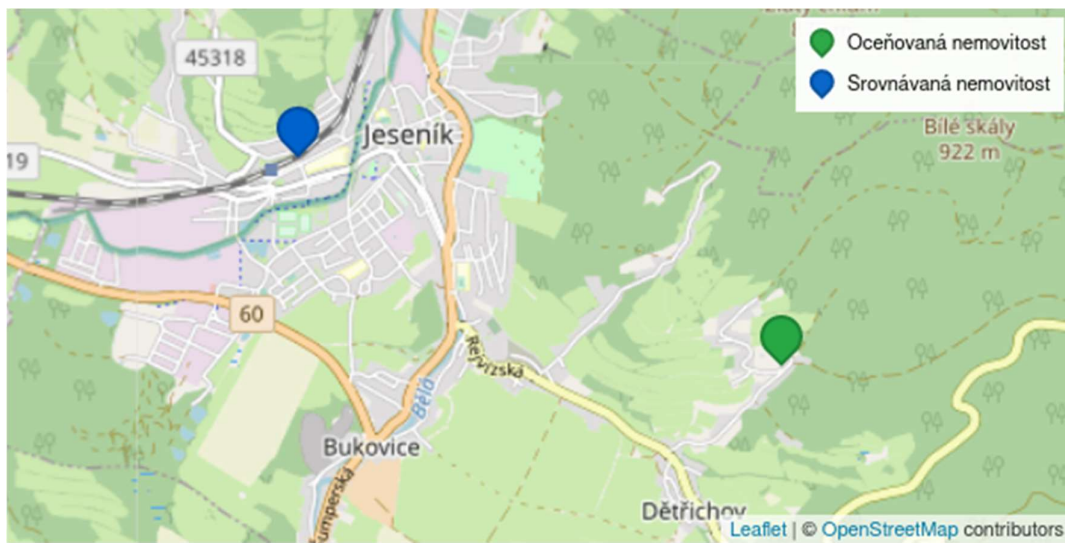
Exkluzivně nabízíme k prodeji nádhernou luxusní vilu po rozsáhlé rekonstrukci (náklady 35 milionů korun), která se nachází v centru Jeseníku, nedaleko vyhlášených Priessnitzových lázní. Multifunkční vila o užitné ploše 925 m² nabízí ve třech nadzemních podlažích a podkroví prostory pro restauraci s kompletním zázemím, wellness prostor s vířivkou, saunou a hygienickým vybavením, ordinaci praktického lékaře včetně čekárny a zázemí pro personál, přednáškový sál pro 45 osob, šest apartmánů pro 2 - 4 osoby a byt o dispozici 3+1. Nechybí ani kolárna/lyžárna, hygienická zařízení, technické místnosti a kancelář správce budovy. Dopravu z přízemí až do podkroví zajišťuje výtahová plošina. Vila má bezbariérový přístup, na pozemku 2127 m² se nachází udržovaná zahrada s grilem, terasou a dětským hřištěm. Součástí pozemku je monitorované osvětlené parkoviště pro 16 vozidel včetně elektronabíječky na Tesla. Díky kvalitní tepelné izolaci a částečnému vytápění konferenčních prostor zbytkovým teplem od plynových kotlů je budova energeticky velmi úsporná (třída C). Nachází se v samém centru města, které nabízí kompletní občanskou vybavenost. Rozsáhlá síť nákupních center a obchodů všeho druhu je doplněna širokou nabídkou služeb. Dostupnost úřadů, nemocnice, lékáren, zdravotních středisek, pošty a policie je samozřejmostí. Lokalita nabízí řadu výborných restaurací, kaváren či barů, nechybí ani kulturní či sportovní zařízení. Doprava je zajištěna prostřednictvím MHD, železniční a autobusové dopravy. Tato lokalita se navíc pyšní nejčistším ovzduším v Česku. Pouhých 11 km od vily je moderní lyžařský areál, v okolí jsou desítky tras pro cyklisty, běžkaře i pěší. Pro více informací volejte nebo sledujte web nemovitosti www.vilajesenik.cz případně se podívejte na 3D scan nemovitosti, nebo videoprohlídku v sekci foto. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

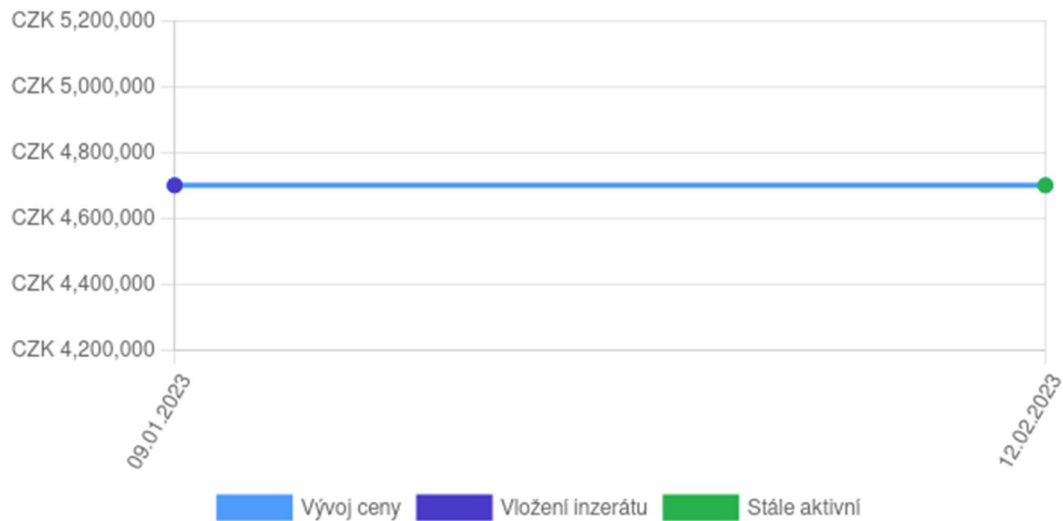


Nebytový prostor / kancelář, 311 m², Železná č.p. 9, Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál

Celková cena: 4 700 000 Kč

Lokalita: Železná č.p. 9, Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

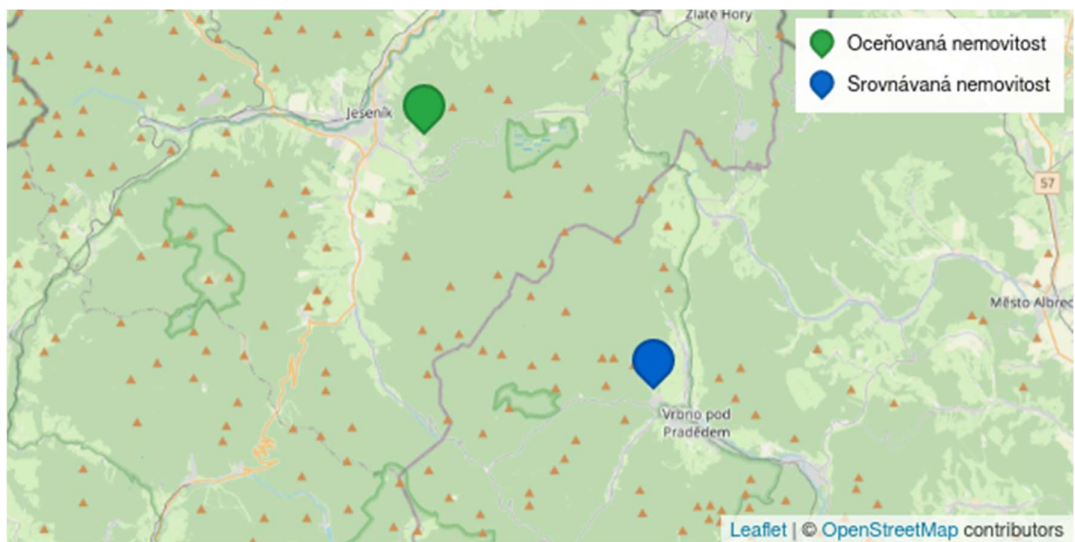
Lokalita	Železná č.p. 9, Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál	Cena	4 700 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Elektřina	230V	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	311 m ²	Podlahová plocha	311 m ²

Nabízíme k prodeji prostorný dům se zahradou v okrajové části Vrbna. Jedná se o starší stavbu, kde proběhlo kolem r. 2000 vybudování půdní vestavby a následná kolaudace, byly vybudovány 2 bytové jednotky 4+1. Další práce pak probíhaly v následujících letech (izolace, podlahy, koupelna atd.). Dům napojen na veškeré inženýrské sítě obce. Vhodné k vícegeneračnímu bydlení i rekreaci, jako penzion, případně k dalším úpravám a využití dle představ nového majitele. Výhodou atraktivní klidná lokalita s výbornou dostupností. Doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

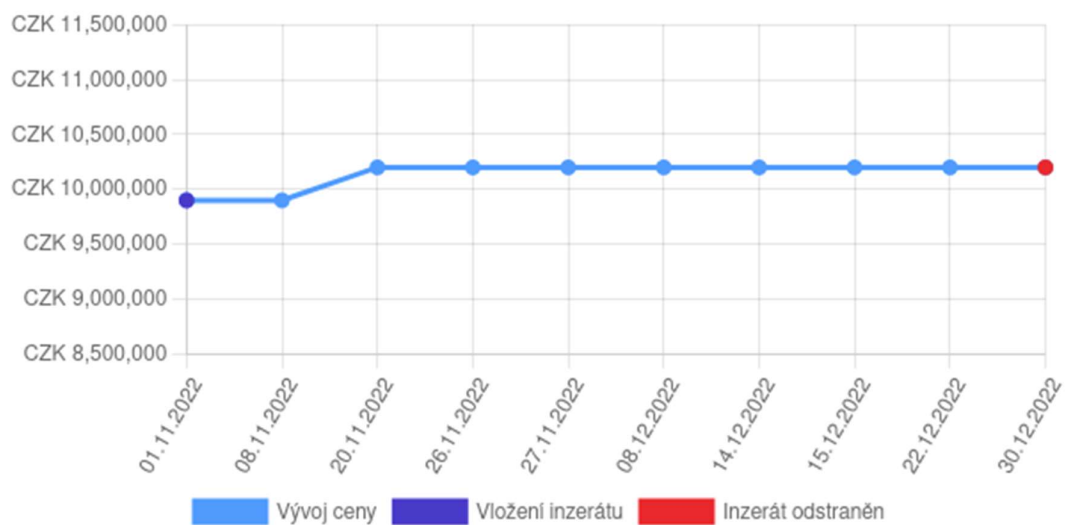


Nebytový prostor / kancelář, 425 m², Lipová-lázně č.p. 240, okres Jeseník

Celková cena: 10 200 000 Kč

Lokalita: Lipová-lázně č.p. 240, okres Jeseník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

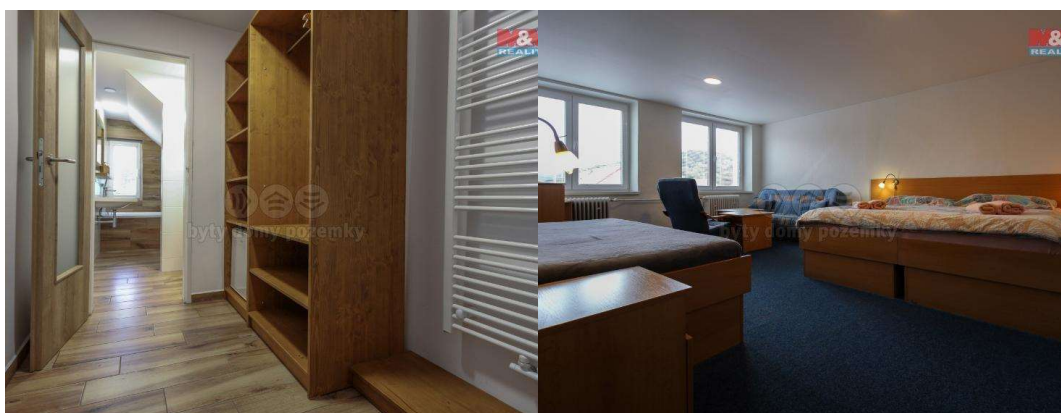
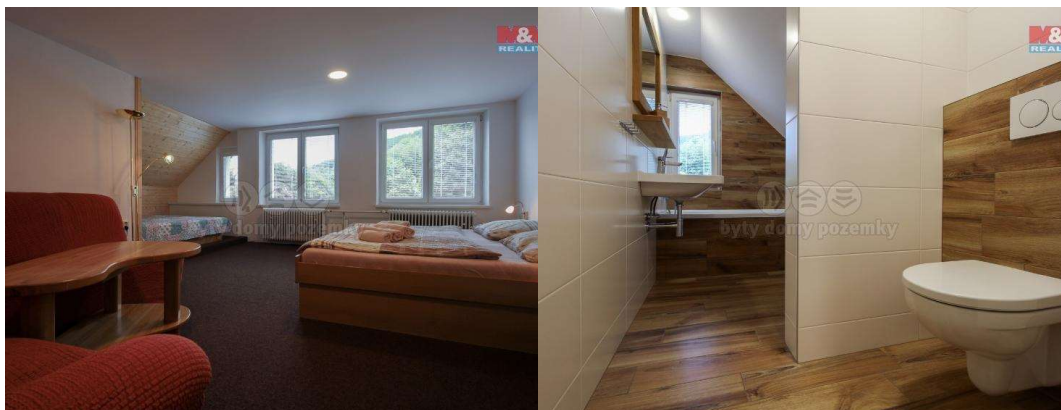


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

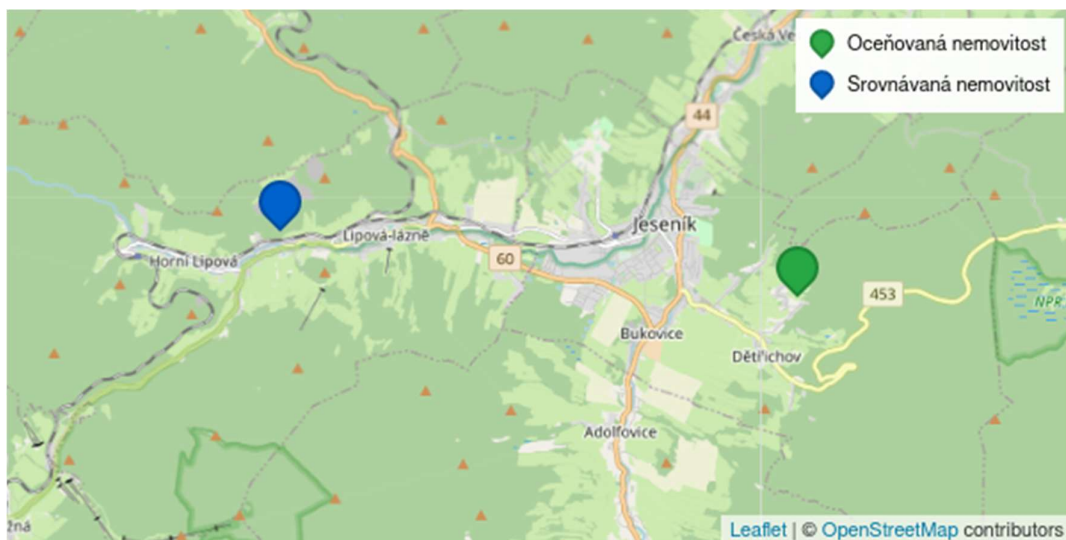
Lokalita	Lipová-lázně č.p. 240, okres Jeseník	Cena	10 200 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Elektřina	230V	Užitná plocha	425 m ²
Voda	Vodovod	Podlahová plocha	425 m ²

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji penzion s vyhlášenou restaurací a s venkovním posezením, který se nachází v klidné části obce, přímo u lesa a jen 100 m od lyžařského vleku. V přízemí je restaurace s barem, toalety, kuchyň, sklady a kotelna, v patře je 5 pokojů, každý s vlastní koupelnou a toaletou - celkem 20 lůžek, sklady a kancelář. V ceně nemovitosti je i kompletní vybavení, je tudíž možné hned pokračovat v provozu. Žádaná lokalita, vysoká obsazenost, pravidelné soukromé akce a firemní večírky. Veškerá občanská vybavenost v místě, parkování na pozemku. Více informací v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

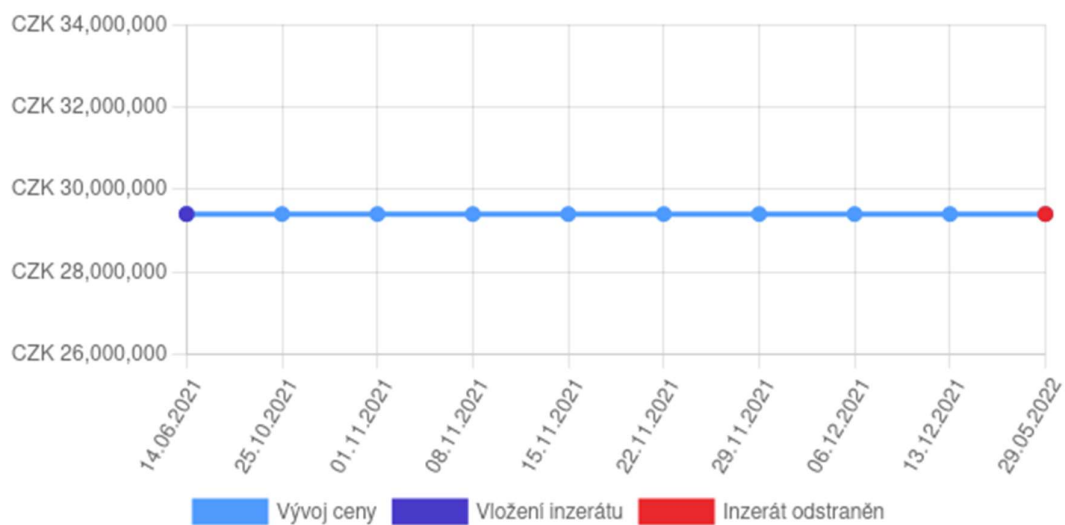


Nebytový prostor / kancelář, 1581 m², Sadová
č.p. 123/31, Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál

Celková cena: 29 400 000 Kč

Lokalita: Sadová č.p. 123/31, Vrbno pod
Pradědem, okres Bruntál

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

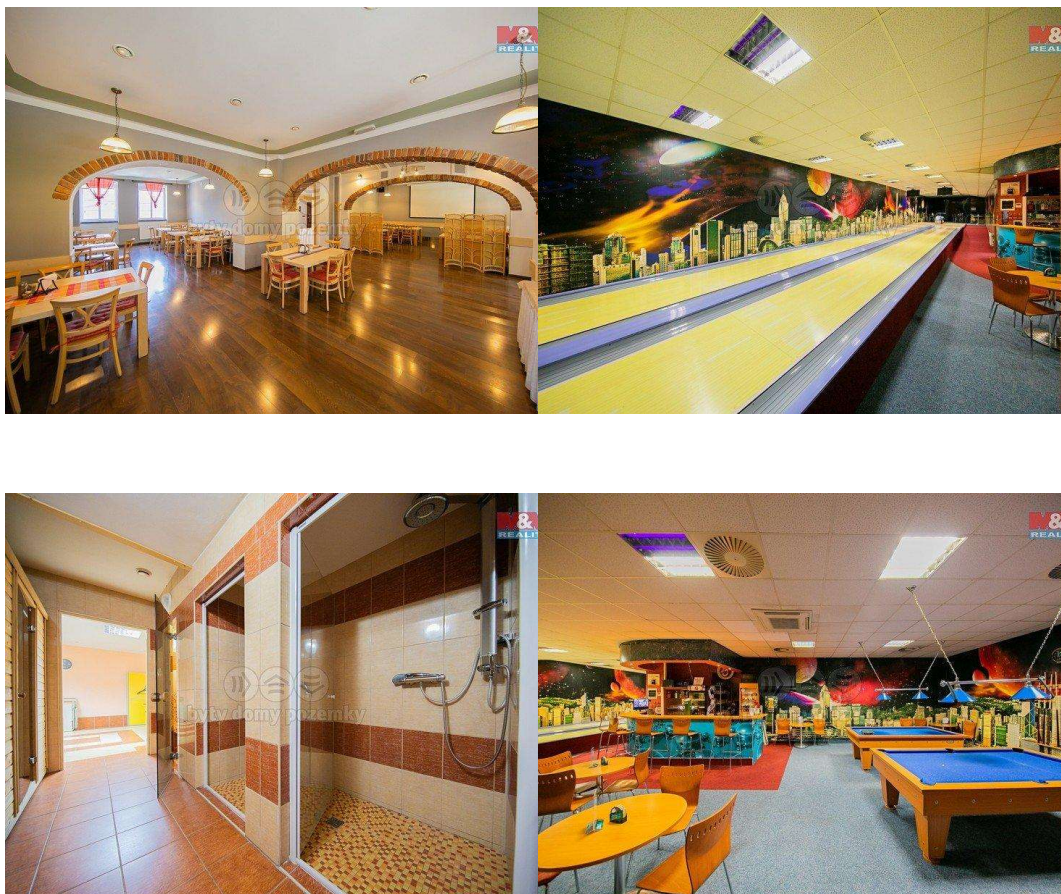


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

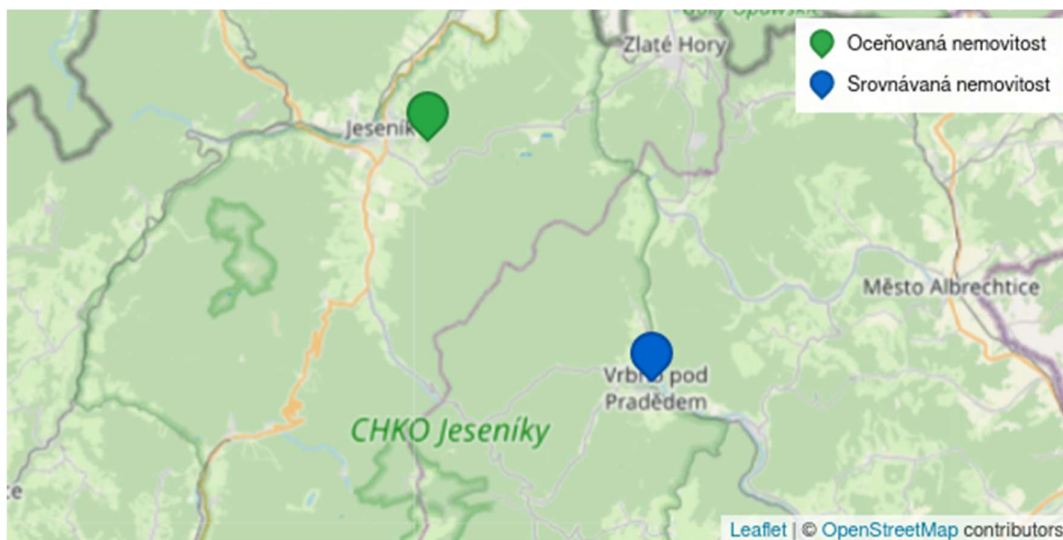
Lokalita	Sadová č.p. 123/31, Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál	Cena	29 400 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Po rekonstrukci
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	1105 m ²
Podlahová plocha	1581 m ²	Užitná plocha	1581 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce		

Ve výhradním zastoupením Vám nabízíme luxusní tří hvězdičkový hotel v srdci Jeseníku. Hotel nabízí kapacitu pro 56 osob z toho je 17 pokojů a jeden apartmán s vířivou vanou. V Hotelu je wellness centrum, které nabízí solárium, tři sauny, a to finská, infra sauna a parní, vířivá vana, fitness centrum, bowling s dvěma dráhami, kulečnick, biliard, pinpongový stůl, diskotéka. Restaurace nabízí prostory k využití svateb, večírků školen a denního provozu restaurace. Pro zajištění stravovacích služeb je zde umístěna kompletně zařízena kuchyň, která je vybavena nejmodernější technologií a splňuje všechny hygienické požadavky dnešní doby. U hotelu jsou dvě prostorné parkoviště. Celý hotel je ve velmi dobrém technickém stavu. Na střeše hotelu jsou solární panely na ohřev vody, vytápění je plynovým kotlem. Naše hypoteční centrum Vám bude nápomocno při financování obchodu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

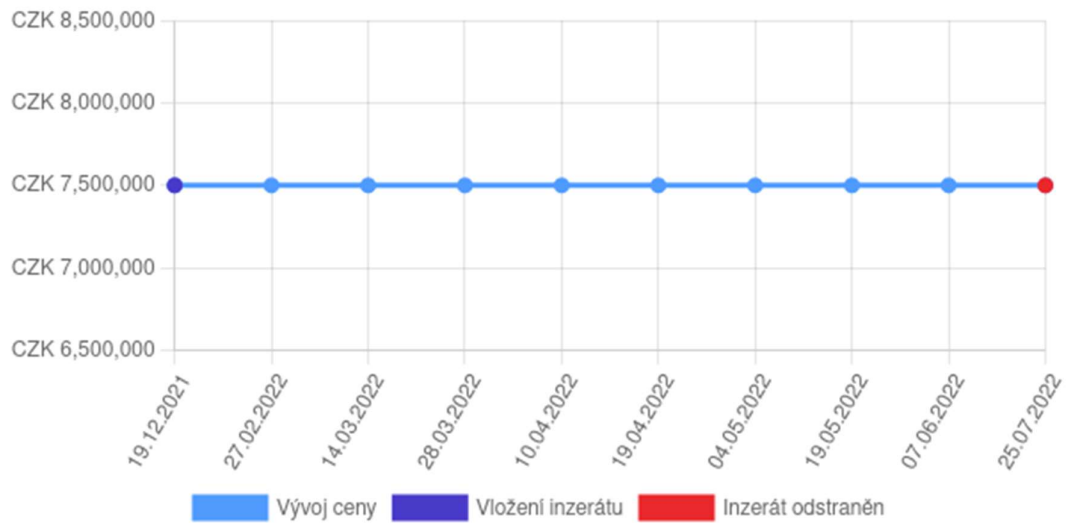


Nebytový prostor / kancelář, 390 m², nám.
Svobody č.p. 88, Zlaté Hory, okres Jeseník

Celková cena: 7 500 000 Kč

Lokalita: nám. Svobody č.p. 88, Zlaté Hory, okres
Jeseník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

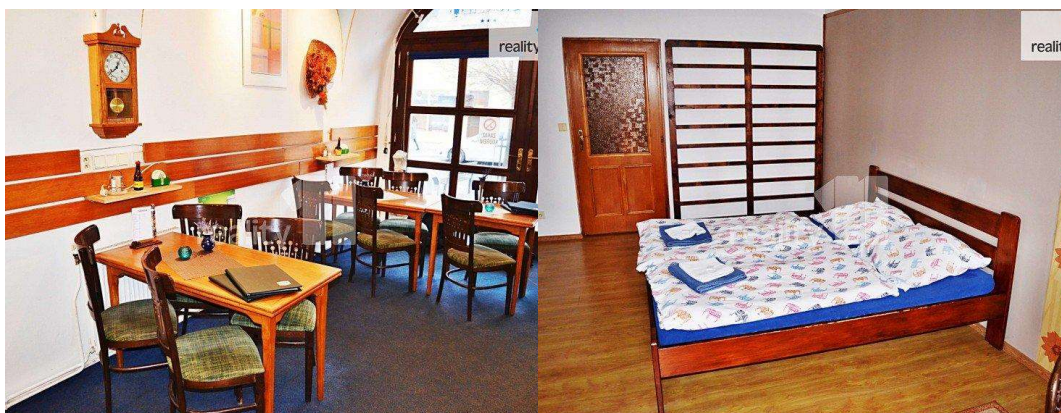


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	nám. Svobody č.p. 88, Zlaté Hory, okres Jeseník	Cena	7 500 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	3
Zastavěná plocha	190 m ²	Užitná plocha	390 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	3	Podlahová plocha	390 m ²

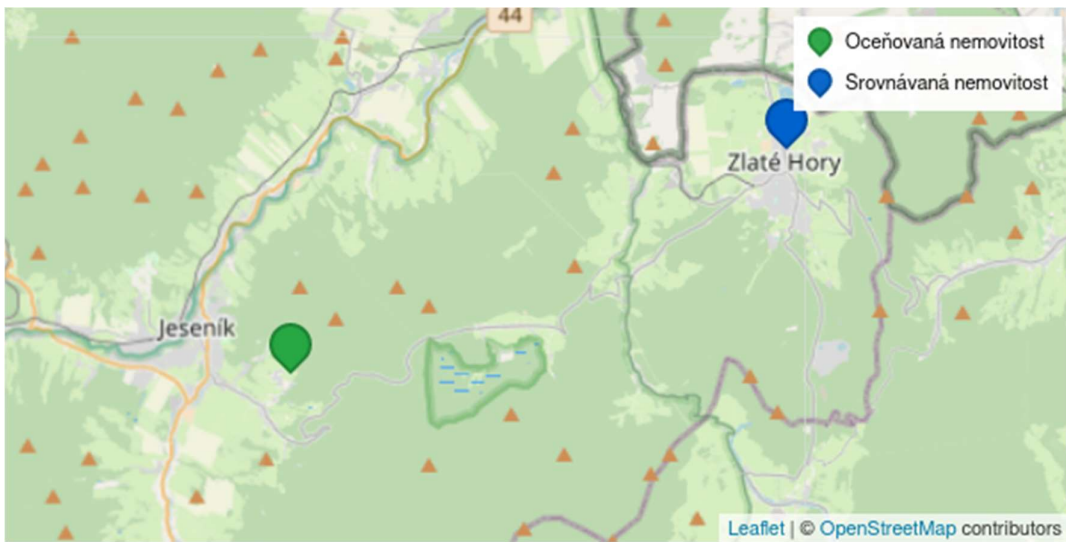
Naše společnost Vám zprostředkuje koupi penzionu U Modrého Zvonku na nám. Svobody č.p. 88. s kuchyní a restaurací, v létě s předzahrádkou s 24 místy k sezení a 6 stoly, dvěma slunečníky. Nemovitost prošla před 25 lety celkovou rekonstrukcí v ceně cca přes 10.000.000 Kč. V restauraci 32 míst k sezení, 9 stolů. Kapacita ubytování 19 osob, 1x jednolůžkový pokoj se soc. zařízením, 5x dvoulůžkový pokoj s možností 1 přistýlky, 1x apartmán manželská postel a 2x přistýlka. V každém pokoji sprcha nebo vana se sprchou a WC. Dále pak v prvním patře úklidová místnost, ve druhém patře další úklidová místnost a kotelna s plynovými kotly na zemní plyn, v celém objektu rozvedeno ústřední topení. Střeška eternit, půda zateplená, dřevěná euro okna a dveře dělané na zakázku, včetně schodiště, vše ze dřeva, barového pultu a hotelového vchodu a vchodu do restaurace. Prodáváno i s vybavením restaurace, kuchyně, dvě nerez myčky skla a nádobí, vodní fritézy, lednic a mrazáků, presovače, vybavení pokojů. Rýny, okapy, chrliče, oplechování štítů střešky vyrobeny z mědi, na fasádě na zakázku vykovány reklamní štít se světelnou reklamou. Ceny energií / měsíc, el.e. 2 100,- Kč, plyn 2 660,- Kč, voda 500,- Kč, telefon pevná linka plus wifi v celém objektu i na předzahrádce za 800,- Kč. Za budovou oplocený pozemek se zámkovou dlažbou, příjezdovou bránou a vstupní brankou, 3/4 domu jsou dva prostorné sklepy s přístupem v přízemním schodištěm, za budovou sklepní výtah s vybetonovanou šachtou, celý sklep betonová dlažba. 230 a 400W v mědi, lapač tuků, připojení na městskou kanalizaci a vodovodní řád města. Penzion inzeruje na Penziony.cz, Hotel.cz, Booking.com. Kontakty na tyto novému majiteli budou předány. Prodávající pomůže novému majiteli s rozjezdem penzionu. Penzion se prodává včetně vnitřního vybavení tak jak je na fotkách zachyceno, prodávající vše v penzionu zanechá. Kalkulace provozu, kolik penzion vydělává bude při prohlídce zájemci předáno. Před a za penzionem spousta vybudovaných parkovacích míst s městským monitoringem, parkování zdarma, vybudované a oplocené dětské hřiště, zrekonstruované kino, pošta, infocentrum, radnice, obchůdky, muzeum atd., vše v blízkém okolí. Ev. číslo: 23637.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

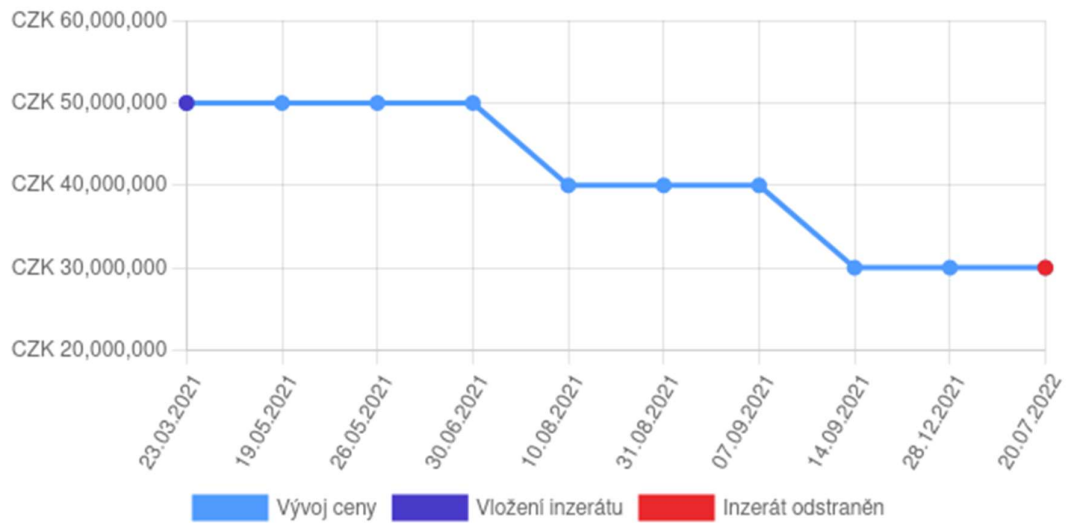


Nebytový prostor / kancelář, 1773 m², Pocheň, Široká Niva, okres Bruntál

Celková cena: 30 000 000 Kč

Lokalita: Pocheň, Široká Niva, okres Bruntál

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

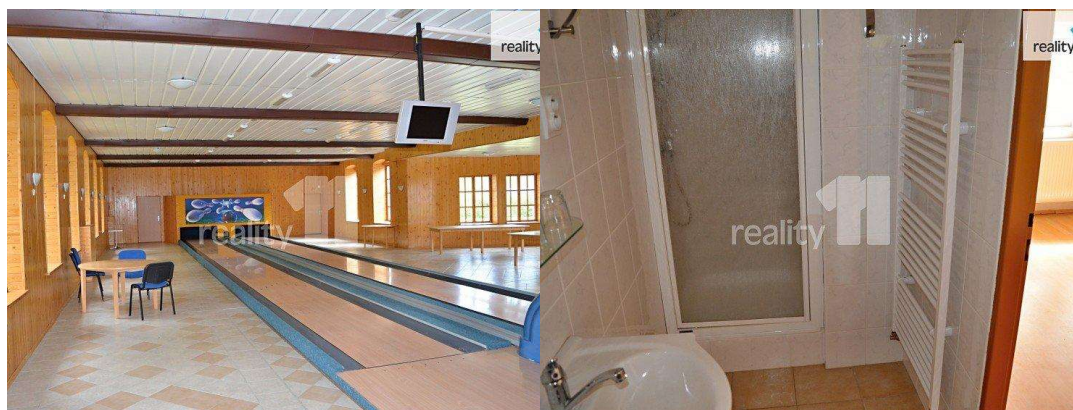
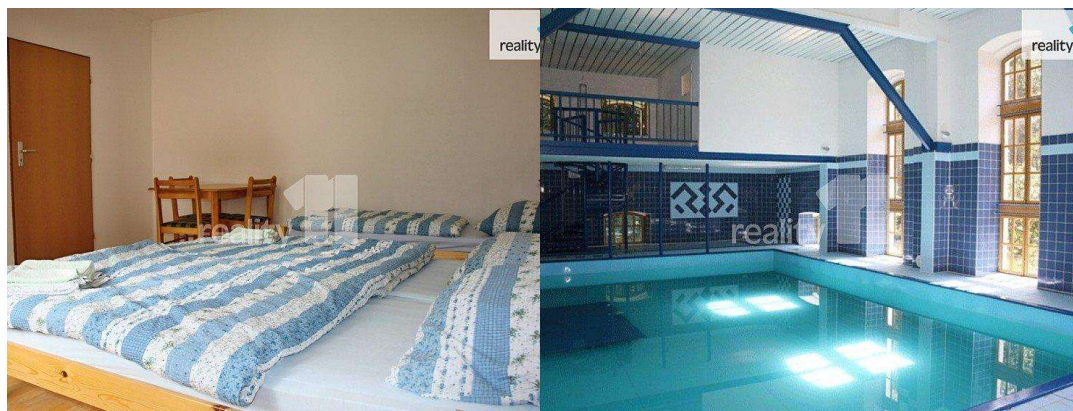


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Pocheň, Široká Niva, okres Bruntál	Cena	30 000 000 Kč
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Podlaží bytu	3	Užitná plocha	1773 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	3	Podlahová plocha	1773 m ²

Naše společnost Vám zprostředkuje ve výhradním zastoupení majitele prodej sportovně rekreačního areálu který je plně zrekonstruován ze staré textilní továrny v Pochni – Široké Nivě. Nacházejícího se 10 km od Bruntálu v mikroregionu Vrbensko, v nádherné zalesněné krajině Jeseníků. Romantická a přitom téměř nedotčená příroda s místy kde i 100 let nevkročila lidská noha, čistý vzduch a průzračné potůčky, to vše je ideální pro celoroční rodinnou dovolenou, v létě na kolech či pěšky, v zimě na lyžích. V areálu si pak můžete zaplavat v bazénu, uvolnit v sauně, zahrát bowling či jen tak posedět. Děti se sklouznou na klouzačce nebo zhoupnou na houpačce. K dispozici jsou také větší prostory pro konání různých společenských akcí. Vytápění řešeno 2 x tepelné čerpadlo. Etážové plynové vytápění, plyn z vlastního velkokapacitního zásobníku. V obytné části vytápění na tuhá paliva. Ubytování kapacitně pro celý zájezdový autobus turistů. K dispozici jsou 2, 3 a 4 lůžkové pokoje s vlastním sociálním zařízením. Bowling, dvoudráha s automatickým stavěčem, každá pro 8 hráčů. Krytý bazén 10x6,3m s hloubkou 1,40m pro celoroční použití. Kuchyně s možností vaření. Sportovně rekreačního areál můžete ihned převzít a začít využívat, neváznou na nemovitosti žádné zástavy, žádné věcné břemena. Ev. číslo: 20927.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

