

# ZNALECKÝ POSUDEK

íslo položky: 4600-15-2021



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitosti - bývalého hotelu Arnika, objektu .p. 134 (ubyt.zařízení) na pozemku parc. .St. 114, pozemku parc. .St. 114 (zastavná plocha a nádvoří) o výměře 993 m<sup>2</sup>, objektu .p. 1 na pozemku parc. .St. 112, pozemku parc. .St. 112 (zastavná plocha a nádvoří) o výměře 914 m<sup>2</sup>, a pozemek , parcel parc. . 183/2 (zahradka) o výměře 284 m<sup>2</sup>, parc. . 183/3 (zahradka) o výměře 821 m<sup>2</sup>, parc. . 189 (travní porost) o výměře 1.267 m<sup>2</sup>, parc. . 1253/4 (travní porost) o výměře 661 m<sup>2</sup>, vše vedeno na listu vlastnictví . 760 pro obec Rudník, k.ú. Rudník, okres Trutnov

Zpracovatel: Treko s.r.o., Jan Čech, znalec  
eskobrodská 46  
190 12 Praha 9

Zadavatel: Mgr. Michal Šimk  
Šítkova 233/1  
Praha 1

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvození ceny a odhady nemovitostí

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 9.6.2021

Vyhotoveno: V Praze 28.6.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé cen nemovitosti - bývalého hotelu Arnika, objektu .p. 134 (ubyt.za ízení) na pozemku parc. .St. 114, pozemku parc. .St. 114 (zastav ná plocha a nádvo í) o vým e 993 m<sup>2</sup>, objektu .p. 1 na pozemku parc. .St. 112, pozemku parc. .St. 112 (zastav ná plocha a nádvo í) o vým e 914 m<sup>2</sup>, a pozemk , parcel parc. . 183/2 (zahrada) o vým e 284 m<sup>2</sup>, parc. . 183/3 (zahrada) o vým e 821 m<sup>2</sup>, parc. . 189 (trv.travní porost) o vým e 1.267 m<sup>2</sup>, parc. . 1253/4 (trv.travní porost) o vým e 661 m<sup>2</sup>, vše vedeno na listu vlastnictví . 760 pro obec Rudník, k.ú. Rudník, okres Trutnov . Celková vým ra posuzovaných parcel íní : 1.907 m<sup>2</sup>, zastav ná plocha a nádvo í

1.105 m<sup>2</sup>, zahrada

1.928 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,

Celkem pozemky íní

4.940 m<sup>2</sup>.

Nemovitosti se svou polohou, ale i rozsahem provedených prací a následném využití fakticky d lí na 2 samostatné ásti, které jsou od sebe odd leny ve ejnou p ístupovou komunikací :

1. Budova hotelu .p. 134 na pozemku parcel. .St. 114 v ., dále s pozemky parcel. . 183/2, 183/3 a 1253/4 - objekt byl v letech 1993-94 kompletn rekonstruován a dostav n pro hotelový provoz. Ke dni ocen ní je však mimo provoz a tento stav trvá cca 4 roky. Objekt v zimním období nebyl temperován, není tak známa funk nost veškerého vybavení, rozvod a instalací, natož odhadnutí výše náklad na odstran ní p ípadných škod.

2. Budova p vodní fary, samostatného dvoupodlažního objektu .p. 1, s torzem p vodních vedlejších hospodá ských staveb, na pozemku parcel. .St. 112 v ., dále s pozemkem parcel. . 189.

**Obvyklá cena** (§2, odst. 1 zák. .151/97 Sb.) se rozumí cena, která by byla dosažena p í prodejích stejného, pop . obdobného majetku, nebo p í poskytování stejné nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocen ní. P ítom se zvažují všechny okolnosti které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimo ádných okolností trhu, osobních pom r prodávajícího ani kupujícího, ani vlivy osobní oblíby.

## 1.2. Ú el znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti k aktuálnímu datu za ú elem elektronické dražby

## 1.3. Prohlídka a zam ení

Prohlídka se zam ením byla provedena dne 9.6.2021 za p ítomnosti znalce a pp. ing. Kova íka a ing. Velemínského.

# 2. VÝ ET PODKLAD

## 2.1. Vý et vybraných zdroj dat a jejich popis

Skute nosti zjišt né na míst samém, prohlídka nemovitosti objektu za p ítomnosti pracovník KOVA Group a.s., Malátova 633/12, Praha 5

Ústní a listinné podklady obdržené od objednatele, insolvenčního správce dlužníka, prostřednictvím dražebníka

Ústní informace sdělené pí místním šetěním

Výkresová a dokladová dokumentace nalézající se ve stavebním archivu MÚ Rudník

### **Základní předpoklady a omezující podmínky při vypracování znaleckého posudku**

**Prohlášení:** Znalec nemá žádný majetkový prospěch, nebo jiný zájem související s předmětem ocenění, ani není majetkově, ani personálně propojen s objednatelem.

**V cená omezení:** Obvyklou cenu nelze přesně zjistit, je pouze možné se jí výpočtem, více či méně, přiblížit. Výsledná hodnota v tomto ocenění je kalkulována pro účel uvedený v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné účely než uvedené, nepřebírá znalec odpovědnost z toho plynoucí.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jako jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktury transakce (např. způsob financování, atd.), nebo jinými faktory, které jsou pro danou transakci jedinečné.

**časové omezení:** Za skutečnosti, nebo jiné podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, nebo změnu v tržních podmínkách, nelze převzít odpovědnost.

## 2.2. V rozhodnost zdroje dat

**Předpoklady:** Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů, vyjma nahlédnutí do stavební dokumentace ve stavebním archivu obce Rudník. Za přesnost poskytnutých údajů a informací, ze kterých znalec vycházel se nepřebírá odpovědnost a předpokládá se jejich pravdivost a úplnost.

Vady předmětu dražby není možné reklamovat a to ani vady skryté.

Na nemovitosti nebyla zjištěna žádná v ceně b emena, vyjma v ceně b emene uvedeného v části C, LV . 760, pro obec 579645 Rudník, katastrální území 743429 Rudník, okres Trutnov.

Rovněž nebyly zjištěny žádné nájemní nebo pachtovní smlouvy, či jiné dohody.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Areál býv. hotelu Arnika
Adresa předmětu ocenění:	Rudník 134 543 72 Rudník
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Trutnov
Obec:	Rudník
Katastrální území:	Rudník
Počet obyvatel:	2 172

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **541,00 K /m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

Název koeficientu	.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce	VI	0,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - bus	III	0,90
O6. Obecná vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{222,00 K /m^2}$

### Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV . 760, obec 579645 Rudník, katastrální území 743429 Rudník - Vlastnické právo : *SJM e icha Jan (Švermova 652, 39901 Milevsko) a e ichová Hana (Polská 1660/7, Vinohrady, 12000 Praha 2)*

### Dokumentace a skutečnost

Výkresová a dokladová dokumentace nalézající se ve stavebním archivu MÚ Rudník.

Dohledaná stavební dokumentace, byla shledána v dílím, neúplném stavu. Převážná část odpovídá skutečnému stavu zjištěnému při místní prohlídce.

### Celkový popis nemovitosti v cí

Předmětem ocenění je areál bývalého hotelu Arnika, objektu .p. 134 (ubytování) na pozemku parc. .St. 114, pozemku parc. .St. 114 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 993 m<sup>2</sup>, objektu .p. 1 na pozemku parc. .St. 112, pozemku parc. .St. 112 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 914 m<sup>2</sup>, a pozemk , parcel parc. . 183/2 (zahradka) o výměře 284 m<sup>2</sup>, parc. . 183/3 (zahradka) o výměře 821 m<sup>2</sup>, parc. . 189 (trvalý travní porost) o výměře 1.267 m<sup>2</sup>, parc. . 1253/4 (trvalý travní porost) o výměře 661 m<sup>2</sup>, vše vedeno na listu vlastnictví . 760 pro obec Rudník, k.ú. Rudník, okres Trutnov

Celková výměra posuzovaných parcel iní : 1.907 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

1.105 m<sup>2</sup>, zahrada

1.928 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,

Celkem pozemky iní

4.940 m<sup>2</sup>.

Nemovitost je ke dni ocenění mimo provoz a tento stav dle ústního sdělení trvá cca 4 roky. Objekt v zime období nebyl temperován, není tak známa funkčnost veškerého vybavení, rozvod a instalací, natož odhadnutí výše nákladů na odstranění případných škod. Výnosová cena nemovitosti není z těchto důvodů kalkulována.

Nemovitost se skládá z budovy hotelu, který vznikl nákladnou rekonstrukcí a dostavbou budovy pro vodní školy, ke které přílehlá v úrovni 2.PP objekt betonových garáží (12 park.míst) a samostatného objektu pro vodní fary.

Obec Rudník má cca 2000 obyvatel, nacházející se mezi Vrchlabím a Trutnovem v podhří Krkonoš.

## 3.2. Obsah

1. Objekt hotelu Arnika, .p. 134
2. Garáže+ ov
3. Fara
4. Pozemky (hotel)
5. Pozemky (fara)

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

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

#### Index trhu s nemovitými v cmi

Název znaku		P <sub>i</sub>
1. Situace na dílím trhu s nemovitými v cmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - zástavní právo smluvní	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Nemovitost n kolik rok mimo provoz, bez užívání	I	-0,03
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Obanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých v cmi vyjmenovaných ve této poznámce pod tabulkou .1 p řlohy . 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,684}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

### Index polohy

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

Název znaku		$P_i$
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Pevňující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
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 nemovitě v cí je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Pěšíjezd 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	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností - hotel	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - zajímavá poloha	III	0,10

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,884}$$

V případech ocenění nemovitých v cí vyjmenovaných ve této poznámce pod tabulkou 1. polohy 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,605}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,840}$$

#### 1. Objekt hotelu Arnika, p. 134

Objekt hotelu je ke dni ocenění mimo provoz a tento stav dle ústního sdělení trvá cca 4 roky. Objekt v zimním období nebyl temperován, není tak známa funkčnost veškerého vybavení, rozvod a instalací, natož odhadnutí výše nákladů na odstranění případných škod. Výnosová cena nemovitosti není z těchto důvodů kalkulována.

Nemovitost se skládá z budovy hotelu, který vznikl nákladnou rekonstrukcí a dostavbou budovy pro vodní školy, ke které přílehlá v úrovni 2.PP objekt betonových garáží (12 park.míst) s přílehlou OV která má v havarijním stavu střechu (uhnilý zlomený trám pultové střechy), nezjištěného stavu technologie OV a dále samostatného objektu pro vodní fary.

Pro potřeby ocenění se předpokládá stáří pro vodní části cca 150 roků, rekonstrukce probíhala zejména mezi roky 1993-1994, před 27 roky. Provoz hotelu tak probíhal cca 22 roků.

Objekt se nachází na jižně orientovaném svažitém pozemku. Má 2 podzemní podlaží která jsou z

části zapuštěná a z části nad terénem, přízemí, 1.patro a podkroví ve 2 úrovních. V úrovni přízemí je ze dvou stran budovy terasa, která má v jednom místě poruchu a je provizorně podepená.

Nosná konstrukce je masivní zděná, smíšená a cihelné zdivo. Stropy nad 2.PP jsou klenbové, ostatní s rovným podhledem, z části s viditelnými trámy. Fasáda je zateplená. Stěcha je sedlová, část n s vykýpí, menší část též pultová s malým spádem. Krytina je plechová z m d něho plechu, klempířské konstrukce jsou rovněž z m d něho plechu. Schody jsou betonové a dřevěné, okna jsou plastová a dřevěná, dveře jsou část n prosklené a plně, venkovní plastové, vnitřní dřevěné a povrch folie. Povrchy podlah jsou keramické dlažby a lepené kobercové. Vytápění je lokální, elektrickými p ímotopy, v prostoru restaurace jsou kachlová kamna. Povrchy stěn jsou hladké štukové omítky, v části společný prostor s interierovými dřevěnými obklady, v kuchyni s keramickými obklady, v balneo provozu rovněž s dřevěným obkladem. Ohřev teplé vody je elektrickými bojlerů.

Dispozice uspořádání:

2.PP - šatny, sklady, dílna, chodby, soc. zázemí, garáž (společná garáž bude oceněna samostatně)

1.PP - chodba a schodiště, sklady, technické zázemí (úpravna vody, strojovna vzduchotechniky, chladírny, sklad, nákl.výtah, denní místnost, šatna, byt personálu)

1.NP (přízemí) - hl.vstup, hala s recepcí, restaurace, salonek, osobní výtah, WC, kancelář, kuchyně se sklady, venk.terasa, vnitřní bazén se zázemím, šatny, WC, sprchy, místnost pro masáže, sauna a infrasauna

2.NP (1patro) - 12 pokojů s koupelnou a WC, v .1x apartmán se 2 pokoji, chodba, 2xsklad

1 podkroví - 11 pokojů s koupelnou a WC, v . 1x apartmán se 2 pokoji, chodba, zázemí

2 podkroví - 3 pokoje z toho 1x apartmán se 2 pokoji, p ída.

Stavba a stavební technický stav - a kolik byl pro vodní objekt před cca 25 roky nákladně rekonstruován, dostaven a dovybaven, vlivem několikaletého neužívání, není známa aktuální funkčnost všech prvků a instalací.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součet
2.PP	134,20 m <sup>2</sup>	2,55 m	342,21
1.PP	279,60 m <sup>2</sup>	2,90 m	810,84
1.NP	556,60 m <sup>2</sup>	3,58 m	1 992,63
2.NP	359,50 m <sup>2</sup>	3,33 m	1 197,14
1podkroví	359,60 m <sup>2</sup>	3,30 m	1 186,68
2podkroví	240,50 m <sup>2</sup>	3,10 m	745,55
Součet	<b>1 930,00 m<sup>2</sup></b>		<b>6 275,05</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $6\,275,05 / 1\,930,00 = 3,25$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,930,00 / 6 = 321,67$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
obestavěný prostor	$(134,2*2,65)+(279,6*2,9)+(556,6*3,58)+(359,5*3,33)+(359,5*0,9*3,3)+(240,5*3,1*0,5) = 5\,796,72$ m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
obestavěný prostor	NP	5 796,72 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		5 796,72 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	část [%]
1. Základy v . zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené cihelné zdivo	S	100
3. Stropy	klenbové a s rovným podhledem	S	100
4. Krov, stěcha	devný krov, sedlová stěcha	S	100
5. Krytiny stěch	mdný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	mdný plech, úplné	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky, obklady dřevem	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	bižné obklady	S	100
10. Schody	betonové a dřevěné	S	100
11. Dveře	hladké plně dveře a dveře .prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	ker. dlažby, koberce	S	100
15. Vytápění	lokální el.	P	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	plastová a litinová	S	100
20. Vnitřní plynovod	není rozvod	C	100
21. Ohřev teplé vody	el.bojlery	S	100
22. Vybavení kuchyní	kombinovaný sporák, standardní	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, wellness	S	100
24. Výtahy	osobní výtah, u kuchyní nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	služba recepce, výzdoba	S	100
26. Instalace pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, stěcha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny stěch	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 vn ějších povrch	N	3,20	100	1,54	4,93
9. Vnit ní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dve e	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. Vytáp ní	P	4,90	100	0,46	2,25
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnit ní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnit ní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnit ní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Oh ev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnit ní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instala ní pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Sou et upravených objemových podíl					95,38
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9538</b>

#### Výpo et opot ebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z p ťlohy . 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na d lení konstrukce, PP = p epo ítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	ást [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. ásti	Opot. z celku
1. Základy v . zemních prací	P	6,30	100,00	0,46	2,90	3,04	150	225	66,67	2,0268
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	15,72	150	225	66,67	10,4805
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,59	150	225	66,67	5,7270
4. Krov, st echa	S	6,10	50,00	1,00	3,05	3,20	150	225	66,67	2,1334
4. Krov, st echa	S	6,10	50,00	1,00	3,05	3,20	26	101	25,74	0,8237
5. Krytiny st ech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,83	26	40	65,00	1,8395
6. Klempí ské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,63	26	40	65,00	0,4095
7. Úprava vnit ních povrch	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,44	26	55	47,27	3,5169
8. Úprava vn ějších povrch	N	3,20	100,00	1,54	4,93	5,17	26	50	52,00	2,6884
9. Vnit ní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,25	26	35	74,29	2,4144
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,94	26	101	25,74	0,7568
11. Dve e	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,98	26	40	65,00	2,5870
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,19	26	40	65,00	4,0235
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,73	26	55	47,27	0,8178
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,73	26	30	86,67	1,4994
15. Vytáp ní	P	4,90	100,00	0,46	2,25	2,36	26	30	86,67	2,0454
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,08	26	35	74,29	4,5168
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	26	35	74,29	0,2303
18. Vnit ní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,46	26	35	74,29	2,5704
19. Vnit ní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,36	26	50	52,00	1,7472
21. Oh ev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,31	26	30	86,67	2,0021
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,89	26	35	74,29	1,4041

23. Vnit ní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,51	26	35	74,29	3,3505
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,47	26	40	65,00	0,9555
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,61	26	30	86,67	3,9955
Opot ebení:									<b>64,6 %</b>	

### Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 8) [K /m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle p íl. . 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9405
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9462
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpo tu):	*	0,9538
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient zm ny cen staveb K <sub>i</sub> (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,2530
Základní cena upravená [K /m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 379,63</b>
<b>Plná cena:</b> 5 796,72 m <sup>3</sup> * 4 379,63 K /m <sup>3</sup>	=	<b>25 387 488,81 K</b>
Koeficient opot ebení: (1- 64,6 % /100)	*	0,354
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>8 987 171,04 K</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,840
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>7 549 223,67 K</b>
<b>Objekt hotelu Arnika, .p. 134 - zjišt ná cena</b>	=	<b>7 549 223,67 K</b>

### 2. Garáže+ ov

Monolitická p ízemní železobetonová stavba - parkovací objekt s 12 místy, z pravé strany p íléhající k objektu hotelu, st echa je plochá, zatravn ná. Stá í je 26 rok , dobrý stav. Na garáže dále navazuje p ílehlá OV, která má v havarijním stavu st echu (uhnilý zlomený trám pultové st echy), nezjišt ného stavu technologie OV.

### Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Hala § 12:	I. garáže
Svislá nosná konstrukce:	zd ná
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC:	1242
Nemovitá v c je sou ástí pozemku	

### Výpo et jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
zastav ná plocha	(16,45*15,2)+(4,5*8,9)	= 290,09

### Zastav né plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastav ná plocha	Konstr. výška	Sou in
zastav ná plocha	290,09 m <sup>2</sup>	2,80 m	812,25
Sou et	<b>290,09 m<sup>2</sup></b>		<b>812,25</b>

Pr m rná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	812,25 / 290,09	= 2,80 m
Pr m rná zastav ná plocha všech podlaží:	PZP =	290,09 / 1	= 290,09 m <sup>2</sup>

## Obestav ný prostor

Název	Obestav ný prostor		
obestav ný prostor	290,09*2,9	=	841,26 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast. ešení)

Název	Typ	Obestav ný prostor
obestav ný prostor	NP	841,26 m <sup>3</sup>
Obestav ný prostor - celkem:		841,26 m <sup>3</sup>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy v . zemních prací	základové pásy	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové tl. 15-20 cm	S	100
3. Stropy	s rov.podhledem	S	100
4. Krov, st echa	plochá	S	100
5. Krytiny st ech	živí ná sva ovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempí ské konstrukce	úplné	S	100
7. Úprava vnit ních povrch	nát ry	P	100
8. Úprava vn jších povrch		S	100
9. Vnit ní obklady		X	100
10. Schody		S	100
11. Dve e	nejsou	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	beton	S	100
15. Vytáp ní		S	100
16. Elektroinstalace	sv telná	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnit ní vodovod	není	S	100
19. Vnit ní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnit ní plynovod		X	100
21. Oh ev teplé vody	chybí	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnit ní hygienická vybavení	chybí	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

## Výpo et koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	ást [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	S	9,20	100	1,00	9,20
4. Krov, st echa	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Krytiny st ech	S	2,90	100	1,00	2,90

6. Klempí ské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnit ní ch povrch	P	6,30	100	0,46	2,90
8. Úprava vn jších povrch	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnit ní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dve e	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	C	5,10	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytáp ní	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Elektroinstalace	P	6,30	100	0,46	2,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnit ní vodovod	S	1,00	100	1,00	1,00
19. Vnit ní kanalizace	C	0,90	100	0,00	0,00
20. Vnit ní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Oh ev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnit ní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00

Sou et upravených objemových podíl 83,20  
Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,8320**

### Ocen ní

Základní cena (dle p íl. . 9) [K /m <sup>3</sup> ]:	=	2 124,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle p íl. . 10):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9428
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,3000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpo tu):	*	0,8320
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (p íl. . 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient zm ny cen staveb K <sub>i</sub> (p íl. . 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [K /m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 851,13</b>
<b>Plná cena:</b> 841,26 m <sup>3</sup> * 4 851,13 K /m <sup>3</sup>	=	<b>4 081 061,62 K</b>

### Výpo et opot ebení lineární metodou

Stá í (S): 27 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 73 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 rok

Opot ebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 27 / 100 = 27,0 %

Koeficient opot ebení: (1- 27,0 % / 100)

\* 0,730

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **2 979 174,98 K**

**Koeficient pp**

\* 0,840

**Cena stavby CS**

= **2 502 506,98 K**

**Garáže+ ov - zjišt ná cena**

= **2 502 506,98 K**

### 3. Fara

Budova p vodní fary .p.1 se nachází vlevo od p ístupové komunikace, na mírn svažitém jižním pozemku. Dle sd lení pochází stavba z r. 1766, stá í je 255 rok .

Budova je dvoupodlažní, s mansardovou st echou, prázdný p dní prostor a krytinou z eternitových šablon.

Ke dni ocen ní do budovy v míst chodby zatéká a je poškozen strop. Nosná konstr.je zd ná, kamenné a smíšené zdivo, stropy d ev né trémové, s rákosovou omítkou, áste n zdobené, podlahy jsou rovn ž d ev né nebo cement.dlažba, lino. Vnit ní chody jsou kamenné a d ev né, okna d ev né ven a dovnit otevíraná, do ulice s vnit . okenicemi.

Rovn ž tento objekt prošel p i výstavb hotelu áste nou rekonstrukcí v letech 1993-94 - opravy krovu, vým na st ešní krytiny za eternitové šablony, m d né klempí ské konstr., oprava a nát r fasády. Uvnit byly provedeny opravy podlah, výmalba, bez b žného vnit ního vybavení. stavební práce z ejm nebyly dokon eny. Využití pro p íležitostné skladování.

#### Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Budova § 12: I. budovy bytové ostatní (sociální pé e)  
Svislá nosná konstrukce: zd ná  
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC: 113  
Nemovitá v c je sou ástí pozemku

#### Zastav né plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastav ná plocha	Konstr. výška	Sou in
1.NP	277,70 m <sup>2</sup>	4,10 m	1 138,57
2.NP	277,70 m <sup>2</sup>	3,55 m	985,83
Sou et	<b>555,40 m<sup>2</sup></b>		<b>2 124,40</b>

Pr m rná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $2\,124,40 / 555,40 = 3,82$  m  
Pr m rná zastav ná plocha všech podlaží: PZP =  $555,40 / 2 = 277,70$  m<sup>2</sup>

#### Obestav ný prostor

Název	Obestav ný prostor		
obestav ný prostor	$(277,7*7,65)+(277,7*4,3*0,5)$	=	2 721,46 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Název	Typ	Obestav ný prostor
obestav ný prostor	NP	2 721,46 m <sup>3</sup>
Obestav ný prostor - celkem:		2 721,46 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = p ídaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy v . zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené	P	100
3. Stropy	d ev né	P	100
4. Krov, st echa	krov d ev ný vázaný mansardový	S	100

5. Krytiny stěch	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	modrý plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	váp.hladké	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	nejsou	C	100
10. Schody	kamenné a dřevěné	P	100
11. Dveře	náplavé	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	cement.dl., dřevěné palubky, lino	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá, odpojená	P	100
19. Vnitřní kanalizace	ústečné odkanalizování	P	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	el.bojler odpoj.	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	podstandard	P	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	okenice	S	100
26. Instalace pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy v . zemních prací	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Svislé konstrukce	P	15,40	100	0,46	7,08
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, stěcha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny stěch	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Schody	P	2,80	100	0,46	1,29
11. Dveře	S	3,60	100	1,00	3,60
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,90	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,60	100	0,46	2,58
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	P	3,10	100	0,46	1,43
19. Vnitřní kanalizace	P	3,00	100	0,46	1,38
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,70	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,30	100	0,46	1,98

24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,50	100	1,00	5,50
26. Instalace pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,16
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,6216</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. 8) [K /m <sup>3</sup> ]:	=	2 239,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9438
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	0,8497
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,6216
Polohový koeficient $K_5$ (příl. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. 41 - dle SKP):	*	2,2370
Základní cena upravená [K /m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 110,01</b>
<b>Plná cena:</b> $2 721,46 \text{ m}^3 * 2 110,01 \text{ K /m}^3$	=	<b>5 742 307,81 K</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 255 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 310 rok

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 255 / 310 = 82,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 82,3 \% / 100)$

\* 0,177

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **1 016 388,48 K**

**Koeficient  $pp$**

\* 0,840

**Cena stavby CS**

= **853 766,32 K**

**Fara - zjištěná cena**

= **853 766,32 K**

### 4. Pozemky (hotel)

Pozemky v jednotném funkčním celku s budovou hotelu - parcel. 114, 183/2, 183/3, 1253/4, obec a k.ú. Rudník, okres Trutnov

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,884$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

**Celkový index I** =  $I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,990 * 0,884 = 0,831$

**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 [K /m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	222,-	0,831		184,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [K /m <sup>2</sup> ]	Cena [K ]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	114	993	184,48	183 188,64
§ 4 odst. 1	zahradka	183/2	284	184,48	52 392,32
§ 4 odst. 1	zahradka	183/3	821	184,48	151 458,08
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1253/4	661	184,48	121 941,28
Stavební pozemky - celkem			2 759		<b>508 980,32</b>

**Pozemky (hotel) - zjištěná cena celkem = 508 980,32 K**

## 5. Pozemky (fara)

Pozemky v jednotném funkčním celku s budovou bývalé fary - parcel. č. 112, 189, obec a k.ú. Rudník, okres Trutnov

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,884$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku		$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

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



**Celkový index I =  $I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,990 * 0,884 = 0,831$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatížení	Zákl. cena [K /m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	222,-	0,831		184,48

Typ	Název	Parcelní íslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [K /m <sup>2</sup> ]	Cena [K ]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	112	914	184,48	168 614,72
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	189	1 267	184,48	233 736,16
Stavební pozemky - celkem			2 181		<b>402 350,88</b>

**Pozemky (fara) - zjištěná cena celkem = 402 350,88 K**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

1. Objekt hotelu Arnika, p. 134	7 549 223,70 K
2. Garáže+ ov	2 502 507,- K
3. Fara	853 766,30 K
4. Pozemky (hotel)	508 980,30 K
5. Pozemky (fara)	402 350,90 K

**Výsledná cena - celkem: 11 816 828,20 K**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 11 816 830,- K**

slovy: Jedenáctmilion osmsetšestnácttisíc osmsett icet K

## Posouzení obvyklé ceny nemovitosti

---

**Obvyklá cena** (§2, odst. 1 zák. č. 151/97 Sb.) se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřímo 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 mimo řádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího ani kupujícího, ani vlivy osobní oblíbenosti.

### Situace, popis

---

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bývalého hotelu Arnika, objektu č.p. 134 (ubytování) na pozemku parc. č. St. 114, pozemku parc. č. St. 114 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 993 m<sup>2</sup>, objektu č.p. 1 na pozemku parc. č. St. 112, pozemku parc. č. St. 112 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 914 m<sup>2</sup>, a pozemek, parcely parc. č. 183/2 (zahradka) o výměře 284 m<sup>2</sup>, parc. č. 183/3 (zahradka) o výměře 821 m<sup>2</sup>, parc. č. 189 (trvalý travní porost) o výměře 1.267 m<sup>2</sup>, parc. č. 1253/4 (trvalý travní porost) o výměře 661 m<sup>2</sup>, vše vedeno na listu vlastnictví č. 760 pro obec Rudník, k.ú. Rudník, okres Trutnov.

	Celková výměra posuzovaných parcel čísel:
	1.907 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha a nádvoří
	1.105 m <sup>2</sup> , zahrada
	1.928 m <sup>2</sup> , trvalý travní porost,
Celkem pozemky čísel	4.940 m <sup>2</sup> .

**Nemovitosti se svou polohou, ale i rozsahem provedených prací a následném využití fakticky dělí na 2 samostatné části**, které jsou od sebe odděleny ve výhledové komunikaci :

1. Budova hotelu č.p. 134 na pozemku parcely č. St. 114 v č. 1, dále s pozemky parcely č. 183/2, 183/3 a 1253/4 - objekt byl v letech 1993-94 kompletně rekonstruován a dostavěn pro hotelový provoz. Ke dni ocenění je však mimo provoz a tento stav trvá cca 4 roky. Objekt v zimním období nebyl temperován, není tak známa funkce veškerého vybavení, rozvodů a instalací, natož odhadnutí výše nákladů na odstranění případných škod.

2. Budova plynové fary, samostatného dvoupodlažního objektu č.p. 1, s torzem plynových vedlejších hospodářských staveb, na pozemku parcely č. St. 112 v č. 1, dále s pozemkem parcely č. 189.

Stavební technické provedení a aktuální technický stav je podrobněji popsán ve výpočtu ceny zjištěné.

### Hodnocení, zvolený způsob ocenění

---

**Popis lokality:** Obec Rudník je menší obec nacházející při komunikaci č. 14 mezi místy Vrchlabí a Trutnov, v podhůří Krkonoš. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusem, v obci je základní občanská vybavenost. Nemovitosti č.p. 134 a č.p. 1 se nacházejí na svažitém pozemku v těsné blízkosti místního kostela při severní straně, z jihovýchodní strany je bývalý pivovar, v rozptýlené venkovní rezidenční zástavbě.

**Hodnocení: Budova hotelu Arnika** .p. 134 p sobí i v sou asnosti, kdy cca 3-4 roky nebyla užívána a udržována, kvalitním a dobrým dojmem. Otázkou z stává aktuální stav a funk nost všech provozních systém , instalací a ov, po období kdy budova pravd podobn nebyla zakonzervována nebo zazimována, od eho se odvíjí nutné náklady k odstran ní vad a škod. Je však z ejmé že hotelový provoz s neju tší pravd podobností, p ípadn s aktuálními zm nami, bude možné obnovit. Budova hotelu má kapacitu **58 l žek v 26 pokojích**, a až 95 míst u stolu v restauraci a salonku, bez letní terasy.

Podobný stav je u **budovy .p. 1 fary**, kde došlo k rozsáhlému zatékání a narušení vnit ních konstrukcí stavby v míst závady. U fary není zcela z ejmý ú el jejího dalšího využití a nabízí se n kolik variant jak objekt spolu s p ílehlými pozemky, za p edpokladu nutné investice dále rozvíjet a využívat.

---

**Zjištění obvyklé ceny** nemovitosti je obecn stanovena na základ hodnot zjišt ných Nákladovou (reproduk ní), výnosovou a porovnávací metodou.

**Nákladová cena** nemovitosti, resp. staveb, vychází z aktuálního oce ovacího p edpisu, vyhlášky MF R, kterou se provád jí n která ustanovení zákona . 151/1997 Sb., v platném zn ní, o oce ování majetku. Takto zjišt ná cena ovšem reprezentuje zejména stavební hodnotu nemovitosti, sníženou o p ím ené opot ebení a zpravidla nemusí vždy odrážet skute nou obchodovatelnou cenu.

**Výnosová cena** je sou et výnosové ceny stavby a pozemku. Vyjad uje budoucí výnos z jejího pronájmu, od kterého se ode tou náklady na údržbu a správu a ístý výnos je kapitalizován na sou asnou hodnotu.

**Porovnávací cena** nemovitosti se zjistí porovnáním aktuáln nabízených srovnatelných typ nemovitostí na trhu, v daném míst , ke dni ocen ní. Porovnávací cena bývá nejvhodn jší pro zjišt ní obvyklé ceny nemovitostí.

Reálná **OBVYKLÁ CENA**, (tržní), nemovitosti bývá zjišt na jako pr m r, p ípadn vážený pr m r, takto zjišt ných cen, nebo je za obvyklou cenu zvolena jen jedna z t chto cen, v závislosti na typu, nebo druhu, oce ované nemovitosti, s pat íným zd vodn ním.

---

Jako nejvhodn jší a nejvíce vypovídající zp sob ocen ní jsou zvoleny:

**porovnávací metoda** pro ocen ní hotelu Arnika, kde bude provedeno porovnání v p epo tu na cenu v K / l l žko k celkové kapacit l žek. Pro porovnání jsou zvoleny aktuáln nabízené prodávané nemovitosti obdobného charakteru s polohou v podh í Krkonoš, mimo hlavní vyhledávané lokality. Pro ocen ní objektu fary s p ílehlými pozemky bude zvolena jako nejvhodn jší zvolena **cena zjišt ná** (neboli reproduk ní).

Skute nost že objekty nejsou užívány a je nutné je revitalizovat bude zohledn na srážkou 15% z vypo tené ceny (koef. 0,85).

---

**Obvyklá cena** nemovitosti je následn zjišt na, pro hotel, v úrovni porovnávací ceny, s úpravou koeficientem **0,95 (srážka 5%)** zohled ujícím nižší realizované prodejní ceny oproti cenám nabídkovým v inzerci.

Obvyklá cena pro faru bude rovněž upravena koef. 0,95 (srážka 5%), zohledujícím skutečnost že reprodukční cena nemusí vždy odpovídat aktuální zjištěné stavební hodnotě.

---

#### REKAPITULACE zjištěných (reprodukčních) cen (zaokrouhlen)

---

Hotel Arnika	7.549.000,- K	Fara	854.000,- K
garáže	2.503.000,- K		
pozemky	408.000,- K	pozemky	323.000,- K
<hr/>		<hr/>	
Celkem	10.460.000,- K	Celkem	1.177.000,- K

---

#### Příklady porovnání

1)<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/ubytování/roudnice-roudnice-/217316956#img=0&fullscreen=false>

**Prodej ubytovacího zařízení 665 m<sup>2</sup> Roudnice, okres Hradec Králové**

**16 500 000 K (24 812 K za m<sup>2</sup>)**

Budova má celkem dvě nadzemní podlaží a podkroví s celkovou užitnou plochou 665 m<sup>2</sup>. V přízemí nemovitosti se nachází restaurace pro 45 hostů, salonek, letní zahrádka, kuchyně a technické zázemí. Ve 2. nadzemním podlaží a podkroví je celkem 13 pokojů se sociálním zařízením o celkové kapacitě 55 lůžek. Na pozemku se dále nachází budova s dílnou, obchodními prostory a kanceláři o velikosti 244 m<sup>2</sup>. (300.000,- K / lůžko)

2)<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/ubytování/žaclé-bobr-/4239419996#img=0&fullscreen=false>

**Prodej ubytovacího zařízení 234 m<sup>2</sup> Žacléř - Bobr, okres Trutnov**

**6 950 000 K (29 701 K za m<sup>2</sup>)**

Jedná se o dvoupodlažní objekt, který má zastavěnou plochu 277 m<sup>2</sup>, vnitřní podlahová plocha 234 m<sup>2</sup> celková plocha pozemku je 1.440 m<sup>2</sup>. Ubytovací kapacita je 17 lůžek v 5 pokojích. (408.000,- K / lůžko)

3)<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/ubytování/broumov-broumov-u-horní-brány/2949347932#img=0&fullscreen=false>

**Prodej ubytovacího zařízení 260 m<sup>2</sup> U Horní brány, Broumov**

**6 680 000 K (25 692 K za m<sup>2</sup>)**

Hotel a restaurace Broumov, okres Náchod. Dispozice hotelu: celková ubytovací kapacita v 8 pokojích je 20 osob, všechny pokoje mají vlastní sociální zařízení. V přízemí hotelu je plně vybavená restaurace s venkovní terasou. Restaurace nabízí vnitřní posezení pro 30 osob, venkovní terasa pro 20 osob. (334.000,- K / lůžko)

4)<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/ubytování/dolní-dvůr-dolní-dvůr-/604764764#img=0&fullscreen=false>

**Prodej ubytovacího zařízení 780 m<sup>2</sup> Dolní Dvůr, okres Trutnov**

**13 500 000 K (17 308 K za m<sup>2</sup>)**

Dispozice podkroví: 11x pokoj dvojlůžkový, 3x pokoj třílůžkový, 1x pokoj čtyřlůžkový, apartmán 2+1, úklidová místnost (provozní místnost, místnosti čistého a špinavého prádla, WC a p. da. Plochy: Užitná plocha budovy: 780 m<sup>2</sup>, stavební pozemky: 1464 m<sup>2</sup>  
(346.000,- Kč / lžko)

5)<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/ubytování/pecka-pecka-/538098780#img=0&fullscreen=false>

**Prodej ubytovacího zařízení 1 600 m<sup>2</sup> Pecka, okres Jičín  
12 900 000 Kč (8 063 Kč za m<sup>2</sup>)**

Dispozice: první nadzemní podlaží - restaurace s výepem, kuchyní, dva sklady, WC pro muže, ženy a pro personál, vchod na terasu. Druhé a třetí nadzemní podlaží má celkem 17 pokojů (42 lžek), každý pokoj má své sociální zařízení. Vytápění plynovým kotlem. Sít: obecní vodovod, plyn, kanalizace a elektřina 230V a 400V. (307.000,-/lžko)

**Porovnávací cena nemovitosti : průměrná cena - 339.000,- Kč / 1 lžko, zaokrouhlen**

#### **Hotel**

**Porovnávací cena celkem : 58 lžek \* 339.000,- Kč / lžko \* 0,85 = 16.712.700,- Kč**

-----

**Obvyklá cena nemovitosti bude zjištěna v úrovni porovnávací ceny u Hotelu. Reprodukční ceny nemovitosti, fary, zůstávají beze změny.**

**Obvyklá cena nemovitosti :**

**Hotel Arnika 16.712.700,- Kč \* 0,95 = 15.877.000,- Kč , zaokrouhlen  
objekt fary 1.177.000,- Kč , zaokrouhlen**

-----

**Obvyklá cena nemovitostí celkem 17.054.000,- Kč**

**slovy : Sedmnáct milion padesát čtyři tisíce Kč**

#### **ZÁVĚR**

-----

**Obvyklá cena nemovitosti, ke které vedle použité metody ocenění, byla zjištěna ve**

**výši:**

**17.054.000,- Kč**

**slovy: Sedmnáct milion padesát čtyři tisíce Kč**

#### **Poznámka (Úvaha)**

Obvyklou cenu nemovitosti nelze přesně zjistit, je pouze možné se jí výpočtem více či méně přiblížit.

# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Foto

2

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 8.1.1993 pod č.j. Spr. 1151/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4600-15-2021 evidence posudků.

V Praze 28.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PŘÍLOHY

Jan Čech  
Kobrovská 46  
190 12 Praha 9

PÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU  
: 4600-15-2021

počet stran A4 v příloze:

---

Foto

2

**Exteriery-p ední + zadní pohled, terasa bo ní a zadní, recepce, restaurace**





**Interiery-restaurace, kuchyn , chodba, bazen+masáže, pokoje**

