

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6791 – 226 / 18

o obvyklé ceně areálu sestávajícího z objektu č.p. 21 (obč. vyb. – ubytovací zařízení), který je součástí pozemku p.č. st. 7/6, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/7, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/8, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/9, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/10, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/11, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/12, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/13, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/14, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/15, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/16, garáže bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/17 a pozemků p.č. st. 7/1, p.č. st. 7/3, p.č. 17/5, p.č. 23/2, p.č. 23/4, p.č. 23/5, p.č. 23/6, p.č. 26/1, p.č. 30, p.č. 104/1, p.č. 104/2, p.č. 104/3, p.č. 104/4, p.č. 580/7, vše včetně příslušenství v k.ú. Dlouhá Voda, obec Město Albrechtice, Moravskoslezský kraj

Vlastník nemovitých věcí:**Jana Halamová**
č.p. 54, 735 71 DětmaroviceObjednatel:**FARADAY v.o.s., IČ: 26790866**
Mgr. Ing. Pavel Janků, insolvenční správce,
se sídlem: Vydmučov 707/20, 733 01 Karviná - FryštátÚčel zpracování posudku:**Stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení**Vypracoval:**Ing. Jiří Fiala**

V Brně dne 13.8.2018

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.vedoucí znalecké sekce
prokurista společnosti

A. SITUACE :

A.1. Zadání znaleckého posudku :

Předkládaný znalecký posudek je zpracován na základě požadavku objednatele, kdy předmětem oceněn je stanovení ceny obvyklé (resp. odhadnutí tržní hodnoty) nemovitých věcí, a to areálu sestávajícího z objektu č.p. 21 (obč. vyb. – ubytovací zařízení), který je součástí pozemku p.č. st. 7/6, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/7, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/8, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/9, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/10, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/11, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/12, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/13, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/14, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/15, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/16, garáže bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/17 a pozemků p.č. st. 7/1, p.č. st. 7/3, p.č. 17/5, p.č. 23/2, p.č. 23/4, p.č. 23/5, p.č. 23/6, p.č. 26/1, p.č. 30, p.č. 104/1, p.č. 104/2, p.č. 104/3, p.č. 104/4, p.č. 580/7, vše včetně příslušenství v k.ú. Dlouhá Voda, obec Město Albrechtice, Moravskoslezský kraj.

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ke dni místního šetření 13.7.2018.

A.2. Podklady pro zpracování znaleckého posudku :

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 44 pro k.ú. Dlouhá Voda, vyhotovený dálkovým přístupem dne 7.8.2018
- b) Informace o oceňovaných nemovitostech včetně přístupových parcel a náhledu katastrální mapy pořízené na internetových stránkách www.cuzk.cz
- c) Místní šetření provedené dne 13.7.2018 zástupcem znaleckého ústavu Stavexis, s.r.o.
- d) Znalecký posudek číslo: 6579 – 14 / 18 ze dne 26.1.2018, který vypracoval znalecký ústav Stavexis, s.r.o.
- e) Znalecký posudek číslo: 5944 – 223 / 15 ze dne 31.12.2015, který vypracoval znalecký ústav Stavexis, s.r.o.
- f) Informace ohledně oceňovaných nemovitostí sdělené při místním šetření panem Halamou (otec majitelky nemovitosti)
- g) Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 13.7.2018
- h) Informace z registru UIR-ADR povodňové databáze Kooperativa pojišťovny, a.s.
- i) Internetové zdroje: <http://www.mapy.cz>, <http://www.sreality.cz>, <http://www.cuzk.cz>
- j) Zpráva o nebezpečí povodně získaná z internetových stránek České asociace pojišťoven <http://www.cap.cz/>
- k) Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, vydavatel akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2016

l) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

A.3. Místní šetření :

Pro potřebu zpracování znaleckého posudku bylo provedeno místní šetření dne 13.7.2018. Na místním šetření byl přítomný za povinnou Pan Halama (otec vlastníka nemovitosti) a za insolvenčního správce pan Michal Janků, který oceňovaný majetek zpřístupnil a sdělil informace týkající se oceňovaných nemovitostí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaného majetku a byla pořízena fotodokumentace.

B. N Á L E Z :

B.1. Vlastnické a evidenční údaje :

Vlastník nemovitostí dle LV: Jana Halamová
č.p. 54, 735 71 Dětmarovice

Nemovitě věci evidované na LV č. 44 pro k.ú. Dlouhá Voda:

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
st. 7/1	315	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
st. 7/3	1364	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr
st. 7/6	1128	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: Dlouhá Voda, č.p. 21, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: st. 7/6</i>			
st. 7/7	40	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: st. 7/7</i>			
st. 7/8	40	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: st. 7/8</i>			
st. 7/9	40	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: st. 7/9</i>			
st. 7/10	40	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: st. 7/10</i>			
st. 7/11	40	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: st. 7/11</i>			

St.	7/12	40 zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.</i>	
		<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St.</i>	7/12
St.	7/13	40 zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.</i>	
		<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St.</i>	7/13
St.	7/14	40 zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.</i>	
		<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St.</i>	7/14
St.	7/15	40 zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.</i>	
		<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St.</i>	7/15
St.	7/16	40 zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.</i>	
		<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St.</i>	7/16
St.	7/17	222 zastavěná plocha a nádvoří	
		<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>	
		<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St.</i>	7/17
	17/5	311 ostatní plocha	manipulační plocha
	23/2	2340 ostatní plocha	jiná plocha
	23/4	659 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha
	23/5	153 ostatní plocha	manipulační plocha
	23/6	75 ostatní plocha	jiná plocha
	26/1	5881 ostatní plocha	jiná plocha
	30	187 ostatní plocha	jiná plocha
	104/1	251 ostatní plocha	jiná plocha
	104/2	1153 ostatní plocha	jiná plocha
	104/3	1451 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha
	104/4	156 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha
	580/7	63 ostatní plocha	manipulační plocha

B.2. Dokumentace a skutečnost :

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny ubytovacího komplexu sestávajícího z hlavního sedmi podlažního ubytovacího zařízení č.p. 21, dále celkem deseti dřevěných chat typu „Ponikleč“, garáží a přilehlých pozemků. Vše evidováno na LV č. 44 pro k.ú. Dlouhá Voda, obec Město Albrechtice.

Níže uvedený text popisuje nemovitosti s ohledem na dostupné informace, přičemž se vychází z výše uvedených (doložených) podkladů a ze zjištění při místním šetření.

Ubytovací zařízení č.p. 21 je samostatně stojící, celopodsklepená, montovaná budova s celkem sedmi podlažími (1.PP a 6.NP), zastřešená sedlovou střechou, která je pokryta hliníkovými plechy. Objekt je napojen elektrickou energií, dále na vlastní zdroj pitné vody ze dvou vrtaných studní hloubky 30 m, kanalizace je svedena do vlastní ČOV, a plyn není přiveden (pouze rozvody plynu na vaření PROPAN - BUTAN).

Dále jsou předmětem znaleckého posudku dřevěné chatky typu „Poniklec“, kdy se jedná o jednopodlažní, nepodsklepené dřevěné chaty s podkrovní vestavbou. Chaty jsou samostatně stojící, zastřešené sedlovými střechami a pokryty plechovou krytinou. Do chatek je přivedena elektrická energie, jsou provedeny rozvody teplé i studené vody, rovněž i odkanalizování. Celkem je přemětem ocenění 10 typových chatek, avšak u některých je již provedena větší rekonstrukce, některé jsou v počáteční fázi rekonstrukce a zbylé jsou v původním stavu.

Dále je předmětem znaleckého posudku stavba bez č.p./č.e. na pozemku p.č. st. 7/17, v KN vedena jako garáž. Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený objekt, zastřešený plochou střechou, která je pokryta IPA. V objektu se rovněž nachází záložní diesel agregátový motor o výkonu 40 kW a rozvodnou elektřiny pro případný výpadek elektrického proudu.

V současné době není hotel provozován, dle sdělení při místním šetření byl provoz objektu, resp. celého rekreačního komplexu ukončen v 10/2015 a od té doby je objekt nevyužíván. Při místním šetření bylo dále zjištěno, že většina vybavení v rekreačním objektu chybí, je nefunkční nebo značně poničená. Zejména prvky krátkodobé životnosti vykazují již značné morální opotřebení nebo v objektu zcela chybí, u prvků dlouhodobé životnosti se již také začíná projevovat patrné opotřebení.

Příslušenství objektů hlavních tvoří přístřešek, dvě vrtané studny, přípojky inženýrských sítí (vodovodní přípojky, kanalizace, kanalizační šachta, lapač tuků, ČOV, rozvody elektro, venkovní osvětlení, zpevněné plochy, opěrná zídka, venkovní schody, kovové branky a koše, kovové zábrany a jiné), dále asfaltová komunikace, asfaltové hřiště, venkovní bazény a trvalé porosty - borovice, smrky

Dlouhá Voda je malá vesnice (osada), část města Město Albrechtice v okrese Bruntál. Nachází se asi 6,5 km na západ od Města Albrechtic. Město Albrechtice leží zhruba 13 km severozápadním směrem od Krnova na řece Opavici, jejíž tok tvoří jihovýchodním směrem od města hranici s Polskem. Leží na okraji úrodné polské nížiny a otevírá vstup do osoblažského výběžku. Turistům je k dispozici velké množství ubytovacích zařízení, jsou tu krásné hotely i útulné penziony. Z občanské vybavenosti se zde nachází městský úřad, základní a mateřská škola, knihovna, lékařské ordinace, sportoviště a restaurace. V obci jsou k dispozici kompletní inženýrské sítě. Obec je obsluhována autobusovou i vlakovou dopravou.

Přístup a příjezd k nemovitosti je zcela bezproblémový, a to ze zpevněné komunikace na pozemku p.č. 736 (ostatní plocha, ostatní komunikace) a p.č. 31/1 (ostatní plocha, neplodná půda) vše ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové.

Zákres objektů v katastrální mapě souhlasí se skutečností zjištěnou při místním šetření. Rovněž souhlasí i evidence v KN.

Dle vyhledávání adres v registru UIR-ADR je adresa oceňované nemovitosti

vedena v databázi Kooperativy pojišťovny, a.s. s kódem záplavy 3 (území s vysokou pravděpodobností vzniku povodně nebo záplavy).

Dle LV č. 44 pro k.ú. Dlouhá Voda ze dne 7.8.2018 jsou oceňované nemovité věci zatíženy v části C-LV těmito omezeními vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní, oprávnění pro: VITACREDIT s.r.o.
- Zástavní právo smluvní, oprávnění pro: SMART Financial s.r.o.
- 2x Zástavní právo exekutorské, oprávnění pro: VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY
- Zástavní právo exekutorské, oprávnění pro: Česká podnikatelská pojišťovna, a.s.
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu s oprávněním pro Českou republiku
- 21x Zahájení exekucí
- 1x Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobněji viz LV v příloze znaleckého posudku. Prodejem oceňovaného majetku výše uvedená omezení vlastnického práva zaniknou. Věcná břemena se k oceňovanému majetku nevztahují. Žádná jiná omezení a rizika nebyla z dostupných podkladů zjištěna.

Dle kupní smlouvy č. 139006 ze dne 22.5.2013, jejíž předmětem byl prodej oceňovaných nemovitých věcí, byla prodejní kupní cena ve výši 2.000.000,- Kč.

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ke dni místního šetření 13.7.2018.

B.3. Výčet oceňovaného majetku:

- 3.1. Objekt č.p. 21
- 3.2. Dřevěné rekreační chatky
- 3.3. Garáže
- 3.4. Příslušenství
- 3.5. Trvalé porosty
- 3.6. Pozemky

B.4. Popis oceňovaného majetku:

B.4.1. Objekt č.p. 21:

Objekt občanské vybavenosti č.p. 21 (ubytovací zařízení) je samostatně stojící budova, která se skládá ze tří částí. První částí je dvoupodlažní objekt montovaný ze železobetonových panelů systému MS-0B, druhou částí je nově budovaný objekt montovaný ze stěnových panelů T0-6B, založený na nově vybudovaném monolitickém suterénu, který postupně ustupuje do pyramidy a to ze strany objektu MS-0B pravidelně o jeden výškový a horizontální modul. Třetí částí je nadstavba rekonstruovaného objektu montovaného ze stěnových panelů T0-6B. Ustupování do

pyramidy po patrech a modulech je totožné s druhou částí. Druhá a třetí část je výškově srovnána na úrovni 2.NP.

Objekt má celkem 1.PP a 6.NP a po celou dobu své existence byl provozován jako hotel. Hlavní budova má 24 ubytovacích jednotek od dvou lůžkových pokojů po apartmán a byt 3+1. Objekt není v současné době provozován a bez absencí potřebného vybavení pro nutný provoz jako rekreační středisko či hotel.

Konstrukční provedení a vybavení je podrobněji uvedeno v následující tabulce.

Stavební prvek	Popis
Základy	Železobetonové s izolací proti zemní vlhkosti
Svislé konstrukce	Železobetonové a cihelné vyzdívky (CPP, děrované)
Stropy a podhledy	Převážně s rovným podhledem (zavěšené plechové stropy)
Zastřešení mimo krytinu	Dřevěná střešní konstrukce uložena v ocelových pouzdech
Krytina střechy	Al. plech eloxovaný, na ploché části IPA
Klempířské konstrukce	Z natřeného pozinkovaného plechu
Vnitřní omítky	Vápenné omítky
Fasádní omítky	Na větší části vnější vápenná omítka
Vnitřní obklady	Keramické obklady, dřevěné obklady
Vnější obklady	Keramické a dřevěné obklady
Schody	Železobetonové s litým teracem
Dveře	Dřevěné do ocelových zárubní
Okna	Částečně původní dřevěná zdvojená, částečně plastová
Podlahy	Standardní povrchy podlah (dlažba, PVC, koberec, beton...)
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, radiátory, vzduchotechnika - předeřev vzduchu
Elektroinstalace	220/380 V
Rozvod vody	Běžné rozvody vody, 2x vrtaná studna
Zdroj teplé vody	3x elektrický bojler, 1x elektrický kombinovaný - celkem 4000 l
Instalace plynu	Ano
Bleskosvod	Ano
Kanalizace	Vlastní ČOV
Vybavení kuchyní	Chybí
Vnitřní hygienické vybavení	WC, sprchové kouty, umyvadla, výlevky - někde chybí baterie či poničené
Ostatní	Vnitřní bazén (napojen na požární systém), rozvody vzduchotechniky, rekuperace, chladicí boxy, zabez. systém, elektrická sauna, tělocvična, požární hydranty, osobní výtah do 250 kg, nákladní výtah

Dispozice:

1.PP – bazén, sauna, sprchy, toalety, tělocvična, kotelna, uhelna, strojovna VZT, chodby, schodiště, výtah

1.NP – klubovna, kancelář, pokoje, jídelna, kuchyně, toalety, sprchy, recepce, sklady, chodby, schodiště, výtah

2.NP – zasedací místnost, bar, pokoje, toalety, sprchy, chodba, schodiště, výtah, lodžie

3.NP – pokoje, toalety, sprchy, chodba, schodiště, výtah, lodžie

4.NP – pokoje, toalety, sprchy, chodba, schodiště, výtah, lodžie

5.NP – apartmán, pokoje, toalety, sprchy, chodba, schodiště, výtah, lodžie,

6.NP – půdní prostor

Počet PP/NP/podkroví:	1 / 6 / 0
Zastavěná plocha 1.NP (m ²):	1 128,06
Obestavěný prostor (m ³):	11 792,50
Užitná plocha (m ²):	1.PP – 928,67 1.NP – 980,76 2.NP – 503,22 3.NP – 386,94 4.NP – 287,79 5.NP – 173,42 6.NP – 70,47 celková užitná plocha – 3 331,27

Stáří, technický stav :

Objekt byl dle sdělení postaven a kolaudován v roce 1986. V roce 2014 byly na objektu z části osazeny nová plastová okna a vstupní dveře, dále provedeny lokálně nové omítky a dlažba, či provedena výmalba objektu. V tom samém roce byly na objektu provedeny nové rozvody televize a wi-fi. Dle sdělení se na objektu prováděla běžná údržba odpovídající funkci objektu. Žádná jiná rekonstrukce či modernizace nebyla na objektu prováděná.

Při místním šetření bylo dále zjištěno, že většina vybavení v rekreačním objektu chybí, je nefunkční nebo značně poničená. Zejména prvky krátkodobé životnosti, jako jsou WC, sprchy, umyvadla, podlahy a dveře vykazují již značné morální opotřebení nebo chybí. U prvků dlouhodobé životnosti se již také začíná projevovat jisté opotřebení, zejména pokud jde o venkovní betonové schodiště, venkovní fasádu, podlahy či obložení. Objekt je v zanedbaném stavebně technickém stavu a bez vložených investic, resp. nákladů na uvedení objektu do provozu, není v současné době využitelný pro svůj původní účel, tedy jako rekreační objekt.

B.4.2. Dřevěné rekreační chatky:

Předmětem znaleckého posudku je také deset dřevěných chat typu „Poniklec“, které dříve sloužili k ubytování rodin během roku. Jedná o jednopodlažní, nepodsklepené dřevěné chaty s podkrovní vestavbou. Chaty jsou samostatně stojící, zastřešené sedlovými střechami a pokryty plechovou krytinou. Do chatek je přivedena elektrická energie, jsou provedeny rozvody teplé i studené vody, rovněž i odkanalizování. Celkem je přemetem ocenění 10 typových chatek, avšak pouze u jedné chatky je provedena kompletní rekonstrukce, některé jsou ve fázi rekonstrukce a zbylé jsou v původním stavu. Jedna chatka umožnila ubytovat až 8 lidí, tzn. že se

v chatkách ubytovalo až 80 lidí. Konstrukční provedení a vybavení je podrobněji uvedeno v následující tabulce.

Stavební prvek	Popis
Základy	Betonové
Svislé konstrukce	Dřevěné
Stropy a podhledy	Dřevěné
Zastřešení mimo krytinu	Dřevěná střešní konstrukce
Krytina střechy	Al. plech eloxovaný
Klempířské konstrukce	Z natřeného pozinkovaného plechu
Vnitřní omítky	Vápenné omítky
Fasádní omítky	Vápenná omítka, dřevěné obložení
Vnitřní obklady	Dřevěné obklady, keramická obklady
Vnější obklady	Dřevěné obklady
Schody	Dřevěné
Dveře	Vstupní plastové
Okna	Plastová
Podlahy	Keramická dlažba, koberec, betonová podlaha a linoleum
Vytápění	V rekonstruovaných chatkách topení pomocí sálavých stropních panelů v půdní vestavbě podlahové topení, v ostatních elektrické topení
Elektroinstalace	220 V
Rozvod vody	Rozvody T+S vody
Zdroj teplé vody	Elektrický bojler
Instalace plynu	Ne
Bleskosvod	Ne
Kanalizace	Odkanalizování do ČOV
Vybavení kuchyní	Chybí
Vnitřní hygienické vybavení	Sprchové kouty, splachovací WC, umyvadla
Ostatní	-

Dispozice:

terasa, zádveří a obytná ložnice, koupelna, schodiště do podkroví, kde se nachází ložnice

Počet PP/NP/podkroví:	0 / 1 / 1
Zastavěná plocha chatky 1.NP (m ²):	39,88
Obestavěný prostor chatky (m ³):	134,99
Užitná plocha chatky (m ²):	obytná 1.NP – 28,05 a podkroví – 20,19 celková užitná plocha – 48,25
Zastavěná plocha 10 chatek (m ²):	398,80
Obestavěný prostor 10 chatek (m ³):	1 349,90
Užitná plocha 10 chatek (m ²):	celková užitná plocha – 482,50

Stáří, technický stav :

Chatky byly dle sdělení postaveny v roce 1986. Na chatkách byly v roce 2013 vyměněny okna a vstupní dveře za nová plastová. Jedna chatka je po kompletní rekonstrukci z roku 2014 (podlahové a stropní vytápění, WC + sprcha + umyvadlo),

zbylé chatky jsou ve stádiu rekonstrukce, kde jsou z části provedeny nové rozvody T+S vody a příprava na osazení nových sanitárních zařízení jako je WC a sprcha. Stavebně technický stav je zanedbaný.

B.4.3. Garáže:

Předmětem znaleckého posudku je rovněž stavba bez č.p./č.e. na pozemku p.č. st. 7/17, v KN vedena jako garáž. Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený objekt, zastřešený plochou střechou, která je pokryta IPA. V objektu se rovněž nachází záložní diesel agregátový motor o výkonu 40 kW a rozvodnou elektřiny pro případný výpadek elektrického proudu.

Konstrukční provedení a vybavení je podrobněji uvedeno v následující tabulce.

Stavební prvek	Popis
Základy	Betonové
Svislé konstrukce	Zděné CPP
Stropy a podhledy	Betonové panely do ocelových nosníků
Krytina střechy	Al. plech eloxovaný na svislých stranách, IPA na střeše
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Vnitřní omítky	Vápenné omítky
Fasádní omítky	Na větší části vnější vápenná omítka
Vnitřní obklady	Nejsou
Dveře	Vstupní dřevěné
Okna	Dřevěná zdvojená, luxfery
Podlahy	Betonové
Vytápění	Žádné
Elektroinstalace	220/380 V
Rozvod vody	Chybí
Zdroj teplé vody	Chybí
Instalace plynu	Chybí
Bleskosvod	Chybí
Kanalizace	Chybí
Vybavení kuchyní	Chybí
Vnitřní hygienické vybavení	Chybí
Ostatní	-

Dispozice:

- garáže, technická místnost s elektrocentrálou

Počet PP/NP/podkroví:	0 / 1 / 0
Zastavěná plocha 1.NP (m ²):	211,78
Obestavěný prostor (m ³):	1 196,91
Užitná plocha garáže (m ²):	158,84*

*pozn.: vypočteno ze zastavěné plochy přepočtovým koeficientem 0,75

Stáří, technický stav :

Přesné stáří nebylo zjištěno, pravděpodobně však proběhla výstavba zároveň s chatami, tedy v polovině 80. let 20. stol. Na objektu byla v roce 2013 provedena nová střešní krytina s izolačních pásů asfaltových. Žádná jiná rekonstrukce či modernizace nebyla prováděná. Stavebně technický stav odpovídá stáří, přičemž je mírně zanedbaný.

B.4.4. Příslušenství:

Příslušenství objektů hlavních tvoří přístřešek, dvě vrtané studny, přípojky inženýrských sítí (vodovodní přípojky, kanalizace, kanalizační šachta, lapač tuků, ČOV, rozvody elektro, venkovní osvětlení, zpevněné plochy, opěrná zídka, venkovní schody, kovové branky a koše, kovové zábrany a jiné), dále asfaltová komunikace, asfaltové hřiště, venkovní bazény a trvalé porosty - borovice, smrky.

Jedná se o příslušenství, které je v podstatě samostatně neobchodovatelné a jako takové je zahrnuto do celkového výsledného celkového odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí.

B.4.5. Trvalé porosty:

Na oceňovaných pozemcích se nachází několik trvalých porostů (borovice, smrky) různého druhu a stáří a náletové porosty. Trvalé porosty jsou v podstatě samostatně neprodejně. Existence trvalých porostů je zohledněna v návrhu obvyklé ceny oceňovaného majetku.

B.4.6. Pozemky:

Většina pozemků jsou nepravidelného půdorysného tvaru a jsou rovinatého až mírně svažité charakteru. Pozemek p.č. st. 7/6 je zcela zastavěn rekreačním objektem č.p. 21. Pozemky p.č. st. 7/7, p.č. st. 7/8, p.č. st. 7/9, p.č. st. 7/10, p.č. st. 7/11, p.č. st. 7/12, p.č. st. 7/13, p.č. st. 7/14, p.č. st. 7/15 a p.č. st. 7/16 jsou zastavěny celkem deseti chatkami a pozemek p.č. st. 7/17 stavbou garáže. Zbylé pozemkové zázemí tvoří volné plochy okolo rekreačního komplexu a nachází se na něm veškeré příslušenství. Jejich soupis, druh a případně způsob využití včetně výměr je uveden v následující tabulce.

Parcela číslo	Popis, způsob využití	Plocha (m ²)
St. 7/1	zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště	315
St. 7/3	zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr	1 364
St. 7/6	zastavěná plocha a nádvoří	1 128
St. 7/7	zastavěná plocha a nádvoří	40
St. 7/8	zastavěná plocha a nádvoří	40
St. 7/9	zastavěná plocha a nádvoří	40
St. 7/10	zastavěná plocha a nádvoří	40

St. 7/11	zastavěná plocha a nádvoří	40
St. 7/12	zastavěná plocha a nádvoří	40
St. 7/13	zastavěná plocha a nádvoří	40
St. 7/14	zastavěná plocha a nádvoří	40
St. 7/15	zastavěná plocha a nádvoří	40
St. 7/16	zastavěná plocha a nádvoří	40
St. 7/17	zastavěná plocha a nádvoří	222
17/5	ostatní plocha, manipulační plocha	311
23/2	ostatní plocha, jiná plocha	2 496
23/4	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	659
23/5	ostatní plocha, manipulační plocha	153
23/6	ostatní plocha, jiná plocha	75
26/1	ostatní plocha, jiná plocha	5 881
30	ostatní plocha, jiná plocha	187
104/1	ostatní plocha, jiná plocha	251
104/2	ostatní plocha, jiná plocha	1 153
104/3	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	1 451
104/4	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	156
580/7	ostatní plocha, manipulační plocha	63
Celkem:		16 265

C. POSUDEK :

Znalecký posudek je zpracován na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření. Pro potřebu zpracování znaleckého posudku bylo provedeno místní šetření dne 13.7.2018. Pan Halama (otec vlastníka nemovitosti) nemovitosti zpřístupnil a poskytl potřebné informace pro vypracování znaleckého posudku. Byla provedena prohlídka objektu z interiéru i exteriéru a dále bylo umožněno pořídit fotodokumentaci exteriéru nemovitosti a pozemků. Zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za případné rozdíly a nedostatky v posudku vzniklé nesprávnými podklady.

Stanovován je odhad ceny obvyklé, která bude stanovena v souladu s obvyklou metodikou oceňování nemovitostí obvyklou cenou. Nemovitosti jsou popsány výše v posudku.

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ke dni místního šetření 13.7.2018.

C.1. Metodika ocenění :

C.1.1. Stanovení obvyklé ceny nemovitosti :

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto:

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

Pro stanovení obvyklé ceny (resp. mnohdy připodobňovanému pojmu tržní hodnoty), nemovitosti neexistuje žádný závazný předpis. Hodnota nemovitosti bude stanovena na základě dostupných metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění a nejlépe vystihují hodnotu (potažmo cenu) nemovitého majetku.

Pro určení hodnoty (ceny) nemovitosti se zpravidla používají dále uvedené dílčí metody ocenění a analýzou jejich výsledků je pak obvykle stanoven návrh výsledné hodnoty nemovitosti. Obvykle jsou užívány následující dílčí metody ocenění, přičemž se použijí ty metody, které mají pro daný případ vypovídací schopnost a pro které je k dispozici dostatek objektivních vstupních údajů a informací:

- Zjištění věcné hodnoty – reprodukční cena staveb snižená o přiměřené opotřebení, představuje odhad na základě nákladového způsobu ocenění
- Výnosová hodnota – vychází z předpokládaného výnosu daných nemovitostí při uplatnění stávajících kritérií pronájmu
- Porovnávací metoda – stanovení hodnoty na základě informací z trhu nemovitostí, tedy porovnání s realizovanými prodeji obdobných nemovitostí v podobných lokalitách, případně srovnání s vhodnými reprezentanty nabízenými na realitním trhu
- Shrnutí a odborné stanovení obvyklé ceny (resp. návrhu tržní hodnoty) nemovitosti

C.1.2. Metoda stanovení věcné hodnoty :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m²]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

C.1.3. Metoda výnosová :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu

stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů $r_1 - r_4$)

využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 * Z / r ,$$

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos

r je kapitalizační míra

Kapitalizační míra je stanovena na základě vyhodnocení současné míry ekonomické výnosnosti bezpečných investic, vyhodnocení dalších ekonomických vlivů, běžných a specifických rizik ve vztahu k nemovitosti.

C.1.4. Metoda porovnávací :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje, případně stavu nabídky.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejdříve popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod.

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.

b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.

c) Další důležitá charakteristika je poloha:

- Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně

- Vybavenost obce (katastrálního území) a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.

d) Velikost

- Užitný prostor

- Zastavěná plocha

- Obestavěný prostor

C.1.5. Aplikace metod :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot.

Z výpočtových metod se často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty. Metoda výnosová je významná při hodnocení nemovitostí komerčního charakteru, tedy s určitým výnosovým potenciálem. Věcná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku.

V tomto případě bude určena hodnota porovnávací a výnosová, která bude doplněna metodou věcnou. Na základě výsledku porovnávací metody pak bude stanoven výsledný návrh obvyklé ceny nemovitosti.

C.2. Ocenění majetku:

C.2.1. Identifikační údaje:

Kód katastrálního území:	650374
Název katastrálního území:	Dlouhá Voda
Kód obce:	597635
Název obce:	Město Albrechtice
Počet obyvatel obce:	3 563
Kód okresu:	CZ0801
Název okresu:	Bruntál
Název kraje (oblasti):	Moravskoslezský kraj (Moravskoslezsko)
Poloha v obci:	Okrajová část, bez občanské vybavenosti

C.2.2 Věcná hodnota:

Ubytovací zařízení č.p. 21:			
Reprodukční cena:	63.679.500,- Kč	Jednotková cena:	5.400,- Kč/m ³
Opotřebení:	45 %	Rozestavěnost:	100 %
Hodnota stavby celkem:		35.023.725,-	
Dřevěné rekreační chatky:			
Reprodukční cena:	3.509.740,- Kč	Jednotková cena:	2.600,- Kč/m ³
Opotřebení:	45 %	Rozestavěnost:	100 %
Hodnota stavby celkem:		1.930.357,-	
Garáže:			
Reprodukční cena:	4.189.185,- Kč	Jednotková cena:	3.500,- Kč/m ³
Opotřebení:	45 %	Rozestavěnost:	100 %
Hodnota stavby celkem:		2.304.052,-	
Příslušenství:			

Vzhledem k tomu, že není v tomto případě příliš účelné provádět podrobnou hodnotovou analýzu veškerého příslušenství na úrovni věcné hodnoty z hlediska stanovení návrhu tržní hodnoty, bude hodnota příslušenství stanovena pouze zjednodušeně, ovšem v přiměřené výši, která odpovídá rozsahu příslušenství. Existence příslušenství je zohledněna v návrhu tržní hodnoty oceňovaného majetku.

Hodnota příslušenství celkem:	2.500.000,-
--------------------------------------	--------------------

Pozemky:

Dle informací z trhu nemovitostí, a to po analýze polohy, konfigurace terénu, dopravní dostupnosti, napojení na inženýrské sítě, zcela bezproblémovému přístupu, určitému stupni zastavění stavbou a v neposlední řadě s přihlédnutím k celkové velikosti pozemků a jejich skutečnému účelu využití, lze pro výpočet hodnoty pozemků souhrnně uvažovat s cenou ve výši 100,- Kč/m². Tato hodnota dle našeho názoru odpovídá podmínkám trhu v hodnocené lokalitě.

Parcela / výměra (m ²):	Jednotková cena (Kč/m ²):	Celkem (Kč):
St. 7/1 / 315	100,-	31.500,-
St. 7/3 / 1 364	100,-	136.400,-
St. 7/6 / 1 128	100,-	112.800,-
St. 7/7 / 40	100,-	4.000,-
St. 7/8 / 40	100,-	4.000,-
St. 7/9 / 40	100,-	4.000,-
St. 7/10 / 40	100,-	4.000,-
St. 7/11 / 40	100,-	4.000,-
St. 7/12 / 40	100,-	4.000,-
St. 7/13 / 40	100,-	4.000,-
St. 7/14 / 40	100,-	4.000,-
St. 7/15 / 40	100,-	4.000,-
St. 7/16 / 40	100,-	4.000,-
St. 7/17 / 222	100,-	22.200,-
17/5 / 311	100,-	31.100,-
23/2 / 2 496	100,-	249.600,-
23/4 / 659	100,-	65.900,-
23/5 / 153	100,-	15.300,-
23/6 / 75	100,-	7.500,-
26/1 / 5 881	100,-	588 100,-
30 / 187	100,-	18.700,-
104/1 / 251	100,-	25.100,-
104/2 / 1 153	100,-	115.300,-
104/3 / 1 451	100,-	145.100,-
104/4 / 156	100,-	15.600,-
580/7 / 63	100,-	6.300,-
Hodnota pozemků celkem:		1.626.500,-
Věcná hodnota celkem:		43.384.634,-

Hotelový komplex včetně rekreačních chat, garáže, příslušenství a pozemků, vše v k.ú. Dlouhá Voda, v obci Město Albrechtice, Moravskoslezský kraj – celkem:

Věcná hodnota	43.384.634,-
---------------	--------------

C.2.3. Výnosová hodnota oceňovaného majetku :

V současné době není hotel („Kde jinde“) provozován, při místním šetření bylo sděleno, že provoz hotelu byl ukončen k 10/2015. Na serveru www.hotellevne.cz je oceňovaný komplex stále inzerován, avšak s poslední aktualizací údajů ke dni 20.6.2014. Zde je rovněž uvedena cena ubytování od 200 Kč/osoba/noc s maximálním počtem osob 70. U chatek je uvedena cena od 200 Kč/osoba/noc, přičemž cena celou chatku činí 1.600,- Kč/objekt/noc.

Informace dostupné ze serveru <http://www.hotellevne.cz/1428/hotel-kde-jinde#ceny> a <http://www.chatalevne.cz/1561/hotel-kde-jinde-chatkyChatka#ceny>:

	ČR » Moravskoslezský kraj » okres Bruntál » Město Albrechtice HOTEL KDE JINDE typ objektu: hotel
	cena ubytování od 200 Kč / osoba / noc
	minimální doba pronájmu 1 noci
	maximální počet 70 osob
	doba nástupu / odjezdu 13:00 / 10:00
	přítomnost majitele ano ✓
	ČR » Moravskoslezský kraj » okres Bruntál » Město Albrechtice Hotel Kde Jinde - Chatky typ objektu: chata
	cena ubytování od 200 Kč / osoba / noc
	minimální doba pronájmu 1 noci
	maximální počet 6 osob
	doba nástupu / odjezdu 11:00-18:00 / 10:00
	cena od 200 Kč za osobu / noc cena od 1600 Kč za objekt / noc

Charakter této části majetku je do jisté míry specifický z pohledu klasického přístupu k výnosovému oceňování nemovitostí na základě dosažitelných nájmů za užitné plochy. Zde je hodnocena část majetku, jejíž účelové využití spočívá v pronajímání krátkodobých ubytovacích kapacit.

Při výnosovém hodnocení se vzhledem k výše uvedenému jeví jako vhodné vycházet z příjmů, kterých je možné dosáhnout provozováním majetku v souladu s jeho určením.

Příjmy z provozování ubytovací části objektu (70 míst celkem ve 24 pokojích) vycházejí primárně z provedené analýzy trhu v dané lokalitě. Údaje o počtu pokojů a počet lůžek je vychází se sdělení při místním šetření, ale také i inzerovaných stránek.

Na základě výše uvedených skutečností bude v tomto případě stanovena částka za ubytování v hotelu ve výši 200,- Kč/noc za lůžko. Dále bude do výpočtu výnosové hodnoty uvažována částka za pronájem chatky ve výši 1.600,- Kč/objekt/noc. Procento obsazenosti je uvažováno ve výši pouze 15%. Výpočet výnosové hodnoty je zřejmý z dále uvedených tabulek. Pro určení výdajů je aplikován zjednodušený model odpočtu nákladů procentem z kalkulovaných příjmů, určeným odhadem po elementární analýze jednotlivých nákladových položek (daň z nemovitosti, roční pojistné staveb, průměrné roční náklady na údržbu, odhadované průměrné náklady na správu nemovitostí). Výdaje jsou takto odhadnuty celkově na 50 % z příjmů. Míra kapitalizace je uvažována s ohledem na daný charakter objektů a jejich polohu ve výši 10,0 %.

Vzhledem ke skutečnosti, že objekt vykazuje značné opotřebení, zejména chybějící vybavení, oprava sanitárních zařízení, výmalba, vybavení kuchyně apod., je nutné, resp. nanejvýše vhodné uvažovat také alespoň s minimálními náklady na uvedení případně pronajimatelných prostor do užitelného stavu. Náklady na uvedení prostor do užitelného (pronajimatelného) stavu jsou v tomto případě pouze odhadovány, a to jednorázově ve výši 5.000.000,- Kč.

Odhad výnosů ubytovací části:

Počet lůžek	Cena [Kč/lůžko/noc]	Obsazenost [%]	Celkem
70	200	15	766 500
10	1600	15	876 000
Celkem:			1 642 500

Zohlednění výdajů:

Náklady související s provozem a vlastnictvím nemovitostí	
Určujeme ve výši 50 % z příjmů; zahrnují zejména energie, mzdy, materiál+údržbu, služby, poplatky, pojistné a také daň z nemovitosti. 1 642 500 Kč x 0,50 =	821 500
Uvažovaný čistý dosažitelný roční výnos celkem v Kč	821 500

Výpočet výnosové hodnoty:

Míra kapitalizace:	10,0 %
Stabilizovaný roční výnos:	821 500
Výpočet:	$100 * 821\,500 / 10,0 = 8\,215\,000$
Výnosová hodnota:	8 215 000 Kč
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu:	5.000.000,- Kč
Výnosová hodnota upravená:	3.215.000,- Kč

Hotelový komplex včetně rekreačních chat, garáže, příslušenství a pozemků, vše v k.ú. Dlouhá Voda, v obci Město Albrechtice, Moravskoslezský kraj – celkem:



Výnosová hodnota	3 215 000 Kč
------------------	--------------

C.2.4. Porovnávací hodnota oceňovaného majetku:

Převody majetků tohoto druhu navíc přímo srovnatelných s oceňovanou (zejména co do lokality umístění, velikosti a způsobu využití) nemovitostí nejsou příliš frekventované. Přesto pro vytvoření představy o situaci na trhu v segmentu obdobných nemovitostí je porovnávací hodnota oceňovaného majetku stanovena s využitím dále uvedených současných nabídek realitních kanceláří, které se nacházejí v obdobných lokalitách. V případě níže uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je při zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s možným poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny.

Pro analýzu porovnávací hodnoty jsou k dispozici údaje o následujících obdobných nemovitostech:

Srovnávací nemovitost č.1: Nabídka prodeje ubytovacího zařízení v Malé Morávce, okres Bruntál. Nabídka RK činí 18.200.000,- Kč, tj. 1.434,- Kč/m² užitné plochy včetně pozemkového zázemí.





Prodej komerční nemovitosti 12 694 m²
Malá Morávka, okres Bruntál
18 200 000 Kč (1 434 Kč za m²)


Velmi dobrá nemovitost pro investora s rychlou návratností přímo ve ski areálu Malá Morávka - Karlov. Kapacita ubytování 85 osob, vlastní parkoviště 20 míst, kompletní vybavení pro gastronomii. Jedná se o 3 spojené objekty A,B,C (blok A: kuchyň s jídelnou + víceúčelové prostory, blok B: 15 pokojů + 1 apartmán, blok C: 16 pokojů s vlastním soc. zař.). Ze zasklené a slunné terasy překrásné výhledy na okolí a sjezdovky! Celoroční obsazenost, stálá klientela (lyžařské kurzy, školy v přírodě). Nemovitost je pravidelně udržovaná a je ve velmi dobrém stavu, v r. 2015 výstavba nové splaškové a dešťové kanalizace, nová okna, na pokojích nově vybudováno soc. zařízení. Bližší informace u makléře. Č. nabídky N00438

Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N00438.

Celková cena:	18 200 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Patrový
Cena za m ² :	1 434 Kč	Podlaží:	3
ID zakázky:	N00438	Plocha zastavěná:	1172 m ²
Aktualizace:	25.10.2017	Užitná plocha:	12694 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha podlahová:	12694 m ²
Stav objektu:	Velmi dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Srovnávací nemovitost č.2: Nabídka prodeje ubytovacího zařízení v obci Ježník, Krnov - Pod Bezručovým vrchem. Nabídka RK činí 4.000.000,- Kč, tj. 2.222,- Kč/m² užitné plochy včetně pozemkového zázemí.



Prodej komerční nemovitosti 1 800 m²

Ježník, Krnov - Pod Bezručovým vrchem 👁️ [Panorama](#)

4 000 000 Kč (2 222 Kč za m²)

Soubor nemovitostí ve městě Krnově. Jedná se o hlavní budovu využívanou dříve jako plicní léčebna v lokalitě Krnov - Ježník. Dále o budovu, která sloužila jako technické zázemí léčebny a pozemky v celkové výměře 9.498 m². Z Územního plánu města Krnova je převažující využití daných ploch - veřejná vybavenost.

(sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, správa ochrana obyvatel dále kultura, církevní účely, tělovýchova a sport)

Celková cena:	4 000 000 Kč za nemovitost	Parkování:	✔️
Cena za m ² :	2 222 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	12.01.2018	Topení:	Lokální tuhá paliva
ID:	548303196	Odpad:	ČOV pro celý objekt
Stavba:	Cihlová	Telekomunikace:	Telefon
Stav objektu:	Špatný	Elektrina:	120V, 230V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	MHD
Podlaží:	3	Komunikace:	Asfaltová
Plocha zastavěná:	788 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Užitná plocha:	1800 m ²		

Srovnávací nemovitost č.3: Nabídka prodeje ubytovacího zařízení v Jeseníku, na ulici Kalvodova, okres Jeseník. Nabídka RK činí 13.000.000,- Kč, tj. 2.250,- Kč/m² užitné plochy včetně pozemkového zázemí.

























Prodej komerční nemovitosti 5 777 m²

ulice Kalvodova, Jeseník 👁 [Panorama](#)

13 000 000 Kč (2 250 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji samostatně stojící objekt - ubytovací a rekreační zařízení v klidné části města Jeseník, v bezprostřední blízkosti lázeňského území Priessnitzových léčebných lázní a Vojenského léčebného zařízení Jeseník.

Objekt je napojen na základní inženýrské sítě: vodovod, distribuční síť NN, plynovod, jednotnou kanalizaci a telekomunikační rozvody.

Komunikačně je objekt přímo dostupný z místní komunikace přes zpevněnou přístupovou plochu, na kterou navazují další zpevněné komunikace a chodníky.

Objekt je obklopen pozemky, které spolu s objektem tvoří jeden funkční celek jako oplocený areál. K ubytovacímu a rekreačnímu zařízení dále přináleží oplocené multifunkční hřiště s umělým povrchem o rozměrech 36 x 17 m.

Uvnitř objektu se nacházejí ubytovací kapacity, převážně se sociálním zařízením na pokojích, společná sociální a hygienická zázemí, kuchyně, jídelna, tělocvična, ošetřovna, vodoléčba, inhalace, sklepní posezení s krbem.

Objekt má nově vybudovanou plynovou kotelnu, teplovodní etážové vytápění a plastová okna.

Celková cena:	13 000 000 Kč za nemovitost	Plocha podlahová:	5777 m ²
Cena za m ² :	2 250 Kč	Parkování:	20
ID zakázky:	081-N01508	Rok rekonstrukce:	1994
Aktualizace:	03.01.2018	Topení:	Ústřední plynové
Stavba:	Cihlová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Klidná část obce	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelové rozvody
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Plocha zastavěná:	658 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Užitná plocha:	5777 m ²	Vybavení:	✔

Srovnávací nemovitost č.4: Nabídka prodeje ubytovacího zařízení v Petrovicích, okres Bruntál. Nabídka RK činí 1.290.000,- Kč, tj. 890,- Kč/m² užitné plochy včetně pozemkového zázemí.





Prodej ubytovacího zařízení 1 450 m²

Petrovice, okres Bruntál

1 290 000 Kč (890 Kč za m²)

Nabízím k prodeji bezbariérový penzion, v obci Petrovice ve Slezsku, část obce Petrovice v okrese Bruntál. Původní objekt je z r. 1843, přístavba odhadem ze 70-tých let minulého století. Objekt sloužil jako rekondiční středisko pro tělesně postižené. Přízemí je řešeno bezbariérovým přístupem. Celkový počet lůžek je 80, s veškerým zázemím, kuchyně, jídelna, společenská místnost, bar, biliard, a tělocvična. Pokoje jsou po 2 až 4 lůžkách. Některé pokoje jsou vybaveny umyvadly s teplou a studenou vodou, jinak jsou zde společné koupelny a toalety s technickým vybavením pro invalidní osoby. V objektu je umístěn byt pro správce. Objekt je převážně z cihel, přední budova od silnice, dříve stará škola má podezdívku pravděpodobně z kamene, ostatní budovy jsou z cihel. Objekt není využíván již několik let. Střecha je z alukrytu, půda je prázdná a ve velmi dobrém stavu. Celý objekt není podsklepen. Připojení na energii je hlavním jističem 63 A, vodovod je veden z vlastní studny, rozvody vody jsou v pozinkovaných trubkách, odpady jsou vlastním odhadem v plastu a ve staré budově z kameniny a jsou svedeny do žumpy s nefunkční čistící stanicí. Topení je na tuhá paliva s pravděpodobně nefunkčním kotlem a plechovými radiátory pravděpodobně taky nefunkčními. Vesnice Petrovice se nachází v nedotčené krajině Zlatých hor s nejvyšší horou Praděd. Panenská příroda Zlatých hor je ideální relaxací a odpočinkem od uspěchaného života velkoměst.

Celková cena:	1 290 000 Kč za nemovitost, + provize RK, bez poplatků, včetně DPH	Užitná plocha:	1450 m ²
Cena za m ² :	890 Kč	Plocha podlahová:	1450 m ²
ID zakázky:	14-0433	Parkování:	✔
Aktualizace:	11.06.2018	Garáž:	✔
Stavba:	Smíšená	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Topení:	Ústřední tuhá paliva
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	ČOV pro celý objekt
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V
Podlaží:	2	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	1099 m ²		

Srovnávací nemovitost č.5: Nabídka prodeje ubytovacího zařízení v obci Větrkovice, okres Opava. Nabídka RK činí 2.900.000,- Kč, tj. 967,- Kč/m² užitné plochy včetně pozemkového zázemí.

SREALITY.CZ



Prodej ubytovacího zařízení 3 000 m² Větrkovice, okres Opava [Panorama](#) 2 900 000 Kč (967 Kč za m²)

Prodej rekreačního kempu s 21 chatkami (4 lůžka), 2 velké chatky (5 lůžek) a větší společenská místnost. Kemp má k dispozici velkou jídelní místnost s kuchyní. Samozřejmostí jsou pánské a dámské toalety a umývárny se sprchami. Druhá půlka hlavní budovy nabízí bydlení pro majitele. Velký pozemek s novým dětským hřištěm. V okolí lesy a rybník. Široká možnost využití, stálá klientela.

Celková cena:	2 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m ² :	967 Kč
ID zakázky:	638578
Aktualizace:	26.06.2018
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1. podlaží z celkem 1
Plocha zastavěná:	1000 m ²

Užitná plocha:	3000 m ²
Plocha podlahová:	1000 m ²
Plocha zahrady:	2000 m ²
Parkování:	20
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Septik
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Výtah:	X

Srovnávací nemovitost č.6: Nabídka prodeje ubytovacího zařízení v obci Oskava, okres Šumperk. Nabídka RK činí 1.950.000,- Kč, tj. 1.773,- Kč/m² užitné plochy včetně pozemkového zázemí.

SREALITY.CZ



Prodej ubytovacího zařízení 1 100 m²

Oskava - Bedřichov, okres Šumperk

1 950 000 Kč (1 773 Kč za m²)

Areál se nachází v obci Oskava na začátku místní rekreační části Bedřichov. Přístupný je z asfaltové komunikace. Areál byl využíván jako penzion s restaurací. Skládá se z ubytovací části a z technického zabezpečení (kuchyň, společenská místnost a sociální zařízení). Objekty jsou napojeny na rozvod elektrické energie. Vodou jsou zásobovány z vlastní vrtané studny. Odkanalizování je provedeno do septiku. Areál je celý oplocený. Okolo objektu jsou zpevněné plochy, dále se zde nachází 20 základových desek pro montované dřevěné chaty. Celková plocha areálu je 8.692 m². Zastavěná plocha areálu je 890 m².

Popis budovy ubytovací:

Budova je patrová s podsklepením, krytá sedlovou střechou pod níž je nevyužitý půdní prostor. V budově jsou umístěny pokoje pro ubytování, sklady pro příruční potřeby a ubytování správce.. Obvodové konstrukce jsou zděné, stropy jsou s rovným podhledem. Zastřešení je zhotoveno dřevěným sedlovým krovem s valbami. Střešní krytina je z hliníkového plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinku. Fasáda je vápenná, vnitřní omítky jsou také vápenné. Okna a dveře jsou dřevěná, podlahy jsou z dlažeb a PVC. Schodiště je betonové s dlažbou a slouží i ke vstupu do dalšího objektu. Elektroinstalace je provedená světelná a motorická. Rozvody teplé a studené vody.

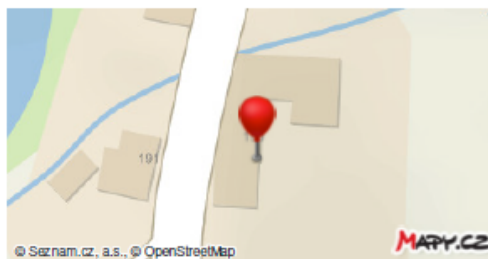
Nemovitost se využívala jako letní tábor pro děti.

Možnost využití - rekreační středisko i domov seniorů. Nutná investice.

Celková cena:	1 950 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha zahrady:	7802 m ²
Cena za m ² :	1 773 Kč	Parkování:	15
Poznámka k ceně:	Cena na dotaz u RK	Voda:	Místní zdroj
Aktualizace:	16.01.2018	Topení:	Lokální tuhá paliva
ID:	1004347740	Odpad:	Septik
Stavba:	Cihlová	Elektřina:	230V, 400V
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Doprava:	Silnice, Autobus
Umístění objektu:	Klidná část obce	Komunikace:	Asfaltová
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	2	Bezbariérový:	✓
Plocha zastavěná:	890 m ²	Vybavení:	✗
Užitná plocha:	1100 m ²	Výtah:	✗

Srovnávací nemovitost č.7: Nabídka prodeje ubytovacího zařízení v obci Oskava, okres Šumperk. Nabídka RK činí 3.987.000,- Kč, tj. 2.776,- Kč/m² užitné plochy včetně pozemkového zázemí.

SREALITY.CZ



Prodej ubytovacího zařízení 1 436 m² Oskava, okres Šumperk [Panorama](#) 3 987 000 Kč (2 776 Kč za m²)

Výhodná investiční příležitost v turisticky žádané lokalitě v blízkosti Chráněné krajinné oblasti Jeseníky. Prodej penzionu Oskava s restaurací, kuchyní a současnou kapacitou ubytování 70 osob na zajímavém pozemku, parcely s celkovou výměrou 11153 m². Areál se nabízí k vybudování menšího lyžařského vleku a poskytuje parkovací místa pro klientelu rekreačního zařízení. Nemovitost je možné upravit i pro jiný podnikatelský záměr, jako penzion pro seniory, zdravotnické zařízení či bytový dům, vše záleží na plánu investora. Budova je třípodlažní, krytá sedlovou střechou. Obvodové konstrukce jsou zděné, stropy jsou s rovným podhledem. Zastřešení je zhotoveno dřevěným sedlovým krovem. Střešní krytina a klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je vápenná, vnitřní omítky jsou také vápenné. Okna jsou dřevěná, dveře dřevěné i kovové, podlahy betonové, pokryté dlažbou a koberci. Schodiště ocelové samonosné s dřevěnými nášlapy. Dispozice 1. NP: vstupní chodba, bar s posezením, společenská místnost, vybavená jídelna a kuchyň s vlastním vstupem pro zásobování. Dispozice 2. NP: 11 pokojů s vlastním sociálním zařízením, kancelář s trezorem, úklidová místnost. Dispozice 3. NP: 11 pokojů s vlastním sociálním zařízením, úklidová místnost.

V objektu se nachází další prostory k vybudování bytu pro majitele či správce s dispozicí 3+kk. Vodovodní přípojka i kanalizace obecní, elektřina 230 i 400 V. Budova je vytápěna kotlem na tuhá paliva, přípojka plynu je k dispozici na pozemku. Průkaz energetické náročnosti budovy: G. Skupina energetické náročnosti budovy může být změněna po přepracování průkazu.

Zavolejte mi nebo napište! Domluvíme se na prohlídku a můžete navštívit i turisticky žádaná místa v okolí.

Malá Morávka 31 km Karlova Studánka 38 km Kouty nad Desnou, Dlouhé Stráně 42 km zámecký resort Sobotín 29 km Rešovské vodopády 19 km Hrad Sovinec 17 km

Celková cena:	3 987 000 Kč za nemovitost	Stav objektu:	Dobrý
Cena za m ² :	2 776 Kč	Typ domu:	Patrový
Poznámka k ceně:	+ provize RK	Užitná plocha:	1436 m ²
Aktualizace:	22.07.2018	Parkování:	✓
ID:	3847487580	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Stavba:	Smíšená		

Srovnávací nemovitost č.8: Nabídka prodeje ubytovacího zařízení v obci Malá Morávka, okres Šumperk. Nabídka RK činí 7.900.000,- Kč, tj. 2.431,- Kč/m² užitné plochy včetně pozemkového zázemí.

SREALITY.CZ



Prodej ubytovacího zařízení 3 250 m² Malá Morava, okres Šumperk 7 900 000 Kč (2 431 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji formou aukce zavedený pension sport, v lokalitě Vojtíškov, Malá Morava, okr. Šumperk.

Pension má kapacitu 92 míst s celoročním provozem.

Objekt je v dobrém stavu a je vybaven veškerým potřebným zařízením – hospůdka, jídelna, bar, letní terasa, společenská místnost, vybavená kuchyň.

Užitná plocha cca 3250 m², počet podlaží 3.

V Ubytovací části:

- 16 pokojů 2-5 lůžkové, umyvadlo na pokoji, sociální zařízení na chodbě
 - 5 pokojů : 2-3 lůžkové + přistýlky, kompletní sociální zařízení, TV
 - 3 apartmány - byty 2+1, cca 60m², (2 pokoje (v každém 3 lůžka), předsíň, jídelna, kuchyň, koupelna s vanou, 2x WC, TV, samostatný vchod ze zahrady), zahrada cca (2000 m²).
- Dále altán, posezení u ohně a grilu, venkovní bazén 6 x 4 x 1,3m, byt pro správce (2 + kk) a pokoj pro personál.

Ubytovací kapacita 84 lůžek + 8 přistýlek.

Provozní zařízení :

- vybavená kuchyň
- obchod se smíšeným zbožím
- jídelna – 50 míst
- hospoda – 30 míst
- letní terasa – 20 míst
- bar – 35 míst
- společenská místnost – 25 míst
- 2x osvětlené parkoviště (cca 30 aut.

Sportovní zařízení :

- 4x závodní hřiště volejbal 25 x 15 m – antuka
- 2x tenisový kurt 36 x 18 m – antuka (jeden kurt možno upravit na 3 volejbalové kurty)
- 1x tréninkové hřiště 22 x 12 m - antuka
- 1x malá kopaná 40 x 20 m – tráva
- 1x tréninkové fotbalové hřiště – 25 x 25 m – tráva, možno upravit na 2 volejbalové tréninkové kurty -1x venkovní bazén 6 x 4 x 1,3 m
- stolní tenis
- u závodních hřišť letní pergolia 12 x 6 m, s obslužnou částí.

Součástí areálu je tedy celá řada sportovišť – tenisové a volejbalové kurty, fotbalové hřiště, venkovní bazén.

Pension je v provozu 20 let a má zavedenou klientelu (sportovní oddíly, školy v přírodě, individuální turistika, rodinné rekreace, firemní akce apod.) a nachází se na úpatí masivu Králického Sněžníku.

Nadmožská výška 640 m.n.m., jižní strana, nejbližší město Hanušovice 8 km, Králíky 12 km, větší město Šumperk 22 km.

Objekt je ve vlastnictví soukromé osoby.

Odhad tržní hodnoty k 1.6. 2010 – 25 mil. Kč.

Cihlové budovy.

Telekomunikace – telefon, internet, topení – 2 kotle na tuhá paliva, z toho 1 automat Draco 75 kW se zásobníkem, druhý Viadrus 10 čl. voda – obecní vodovod, odpad – žumpa 40 m³ (v plánu ČOV), elektřina – 380.

Vhodné pro investiční záměr.

Nemovitost možno financovat hypotečním úvěrem.

Uvedená cena je cenou vyvolávací.

Prohlídka se bude konat 9.8.2018 v 14:00h po předchozí telefonické dohodě.

Datum konání aukce je 2.8. 2018 od 14:00 hodin.

Zúčastněte se této aukce zde: <https://www.e-drazby.cz/index.php?obj=&dd=MTgyNzE=>

GPS: 50.103367815, 16.874479399

Celková cena:	7 900 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu:	Klidná část obce
Cena za m ² :	2 431 Kč	Typ domu:	Patrový
Poznámka k ceně:	nejnižší podání	Užitná plocha:	3250 m ²
ID zakázky:	5300AD1854S	Parkování:	
Aktualizace:	04.07.2018	Elektrína:	230V
Stavba:	Cihlová	Doprava:	Silnice
Stav objektu:	Dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Komentář: Porovnávací hodnota je stanovena, resp. v tomto případě spíše odhadnuta s využitím všech výše uvedených srovnávacích nemovitostí po zvážení a srovnání jejich charakteristik, přičemž k tomuto je nutno podotknout, že obchodování s přímo srovnatelným typem nemovitostí v obdobných lokalitách není příliš časté a tím pádem i údaje o realizovaných prodejkách jsou značně omezené.

Z výše uvedeného je patrný rozptyl jednotkových cen přepočtených na 1 m² deklarované užitné plochy jednotlivých areálů, který konkrétně u nemovitostí námi použitých pro srovnání činí od 890,- Kč/m² do 2.776,- Kč/m², a to zatím bez jakékoliv korekce.

Pokud bychom se měli přiklonit k jedné konkrétní částce (jednotkové ceně za 1 m² deklarované užitné plochy), spatřujeme tuto v průměrné výši shora uvedeného intervalu, avšak nezbytně také i včetně zohlednění pramenu ceny (jedná se o nabídkové ceny RK, které budou velmi pravděpodobně ke skutečné prodejní ceně ještě klesat). Korekce na pramen vstupních informací je uvažována ve výši 15% (resp. koef. 0,85).

Výpočet výsledné jednotkové ceny použité pro alespoň takto provedené srovnání na základě omezených vstupních informací je pak následující:

$$(890,- \text{ Kč/m}^2 + 2.776,- \text{ Kč/m}^2) / 2 = 1.833,- \text{ Kč/m}^2$$

$$1.833,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,85 = 1.558,05 \text{ Kč/m}^2$$

Na základě výše uvedených srovnávacích nemovitostí, které jsou v současné době nabízeny k prodeji na realitním trhu, je tak pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku použita na základě výše uvedených předpokladů a úvah odvozená průměrná jednotková cena, po mírném zaokrouhlení na celé padesátikoruny ve výši 1.550,- Kč/m² podlahové plochy, přičemž je plocha 1.PP redukována korekčním koeficientem 0,5.

Výpočet:

$$(928,67 \text{ m}^2 \times 0,5 + 980,76 \text{ m}^2 + 503,22 \text{ m}^2 + 386,94 \text{ m}^2 + 287,79 \text{ m}^2 + 173,42 \text{ m}^2 + 70,47 \text{ m}^2) = 2.867 \text{ m}^2$$

$$2.867 \text{ m}^2 \times 1.550,- \text{ Kč/m}^2 = \underline{4.443.850,- \text{ Kč}}$$

Oceňovaný majetek - celkem:

Porovnávací hodnota	4 443 850 Kč
----------------------------	---------------------

C.2.5 Závěrečná analýza obvyklé ceny oceňovaného majetku:

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitých věcí, je návrh obvyklé ceny oceňovaného majetku stanoven s využitím kombinace výsledku metody výnosové (s uvažovanou váhou 2), avšak s korekcí/přihlédnutím k metodě porovnávací (s uvažovanou váhou 1). Věcná hodnota je při odhadu obvyklé ceny

nemovitosti v tomto případě stanovena jako hodnota dílčí, doplňková, která poskytuje představu o rozsahu, provedení a nákladovosti majetku.

Silné stránky:

- Areál jako celek nabízí komplexní možnost ubytování pro jednotlivce i početnější skupiny.
- Součástí objektu je i kuchyně s možností vaření (pozn.: vybavení kuchyně však v současné době chybí)
- Areál se nachází v klidné lokalitě poblíž lesa

Slabé stránky:

- Vzhledem k morálnímu opotřebení a absenci některých prvků krátkodobé životnosti je nutné uvažovat s rekonstrukcí či modernizací těchto prvků a s tím spojenými většími investicemi.
- V objektu č.p. 21 chybí veškeré vybavení
- Nadstandardní rozsah majetku a vůbec jeho druh má zcela bezpochyby vliv na horší obchodovatelnost areálu. Poptávka po takovýchto areálech je malá. Na trhu se vyskytuje poměrně velká nabídka takovýchto rekreačních zařízení/objektů
- Ve většině dřevěných chat byla započata rekonstrukce, s tím jsou spojeny další náklady na uvedení chat do provozuschopného stavu.

Rekapitulace výsledných hodnot:

Použitá metoda	Hodnota
Věcná hodnota	43 384 634 Kč
Porovnávací metoda	4 443 850 Kč
Výnosová hodnota	3 215 000 Kč

Obvyklou cenu objektu č.p. 21 (obč. vyb. – ubytovací zařízení), který je součástí pozemku p.č. st. 7/6, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/7, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/8, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/9, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/10, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/11, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/12, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/13, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/14, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/15, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/16, garáže bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/17 a pozemků p.č. st. 7/1, p.č. st. 7/3, p.č. 17/5, p.č. 23/2, p.č. 23/4, p.č. 23/5, p.č. 23/6, p.č. 26/1, p.č. 30, p.č. 104/1, p.č. 104/2, p.č. 104/3, p.č. 104/4, p.č. 580/7, vše včetně příslušenství v k.ú. Dlouhá Voda, obec Město Albrechtice, Moravskoslezský kraj:

Obvyklá cena	3.600.000 Kč
---------------------	---------------------

Dle LV č. 44 pro k.ú. Dlouhá Voda ze dne 7.8.2018 jsou oceňované nemovité věci zatíženy v části C-LV těmito omezeními vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní, oprávnění pro: VITACREDIT s.r.o.
- Zástavní právo smluvní, oprávnění pro: SMART Financial s.r.o.
- 2x Zástavní právo exekutorské, oprávnění pro: VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY
- Zástavní právo exekutorské, oprávnění pro: Česká podnikatelská pojišťovna, a.s.
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu s oprávněním pro Českou republiku
- 21x Zahájení exekucí
- 1x Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobněji viz LV v příloze znaleckého posudku. Prodejem oceňovaného majetku výše uvedená omezení vlastnického práva zaniknou. Věcná břemena se k oceňovanému majetku nevztahují.

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ke dni místního šetření 13.7.2018.

D. Z Á V Ě R:

Obvyklou cenu ubytovacího komplexu skládajícího se z ubytovacího zařízení č.p. 21, které je součástí pozemku p.č. st. 7/6, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/7, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/8, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/9, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/10, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/11, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/12, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/13, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/14, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/15, chatky bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/16, garáže bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. st. 7/17 a pozemků p.č. st. 7/1, p.č. st. 7/3, p.č. 17/5, p.č. 23/2, p.č. 23/4, p.č. 23/5, p.č. 23/6, p.č. 26/1, p.č. 30, p.č. 104/1, p.č. 104/2, p.č. 104/3, p.č. 104/4, p.č. 580/7, vše včetně příslušenství v k.ú. Dlouhá Voda, obec Město Albrechtice, Moravskoslezský kraj, odhadujeme ke dni 13.7.2018 ve výši (po zaokrouhlení):

3.600.000,- Kč

Slovy: třimiliónyšestsettisíc korun českých

Pozn.: 1) Výše uvedená omezení vlastnického práva nejsou ve výsledné obvyklé ceně zohledněna.

2) Ve výsledné obvyklé ceně je již započtena (zohledněna) cena příslušenství.

V Brně dne 13.8.2018

Seznam příloh :

1. Fotodokumentace ze dne 13.7.2018
2. Situační mapy
3. Náhled katastrální mapy + ortofoto
4. Výpis z katastru nemovitostí LV č.44 pro k.ú. Dlouhá Voda

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 61 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních (výtisk č.1 a č.2) byl předán objednateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o. ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do I. oddílu seznamu ústavů dne 7.12.1992 (č.j. 701/92-OOD MSpr. ČR), kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady motorových vozidel a tržní oceňování podniků a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, a to rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j. 5/2013-OSD-SZN/6 ze dne 4.2.2013.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 226/18 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o.

Odměna účtována příloženou fakturou.

Ing. Jiří Fiala

zodpovědný zpracovatel posudku a osoba oprávněná ke stvrzení posudku a podat případné vysvětlení

Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA

vedoucí znaleckého ústavu

Fotodokumentace ze dne 13.7.2018



Pohled na oceňovaný rekreační objekt č.p. 21



Pohled na oceňovaný rekreační objekt č.p. 21



Pohled na oceňovaný rekreační objekt č.p. 21



Objekt garáží



Pohled nedřevěné chatky



Interiér zrekonstruované chaty



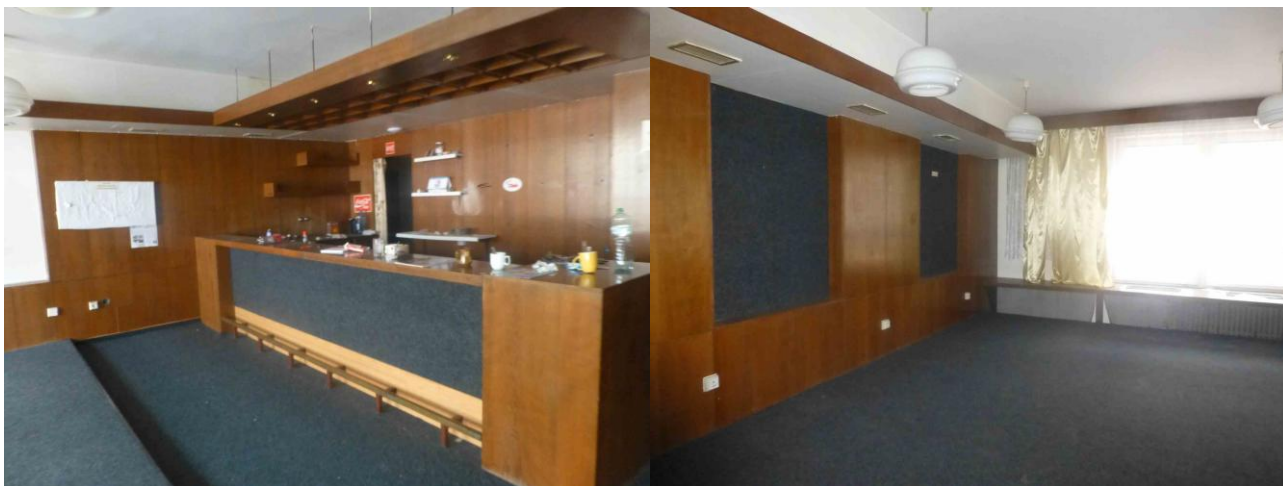
Interiér zrekonštruovanej chaty



Interiér chaty



Vstupní vestibul s recepcí



Bar s posezením



Jídelna



Prostory kuchyně



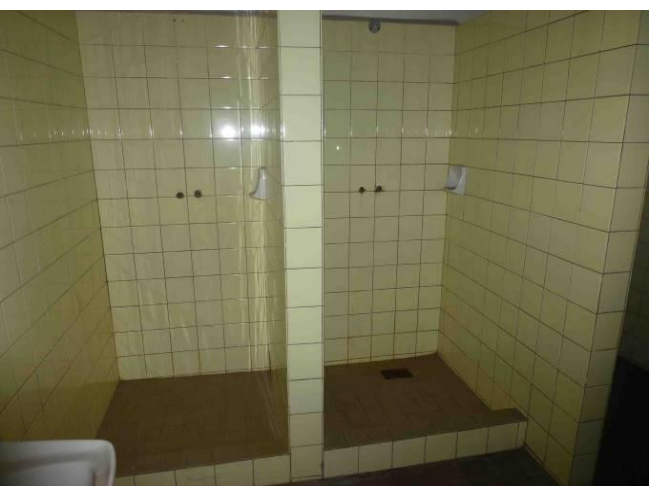
Prostory v 1.PP



Sklad v 1.PP



Kotelna



Bazén se sociálním zázemím



Elektrická sauna s chlazovací lázní



Interiér ve 2.NP



Pokoje



Chodby



Pokoje



Pokoje



Pokoje



Pokoje



Pokoje



Pozemkové zázemí s příslušenstvím

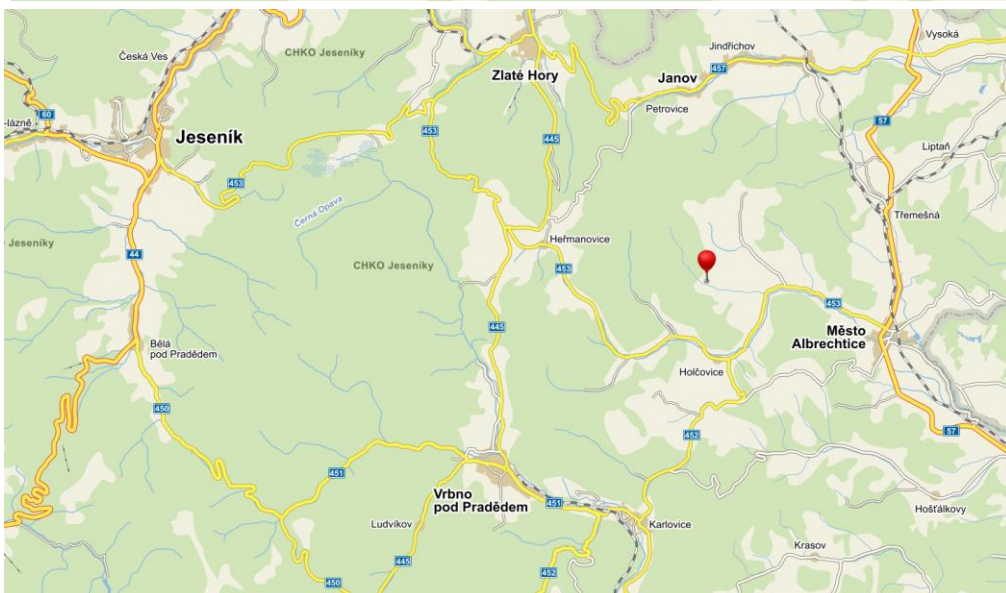
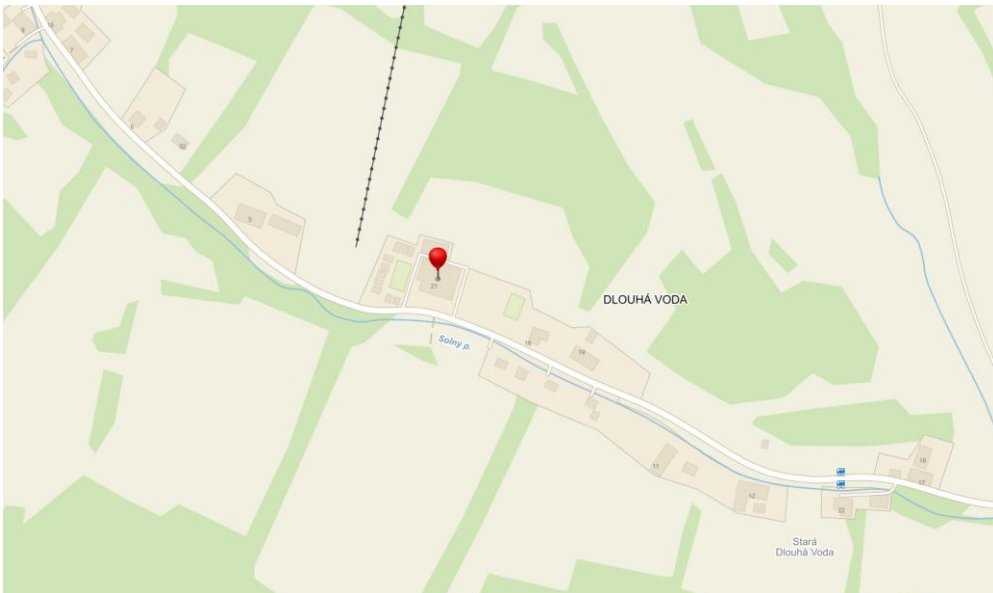


Pozemkové zázemí s ČOV



Pozemkové zázemí s příslušenstvím

Situační mapy



Náhled katastrální mapy + ortofoto



LV č. 44 pro k.ú. Dlouhá Voda