

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13014-236/2021

Zadavatel znaleckého posudku: JUDr. Jaroslav Brož MJur, Marie Steyskalové
767/62, 616 00 Brno, dlužník IRP Krejčí s.r.o. "v
likvidaci",
Jiřího Herolda 1564/2, 700 30 Ostrava - Bělský
Les

Číslo jednací: KSOS 34 INS 6598 / 2019

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých
věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, ceny, odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Ostravice č. ev. 185, okres Frýdek-Místek

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 14.02.2021

Zpracováno ke dni: 14.02.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.02.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny ubytovacího zařízení s č. ev. 185 včetně příslušenství a pozemků parc. č. st. 1172, st. 3014, st. 3015, st. 3016, st. 3017, 1066/3, 1066/5, 1066/6, 5091, 5092, 5093, 5094, 5095, 5096 v obci Ostravice, okres Frýdek-Místek.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Důležité informace nesděleny.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, znalecký posudek č. 2248-78/17 vypracovaný dne 27. 9. 2017 panem Ing. Jiřím Ignáčkem – ze ZP byly použity informace o zastavěné ploše a užitné ploše a technický popis nemovitostí, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Ubytovací zařízení s č. ev. 185 a pozemky parc. č. st. 1172, st. 3014, st. 3015, st. 3016, st. 3017, 1066/3, 1066/5, 1066/6, 5091, 5092, 5093, 5094, 5095, 5096

Adresa předmětu ocenění: Ostravice, okres Frýdek-Místek

Kraj: Moravskoslezský kraj

Okres: Frýdek-Místek

Obec: Ostravice

Ulice:

Katastrální území:

Okres: Frýdek-Místek

Obec: Ostravice

Katastrální území: Ostravice 1

Počet obyvatel: 2 423

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **768,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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 a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{554,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 14.02.2021. V den prohlídky proběhla pouze částečná prohlídka předmětu ocenění. Důvod provedení pouze částečné prohlídky - nebyly zpřístupněny vedlejší budova a dřevěné chatky - pan Krejčí nedisponoval klíči. Prohlídka byla za přítomnosti pana Krejčího.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

IRP Krejčí, s.r.o. "v likvidaci", Jiřího Herolda 1564/2, Bělský Les, 70030 Ostrava

Nemovitosti:

Ubytovací zařízení s č. ev. 185 a pozemky parc. č. st. 1172, st. 3014, st. 3015, st. 3016, st. 3017, 1066/3, 1066/5, 1066/6, 5091, 5092, 5093, 5094, 5095, 5096 v obci Ostravice, okres Frýdek-Místek.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný bývalý rekreační objekt je vystavěn jako samostatná stavba a má celkem 2 nadzemní podlaží. Stavba není podsklepená, nachází se zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Stavba pochází dle znaleckého posudku z roku 1970.

Základy jsou betonové, konstrukce objektu je z cihel a tvárnic, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou tvořeny dřevěné. Střecha rekreačního objektu je asymetrická sedlová, střešní krytinu tvoří plechové šablony a pro klempířské prvky byl použit plech. Vnější omítky jsou tvořeny břízlitem a zateplení pláště není provedeno.

Podlahová plocha činí 970 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné. V nebytovém prostoru jsou instalována dřevěná zdvojená okna, příslušenství oken chybí, vnitřní dveře jsou dřevěné plné a zárubně ocelové. Vchodové dveře jsou hliníkové se skleněnou výplní.

Místnosti v 1. NP mají na podlaze dlažbu, v 2. NP se nachází lino.

Do ubytovacího zařízení je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu, nyní elektřina odpojena. Voda je brána ze studny, odpadní vody jsou svedeny do jímky a rozvod zemního plynu je připojen, nyní odpojen. Objekt je bez vytápění a nejsou zde namontována topná tělesa. Prostor nedisponuje zdrojem teplé vody.

Ubytovací zařízení má stěny v dezolátním stavu, okna jsou v dezolátním stavu, podlahy v jednotce jsou v dezolátním stavu, vybavení je v dezolátním stavu a rozvody jsou v dezolátním stavu. Stav ubytovacího zařízení je vlivem zanedbané údržby, dlouhodobého neužívání a vlivem zničení a zcizení vnitřního vybavení špatný.

Na pozemku se nachází trvalé porosty ve složení smrk, borovice, javor a zerav, je oplocen pletivem kotveným do ocelových sloupků, samotný pozemek je rovinatý. K objektu je přístup po zpevněné obecní cestě pozemek parc. č. 1056/1, v zimě hůře dostupný.

Součástí ocenění jsou vedlejší stavba sociálního zařízení, 2 ks rekreačních chatků, zpevněná plocha původního hřiště a venkovní bazén.

Stavba sociálního zařízení původně sloužila jako sociální zařízení pro rekreační chatky, z jejich původního počtu 8 ks zůstaly 2 ks. Objekt sociálního zařízení je dvoupodlažní nepodsklepený obdélníkového půdorysu provedený ve zděné technologii, založený na základových pasech z prostého betonu, svislé konstrukce jsou zděné z cihel a tvárnic. Střecha je asymetrická sedlová neumožňující zřízení podkroví, střešní krytina je z plechových šablon na bednění. Vnější omítka je břizolitová, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Elektroinstalace je světelná. Okna jsou zdvojená, dveře hladké, na podlaze je dlažba, ve 2. NP lino. Stav objektu je špatný.

Dřevěné chatky jsou typové chatky o zastavěné ploše 25 m² a 26 m² ve stavu na hranici životnosti. Jedná se o dřevěné stavby, vlivem zanedbané údržby a dlouhodobého neužívání ve špatném stavebnětechnickém stavu s mírně narušenou statikou.

Součástí ocenění je pozemek o velikosti 8633 m², v územním plánu je veden v plochách bydlení v bytových domech.

Objekt je situovaný v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nízká - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí nejsou žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti. Objekt se nachází v lokalitě s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů, parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Dle informací přítomné osoby v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis budovy nebytového prostoru	Typ domu	ubytovací zařízení
	Počet nadzemních podlaží	2

	Počet podzemních podlaží	0
	Dům byl postaven v roce	1975
	Zdroj informace o době výstavby	dle znaleckého posudku
	Rozsah rekonstrukce domu	/
	Základy	betonové
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	vápenné
	Popis stavu domu	špatný
	Vady domu	rozvody: prvek v dezolátním stavu vybavení: prvek v dezolátním stavu podlahy: prvek v dezolátním stavu okna: prvek v dezolátním stavu střecha: zastaralý prvek zdívo: prvek v dezolátním stavu
Popis nebytového prostoru	Využití prostoru	ubytovací zařízení
	Typ oken v nebytovém prostoru	dřevěná zdvojená
	Vybavení koupelny	/
	Toaleta	/
	Vstupní dveře	hliníkové se skelněnou výplní
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné
	Osvětlovací technika	/
	Kuchyňská linka	/
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 970 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 970 m ² .
	Elektrina	230V a 400V, nyní odpojeno
	Vodovod	připojení ke studni
	Svod splašek	jímka
	Plynovod	ano, nyní odpojen
	Řešení vytápění	chybí
	Topná tělesa	chybí
	Řešení ohřevu vody	chybí

	Podlahy	místnosti: lino kuchyně: keramická dlažba, lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino ostatní: lino
	Popis stavu nebytového prostoru	špatný
	Rekonstrukce	/
	Vady nebytového prostoru	rozvody: prvek v dezolátním stavu vybavení: prvek v dezolátním stavu podlahy: prvek v dezolátním stavu okna: prvek v dezolátním stavu zdívo: prvek v dezolátním stavu
Popis pozemku	Trvalé porosty	trvalé porosty ve složení smrk, borovice, javor, zerav
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Součástí ocenění je pozemek o velikosti 8633 m2, v územním plánu je veden v plochách bydlení v bytových domech.	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 14.02.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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

Volba metody ocenění:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,197}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: 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 nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,735}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,880}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,698}$$

1. Budova č. ev. 185

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	48,25*10,6+8,6*4,1+11,25*5,5+4,7*11,8	=	664,05
2. NP	48,25*10,6+9,1*4,1	=	548,76

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	664,05 m ²	4,30 m	2 855,41
2. NP	548,76 m ²	3,30 m	1 810,91
Součet	1 212,81 m²		4 666,32

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $4\,666,32 / 1\,212,81 = 3,85\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,212,81 / 2 = 606,41\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1. NP	$(48,25*10,6+8,6*4,1+11,25*5,5+4,7*11,8)*(4,30 + 0,35)$	= 3 087,81 m ³
2. NP	$(48,25*10,6+9,1*4,1)*(3,30)$	= 1 810,91 m ³
zastřešení	$(548,76)*(1,95/2)$	= 535,04 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	PP	3 087,81 m ³
2. NP	NP	1 810,91 m ³
zastřešení	Z	535,04 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 433,76 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel a tvárnic	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky hladké	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	kovová konstrukce, stupně z dlažby	S	100
11. Dveře	hladké plné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, lino	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	nákladní kuchyňský výtah	P	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	C	3,20	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	C	2,00	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	P	1,30	100	0,46	0,60
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,63
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7363

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

%)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	8,29	50	150	33,33	2,7631
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	20,78	50	80	62,50	12,9875
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	11,01	50	80	62,50	6,8813
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	8,42	50	70	71,43	6,0144
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,94	50	51	98,04	3,8628
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,81	50	51	98,04	0,7941
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,91	50	50	100,00	9,9100
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,48	50	110	45,45	2,0362
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,67	50	80	62,50	2,2938
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	5,03	50	50	100,00	5,0300
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	7,88	50	50	100,00	7,8800
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,48	50	50	100,00	4,4800

16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	8,01	50	0,00	0,0000
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,94	50	50	100,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,54	50	0,00	0,0000
24. Výtahy	P	1,30	100,00	0,46	0,60	0,81	50	50	100,00
Opotřebení:									67,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9309
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8455
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7363
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 404,42
Plná cena: 5 433,76 m ³ * 3 404,42 Kč/m ³	=	18 498 801,22 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 67,7 % /100)	*	0,323
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 975 112,79 Kč
Koeficient pp	*	0,698
Cena stavby CS	=	4 170 628,73 Kč
Budova č. ev. 185 - zjištěná cena	=	4 170 628,73 Kč

2. Vedlejší stavba sociálního zařízení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	99,00	3,30 m
2. NP	99,00	2,80 m
		198,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP (99)*(3,30+0,30) =	356,40
NP	2. NP (99)*(2,80+0,53/2) =	303,44
Obestavěný prostor - celkem:		659,84 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné - cihly a tvárnice	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	plechové šablony	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy		S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					98,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9830

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

%)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,22	50	150	33,33	2,4064
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	32,35	50	80	62,50	20,2188
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	20,14	50	80	62,50	12,5875
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,43	50	70	71,43	5,3072
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,24	50	55	90,91	7,4910
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,21	50	50	100,00	6,2100
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,05	50	50	100,00	3,0500
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,12	50	50	100,00	1,1200
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,34	50	50	100,00	8,3400

12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,90	50	50	100,00	5,9000
Opotřebení:										72,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9830
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 807,69
Plná cena:	659,84 m ³ * 2 807,69 Kč/m ³	=	1 852 626,17 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 72,6 % /100)		*	0,274
Nákladová cena stavby CS_N		=	507 619,57 Kč
Koeficient pp		*	0,698
Cena stavby CS		=	354 318,46 Kč
Vedlejší stavba sociálního zařízení - zjištěná cena		=	354 318,46 Kč

3. Bazén venkovní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 243,75 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,5740
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	4 697,55
Plná cena:	243,75 m ³ * 4 697,55 Kč/m ³	=	1 145 027,81 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 50 = 92,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

		*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N		=	171 754,17 Kč
Koeficient pp		*	0,698
Cena stavby CS		=	119 884,41 Kč
Bazén venkovní - zjištěná cena		=	119 884,41 Kč

4. Dřevěné chatky 2 ks

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění 26

Cena materiálu: 7 000,- Kč

Náklady na demolici: 7 000,- Kč

Ocenění

7 000,- Kč - 7 000,- Kč = 0,- Kč

Cena zjištěná podle 26

= 0,- Kč

Dřevěné chatky 2 ks - zjištěná cena

= 0,- Kč

5. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 896,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 270,-

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

1,0000

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

2,4590

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = 663,93

Plná cena: 896,00 m² * 663,93 Kč/m² = 594 881,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)

* 0,167

Nákladová cena stavby CS_N

= 99 345,17 Kč

Koeficient pp

* 0,698

Cena stavby CS

= 69 342,93 Kč

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek - zjištěná cena

= 69 342,93 Kč

6. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 410,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	612,48
Plná cena: 410,00 m ² * 612,48 Kč/m ²	=	251 116,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	37 667,52 Kč
*	0,698
=	26 291,93 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 26 291,93 Kč

7. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 700,40
Plná cena: 2,00 ks * 3 700,40 Kč/ks	=	7 400,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 110,12 Kč
*	0,698
=	774,86 Kč

Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	=	774,86 Kč
---	---	-----------

8. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:	120,00 m ³ obestavěného prostoru
---------	---

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 798,30
Plná cena: 120,00 m ³ * 5 798,30 Kč/m ³	=	695 796,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	=	260 923,50 Kč
Koeficient pp	*	0,698
Cena stavby CS	=	182 124,60 Kč

Žumpa z monolitického i montovaného betonu - zjištěná cena	=	182 124,60 Kč
--	---	---------------

9. Studna kopaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	8,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 9 750,- Kč
další hloubka:	3,00 m * 3 810,- Kč/m	+ 11 430,- Kč
Základní cena celkem		= 21 180,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Upravená cena studny	=	54 051,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$ Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	27 025,68 Kč
*	0,698
=	18 863,92 Kč

Studna kopaná - zjištěná cena

= **18 863,92 Kč****10. Ocenění pozemků****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$ Index polohy pozemku $I_P = 0,735$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,735 = 0,698$ **Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	554,-	0,698		386,69	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1172	791	386,69	305 871,79

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3014	195	386,69	75 404,55
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3015	99	386,69	38 282,31
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3016	26	386,69	10 053,94
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3017	25	386,69	9 667,25
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1066/3	1 248	386,69	482 589,12
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1066/5	5 530	386,69	2 138 395,70
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1066/6	570	386,69	220 413,30
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	5091	25	386,69	9 667,25
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	5092	25	386,69	9 667,25
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	5093	25	386,69	9 667,25
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	5094	24	386,69	9 280,56
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	5095	25	386,69	9 667,25
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	5096	25	386,69	9 667,25
Stavební pozemky - celkem			8 633		3 338 294,77

Ocenění pozemků - zjištěná cena celkem = **3 338 294,77 Kč**

11. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav západní na pozemku p.č.: 1066/3			50 roků	11,00 ks
Jehličnaté stromy I	25 760,-	- 50 %	12 880,-	141 680,-
Součet:				141 680,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	1,000
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	141 680,- Kč

Nelesní porosty: § 44.

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: 1066/3

stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 9

srovnávací bonita: 9

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34)	1 248 m ² * 11,47 Kč/m ²	=	14 314,56
součinitel srovnávací bonity		*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu		*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :		*	3,50
Koeficient typu zeleně K _z :		*	1,00
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{vp}		*	0,50
SM - smrk ztepilý celkem		=	5 010,09 Kč

BOC - borovice černá (BOC - borovice černá) na pozemku p.č.: 1066/3

stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 6

srovnávací bonita: 6

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $1\,248\text{ m}^2 * 14,97\text{ Kč/m}^2$	=	18 682,56
součinitel srovnávací bonity	*	0,50
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	1,00
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	0,50
BOC - borovice černá celkem	=	1 634,73 Kč

KL - javor klen (KL - javor klen) na pozemku p.č.: 1066/5

stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 8	srovnávací bonita: 8	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $5\,530\text{ m}^2 * 16,17\text{ Kč/m}^2$	=	89 420,10
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	60,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	1,00
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	0,50
KL - javor klen celkem	=	112 669,32 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	119 314,14 Kč
-----------------------------------	---	---------------

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	260 994,14 Kč
--	----------	----------------------

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Ubytovací zařízení s č. ev. 185 a pozemky parc. č. st. 1172, st. 3014, st. 3015, st. 3016, st. 3017, 1066/3, 1066/5, 1066/6, 5091, 5092, 5093, 5094, 5095, 5096

Nebytový prostor / kancelář obec Ostravice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Ostravice, okres Frýdek-Místek	970 m ²	Špatný	Cihlová	vedlejší stavba, bazén, hřiště, vše na pokraji životnosti
1	Střední, Šilheřovice, okres Opava	740 m ²	Dobrý	Cihlová	podsklepeno - vinárna pro 50 osob
2	Butovická, Studénka, okres Nový Jičín	593 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	částečně podsklepeno
3	Janovice, okres Frýdek-Místek	420 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	zastřešená zahrádka

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	4.121,62 Kč	Nepoužit	4.121,62 Kč	0.80	1.05	1.20	1.00	1.00	0.70	0.7056	5.841,30 Kč
2	6.914,00 Kč	Nepoužit	6.914,00 Kč	0.90	1.10	1.30	1.00	0.98	0.70	0.8829	7.831,01 Kč
3	11.785,71 Kč	Nepoužit	11.785,71 Kč	0.90	1.15	1.30	1.00	0.98	0.70	0.9230	12.768,92 Kč
Celkem průměr											8.813,74 Kč
Minimum											5.841,30 Kč
Maximum											12.768,92 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.566,83 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											5.246,91 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											12.380,57 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k úvaze odhadce: součástí ocenění je pozemek o velikosti 8633 m², v územním plánu je veden v plochách bydlení v bytových domech.

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má menší pozemek a horší lokalitu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má menší pozemek a horší lokalitu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má menší pozemek a horší lokalitu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) nižší než 1.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$8.813,74 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{970,00 \text{ m}^2}$$

$$= 8.549.331 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$8.549.000 \text{ Kč}$$

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

8.541.520,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

8.549.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

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

8.500.000 Kč

Slovy: osmmilionůpěttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.
Eva Hurtíková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.02.2021



Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13014-236/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

- ortofoto mapa
- výřez z povodňové mapy
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2020 10:55:04				
Vytvořeno bezplatně dle zákona o katastru nemovitostí pro účel: vložení do listu vlastnictví, 14. 8. 2018 pro Jarošlav Brůž, JUDr. Mgr.				
Okres: CZ0802 Frýdek-Místek		Obec: 598542 Ostravice		
Kat.území: 715671 Ostravice 1		List vlastnictví: 2241		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
IMP Krejčí, s.r.o. "v likvidaci", Jiřího Herolda 1564/2, 25855557				
Bálský Les, 70030 Ostrava				
B Nemovitosti				
Pozemky	Výběr [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
Parcela				
St. 1172	791	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ostravice, č.e. 185, byt. zař.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1172				
St. 3014	195	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3014				
St. 3015	99	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3015				
St. 3016	26	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3016				
St. 3017	25	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3017				
1066/3	1248	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
1066/5	5530	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
1066/6	570	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
5091	25	ostatní plocha	jiná plocha	
5092	25	ostatní plocha	jiná plocha	
5093	25	ostatní plocha	jiná plocha	
5094	24	ostatní plocha	jiná plocha	
5095	25	ostatní plocha	jiná plocha	
5096	25	ostatní plocha	jiná plocha	
E1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Základní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu				
- k zajištění pohledávky ve výši 40.000.000,- Kč s příslušenstvím				
Oprávnění pro				
FK KB MOTOL s.r.o., Plzeňská 87, Praha 5, 15000 Praha,				
IČO: 25686623				
Nemovitosti jsou v seznamu dle zákona o katastru nemovitostí, ve kterém je uveden seznam katastrálních území ČR				
Katastrální území pro Městský úřad Frýdek-Místek, kód: 002.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2020 10:55:04	
Okres: CZ0802 Frýdek-Místek	Obec: 598542 Ostravice
Kat.území: 715671 Ostravice I	List vlastnictví: 2241
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou dílčích řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
Povinnost k Parcela: St. 1172, Parcela: St. 3014, Parcela: St. 3015, Parcela: St. 3016, Parcela: St. 3017, Parcela: 1066/3, Parcela: 1066/5, Parcela: 1066/6, Parcela: 5091, Parcela: 5092, Parcela: 5093, Parcela: 5094, Parcela: 5095, Parcela: 5096 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Král, 043 EX-922/2018 -14 (91 EXE 12398/2018) ze dne 22.11.2018. Právní moc ke dni 27.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.12.2018 15:24:11. Zápis proveden dne 24.01.2019. Nařadí k 05.10.2018 00:00 V-12201/2018-802 o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu - k zajištění pohledávky ve výši 2.114.343,60 Kč a náklady odvolacího řízení ve výši 232.752,50 Kč, celkem ve výši 2.347.096,10 Kč Oprávněná pro BEHET GROUP, s.r.o., Křesomyslova 284/23, Muzla, 14000 Praha 4, IČO: 25147048 Povinnost k Parcela: St. 1172, Parcela: St. 3014, Parcela: St. 3015, Parcela: St. 3016, Parcela: St. 3017, Parcela: 1066/3, Parcela: 1066/5, Parcela: 1066/6, Parcela: 5091, Parcela: 5092, Parcela: 5093, Parcela: 5094, Parcela: 5095, Parcela: 5096 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Liberec, Mgr. Petr Polanský, 131 EX-2034/2020 -48 ze dne 20.08.2020. Právní moc ke dni 21.08.2020. Vykonatelné ke dni 21.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 21.09.2020. Nařadí k 23.08.2020 00:00 V-7270/2020-802	
D Poznámky a další obdobné údaje	
Typ vztahu	
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2, 702 00 Ostrava Povinnost k IRP Křejič, s.r.o. "v likvidaci", Jiřího Herolda 1564/2, Běláky Les, 70030 Ostrava, IČO: 25855557 Listina Vyročení soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Ostrava 043 EX-386/2018 -11 ze dne 21.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2018 09:16:28. Zápis proveden dne 30.11.2018; uloženo na prac. Frýdek-Místek Z-6282/2018-802	
Související zápisy	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Parcela: St. 1172, Parcela: St. 3014, Parcela: St. 3015, Parcela: St. 3016, Parcela: St. 3017, Parcela: 1066/3, Parcela: 1066/5, Parcela: 1066/6, Parcela: 5091, Parcela: 5092, Parcela: 5093, Parcela: 5094, Parcela: 5095, Parcela: 5096 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Král, 043 EX-386/2018 -22 ze dne 27.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku	
Nemovitosti jsou v evidenci úřadu, ve kterém vykonává státní úřadu katastru nemovitostí ČR. Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, odd. III. strana 2	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2020 10:55:04	
Okres: CZ0802 Frydek-Místek	Obec: 598542 Ostravice
Kat.území: 715671 Ostravice 1	List vlastnictví: 2241
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
27.11.2018 09:16:28. Zápis proveden dne 03.12.2018; uloženo na prac. Frydek-Místek I-6283/2018-802 <i>Listina</i> Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 043 EX-386/2018 - 22. Právní moc ke dni 27.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2019 10:57:15. Zápis proveden dne 10.01.2019; uloženo na prac. Frydek-Místek I-93/2019-802	
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Kral, Dvořákova 1515/2, 702 00 Ostrava <i>Povinnost k</i> IRP Krejčí, s.r.o. "v likvidaci", Jiřího Herolda 1564/2, Bělský Les, 70030 Ostrava, IČO: 25855557 <i>Listina</i> Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Ostrava 043 EX-906/2018 -7 ze dne 22.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2018 09:37:49. Zápis proveden dne 30.11.2018; uloženo na prac. Frydek-Místek I-6277/2018-802	
<i>Související zápisy</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti <i>Povinnost k:</i> Parcela: St. 1172, Parcela: St. 3014, Parcela: St. 3015, Parcela: St. 3016, Parcela: St. 3017, Parcela: 1066/3, Parcela: 1066/5, Parcela: 1066/6, Parcela: 5091, Parcela: 5092, Parcela: 5093, Parcela: 5094, Parcela: 5095, Parcela: 5096 <i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Kral, 043 EX-906/2018 -10 (91 EXE 12128/2018) ze dne 27.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2018 09:37:49. Zápis proveden dne 03.12.2018; uloženo na prac. Frydek-Místek I-6278/2018-802 <i>Listina</i> Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 043 EX-906/2018 - 10. Právní moc ke dni 27.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2019 10:59:44. Zápis proveden dne 10.01.2019; uloženo na prac. Frydek-Místek I-92/2019-802	
o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva - podán dne 20.2.2019 <i>Oprávnění pro</i> PHOENIX REACTION s.r.o., Ovocný trh 573/12, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 24851850 <i>Povinnost k</i> Parcela: St. 1172, Parcela: St. 3014, Parcela: St. 3015, Parcela: St. 3016, Parcela: St. 3017, Parcela: 1066/3, Parcela: 1066/5, Parcela: 1066/6, Parcela: 5091, Parcela: 5092, Parcela: 5093, Parcela: 5094, Parcela: 5095, Parcela: 5096 <i>Listina</i> Vyrozměnění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Kral 043 EX-20/2019 -11 (48 EXE 10521/2019) ze dne 02.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2019 11:05:10. Zápis proveden dne 15.04.2019. I-1648/2019-802	
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Mlýnský	

NEBOVITOSTI JAKO V ZÁKONNÉM SMYSLU, VE STAVU VYKONÁVÁNÍ ÚČINNÉ SPRÁVY KATASTRU NEMOVITOSTÍ OD
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frydek-Místek, kód: 002.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2020 10:55:04

Okres: CZ0802 Frydek-Místek Obec: 598542 Ostravice
Kat.území: 715671 Ostravice 1 List vlastnictví: 2241

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

Typ vztahu

41/104, Brno 603 00
Povinnost k:
IRP Krajčí, s.r.o. "v likvidaci", Jiřího Herolda
1564/2, Bělský Les, 70030 Ostrava, IČO: 25855557

Listina Vyrovnání soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EK-5743/2020 -6
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 12.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
13.08.2020 14:14:45. Zápis proveden dne 17.08.2020: uloženo na prac. Brno-město
Z-7693/2020-702

Související zápisy

Exekutorský příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k:
Parcela: St. 1172, Parcela: St. 3014, Parcela: St. 3015, Parcela: St. 3016,
Parcela: St. 3017, Parcela: 1066/3, Parcela: 1066/5, Parcela: 1066/6,
Parcela: 5091, Parcela: 5092, Parcela: 5093, Parcela: 5094, Parcela: 5095,
Parcela: 5096

Listina Exekutorský příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město, Mgr.
Jaroslav Homola, 030 EK-5743/2020 -12 (94 EXE 11935/2020) ze dne 13.08.2020.
Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2020 12:18:34. Zápis proveden dne
20.08.2020; uloženo na prac. Frydek-Místek
Z-5164/2020-802

o změna výměr obnovou operátu
Povinnost k:
Parcela: St. 3016, Parcela: 1066/5, Parcela: 1066/6

Flakby a opravení - Bez zápisu

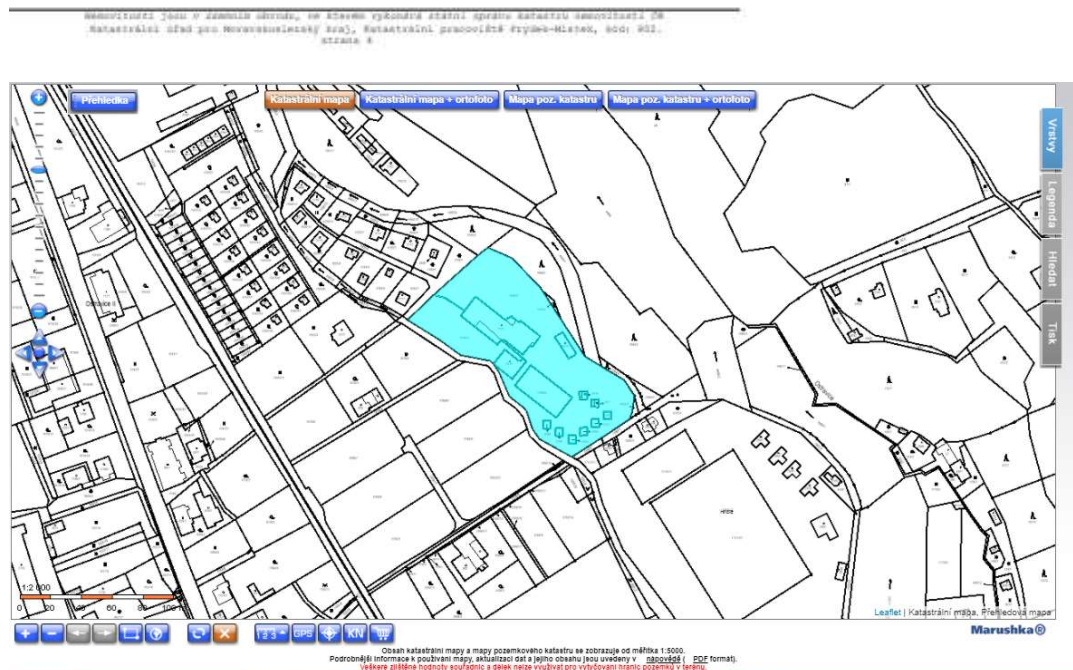
B Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

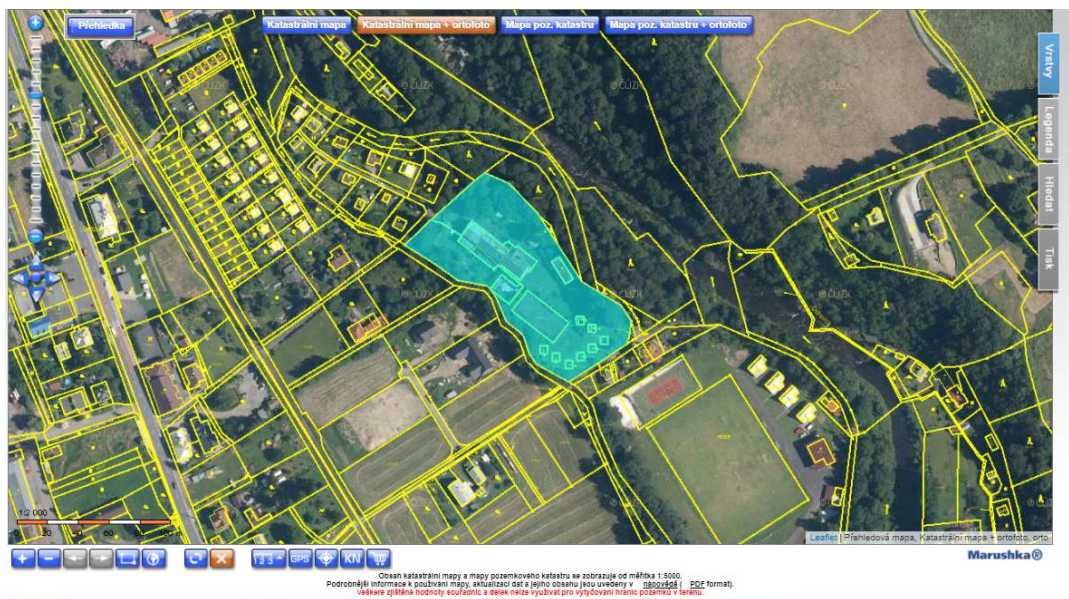
Listina
o Smlouva kupní ze dne 26.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.10.2011.
V-7175/2011-802
Pro: IRP Krajčí, s.r.o. "v likvidaci", Jiřího Herolda 1564/2,
Bělský Les, 70030 Ostrava
IČO: 25855557

Vřetah bunčováných půdně ekologických jednotek (BEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frydek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil: Vyhotoveno: 16.12.2020 11:06:07
Český úřad zeměměřický a katastrální - JCD





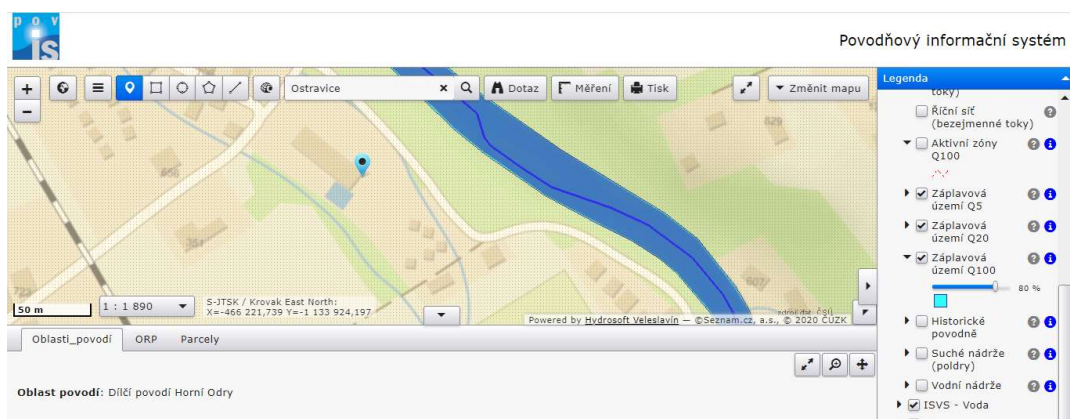
Výřez z územního plánu



Snímek z ortofoto



Výřez z povodňové mapy



Pořízená fotodokumentace





























Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

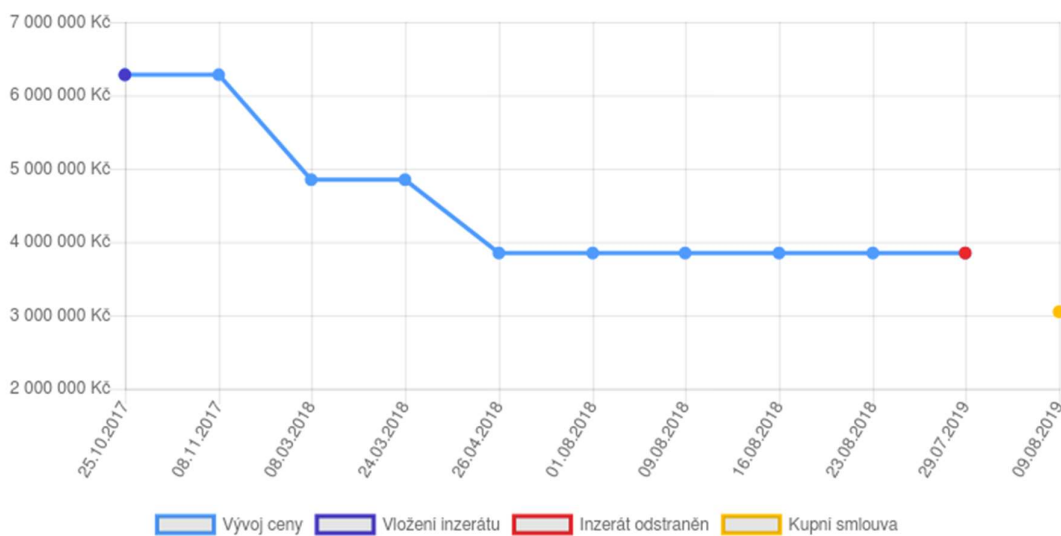


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 740 m², Střední č.p. 27, Šilheřovice, okres Opava

Celková cena: 3.050.000 Kč

Adresa: Střední, Šilheřovice, okres Opava

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



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

Adresa	Střední, Šilheřovice, okres Opava	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	3 050 000 Kč	Plocha užitná	740
Kupní smlouva podepsaná dne	09.08.2019	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-7490/2019		

Slovní popis

Nabízíme ke koupi zavedený Penzion Stará pekárna v Šilheřovicích v docházkové vzdálenosti golfového hřiště, původní rok výstavby konec 19. stol. V roce 2000 prošel celkovou modernizací se zachováním původního vzhledu a je v neustálém, plném provozu. Prodej včetně stávajícího, kompletního zařízení a vybavení. Ubytování je zajištěno ve 3. NP objektu a to ve 4 apartmánech se 2 až 4 lůžky a 2 dvoulůžkových pokojích. Apartmány jsou dvoupodlažní (spaní je přístupné vnitřním schodištěm z pokoje). Každá ubytovací jednotka má kvalitní, vlastní sociální zázemí. Ve 2. NP je hlavní sál pro 80 osob, vlastní sociální zázemí na podlaží a vlastní kuchyně. V 1. NP je restaurace pro 70 hostů. 3 části: restaurace, pivnice s kulečnickem a pivnice s krbem v původní pekárně. Venkovní terasa s grilem a dětským koutkem je pro cca 50 osob. Původní sklep byl upraven pro provoz vinárny s 50 místy a vlastním sociálním zázemím. Přístup je z hlavní budovy i samostatným venkovním vstupem. Víkendové produkce s hudbou a tancem a objednávky pro uzavřené společnosti. Budova má vlastní vytápění a výroba teplé vody je duálními plynovými kotly v jednotlivých podlažích. Původní obvodové zdivo je cihelné, š 80 cm. Nové jsou výplně oken z masivu s izotermickým sklem, okna do dvorního traktu jsou plastová. Podlahy jsou obnovené, betonové, s keramickým obkladem i parketami v hlavním sálu. Sedlová střecha na novém trámovém krovu je kvalitně zateplená s plechovou krytinou typu Onduline. Objekt je napojen na veřejnou kanalizační síť, vodovod, plynovod i elektřinu. Možnost parkování je na vlastním nádvoří a blízkých parkovacích plochách obce. Šilheřovice - obec u hranice s Polskem, známá zámekem s rozsáhlým parkem, jehož součástí je známý golfový rezort. Obec je velmi dobře dostupná z Ostravy, Hlučína i Opavy a rovněž dálnice D1. Penzion je výborná příležitost pro rodinný podnik.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

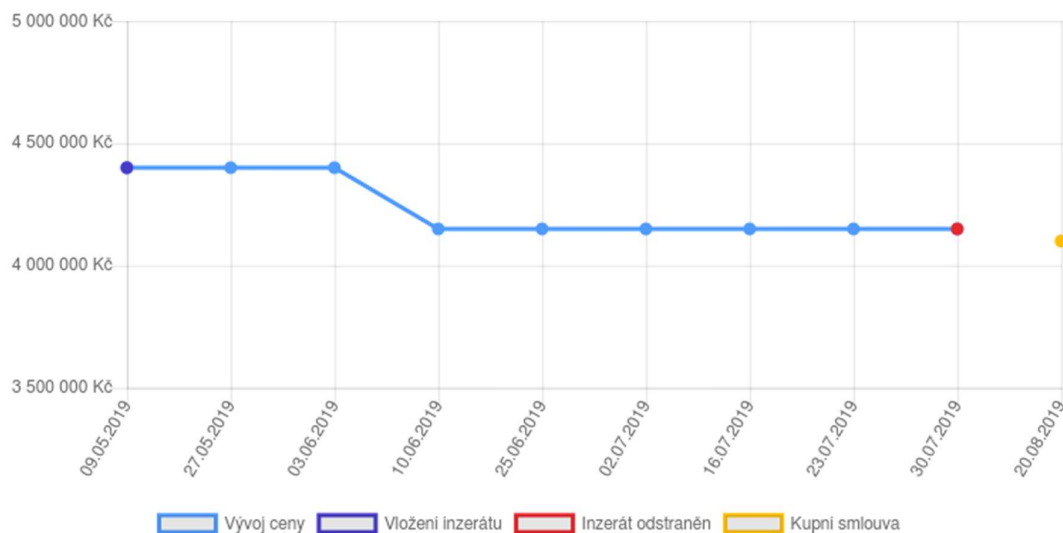


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
593 m², Butovická č.p. 348, Studénka,
okres Nový Jičín**

Celková cena: 4.100.000 Kč

Adresa: Butovická, Studénka, okres
Nový Jičín

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



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

Adresa	Butovická, Studénka, okres Nový Jičín	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	4 100 000 Kč	Počet podlaží	3
Kupní smlouva podepsaná dne	20.08.2019	Plocha užitná	593
Číslo řízení	V-6632/2019	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz		

Slovní popis

Nabízíme hotel Antler s café barem a restaurací. Jedná se o částečně podsklepený dvoupodlažní objekt s částečně sedlovou, částečně plochou střechou, s vikýřem z čelní - jihozápadní strany. Hlavní vstup do objektu je z jižní strany po betonovém dlážděném

předloženém venkovním schodišti, krytém markýzou s dřevěnou konstrukcí. Další vstup do objektu je ze dvora, od severovýchodu. Objekt pochází údajně ze 60.let minulého století, z období boomu sousedního průmyslového areálu Vagonky Studénka, jako školka pro děti zaměstnanců tohoto podniku. Posléze byl účel objektu měněn, v současnosti je uzpůsoben jako hotel s malou restaurací. Stav objektu je dobrý, udržovaný. Konstrukce objektu je zděná, krov dřevěný, střešní krytina plechová. Okna jsou plastová, objekt není zateplen, omítka byla před časem revitalizována. Půdní prostor pod sedlovou střechou je zcela nezateplen, pouze v malé části je vytápěný pokoj. Interiér objektu je po kompletní rekonstrukci. Jsou zde nové nášlapné vrstvy podlah, nové dřevěné dveře vč.obložkových zárubní, obklady a dlažby v sociálních zázemích, sanita, vybavení kuchyně. Podlahy jsou kryty dlažbami a koberci. Sociální zázemí je obloženo keramickými obklady a dlažbami. V přízemí se nachází vstup s chodbou a malou recepcí, salonek s barem a zázemím-kuchyní, dále zázemí pro personál-kancelář a sociální zázemí, také sociální zázemí pro hosty- WC ženy, muži, invalidé, a také jeden apartmán pro hosty, sestávající ze dvou pokojů a prostorné koupelny s vanou, sprchovým koutem, umyvadlem, WC. Schodištěm z chodby je přístup do mezipatra, kde je úklidová komora a dále do 2.NP, kde jsou po obou stranách centrální chodby situovány pokoje pro hosty. Nachází se zde 6 jednopokojových a 4 dvoupokojové pokoje, všechny mají vlastní sociální zařízení-jednopokojové se sprchovým koutem, umyvadlem a WC, dvoupokojové s vanou, umyvadlem a WC. Půdní prostor je nezateplen a z většiny nevyužíván, pouze ve střední části s vikýřem je jeden vytápěný pokoj. Suterén je vyklizený, vyčištěný, jsou zde situovány kotle na plyn. Objekt je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektro, plyn. Je vytápěn ústředním vytápěním s dvěma kotli na plyn, teplá voda je zajišťována boilerem na plyn. Studénka je město v Moravskoslezském kraji v okrese NJ přibližně 20 km jihozápadně od Ostravy a 20 km severovýchodně od Nového Jičína. V obci žije kolem 10tis obyvatel. Na území města se nachází mateřská škola, základní školy, střední škola a základní umělecké školy.Ve městě jsou badmintonové dvorce, dráha BMX,letní stadion,fitness centrum, sportovní centrum, wellness studio či zimní stadion. Turisté mohou využít služeb několika restaurací, cukráren, kaváren, bister, pizzerie, popř. vináren. Ve městě mají své ambulance jak obvodoví lékaři, tak specialisté. Obyvatelé mohou využít služeb pobočky České pošty, služebny městské policie i Policie ČR, městské knihovny, kina, muzea, restaurací a zábavních podniků. Ve Studénce je jak vlakové, tak i autobusové nádraží.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

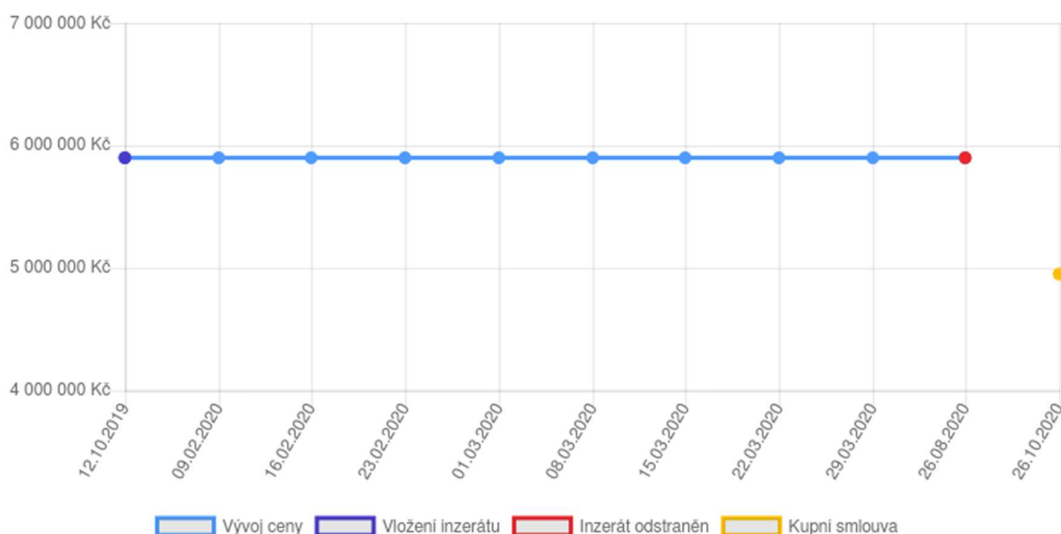


**Prodej, Nebytový prostor /
kancelář, 420 m², Janovice, okres
Frýdek-Místek**

Celková cena: 4.950.000 Kč

**Adresa: Janovice, okres Frýdek-
Místek**

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



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

Adresa	Janovice, okres Frýdek-Místek	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	4 950 000 Kč	Počet podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	26.10.2020	Plocha užitná	420
Číslo řízení	V-9929/2020	Stav objektu	Velmi dobrý

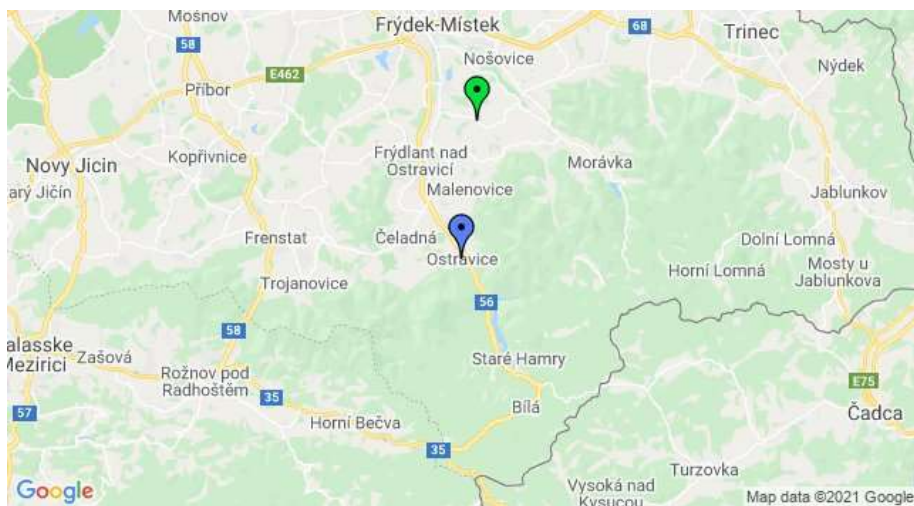
Slovní popis

Prodej restauračního zařízení Janovice 420 m² s možností ubytování. Ve výhradním zastoupení svého klienta si vám dovoluji nabídnout k prodeji restaurační zařízení v podhůří Beskyd v malebné vesnici Janovice. Nemovitost je rozdělena na 2 patra. Ve spodní části je restaurace, která má kapacitu cca 50 míst a velký sál který má kapacitu až 100 lidí. Ve vrchním patře je 5 pokojů se samostatným sociálním zařízením o celkové kapacitě 20 osob. K restauraci dále náleží venkovní zahrádka, která je zastřešena a má kapacitu 100 osob. Restaurace je vybavena také nerez kuchyní, která prošla kompletní rekonstrukcí. Nesporná výhoda této nemovitosti je určitě její poloha uprostřed vesnice a také velké množství parkovacích míst. Cena nemovitosti je kompletní včetně vybavení (lednice, výčep, vybavení pokojů, atd.) Pevně věřím, že vás tento krásný dům zaujal a budu mít možnost Vám ho osobně představit. Pokud budete mít jakýkoli dotaz neváhejte mne kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost