ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 004416/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena id. 1/2 ubyt. zařízení č.p. 147 Jilemnice, pro potřeby objednatele.

Znalec: Ing. Ivo Ludvík
Vančurova 2904
390 01 Tábor
e-mail: ivo@soreta.cz
IČ: 466 96 997 datová schránka: ctuth2q
Číslo posudku v evidenci znalce: 1040-03/2024

Zadavatel: Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor,
Exekutorský úřad Praha - západ,
Povinný JUDr. Milan Poříz
Liborova 405/14, 169 00 Praha 6, Břevnov

Číslo jednací: 191 EX 1897/22

OBVYKLÁ CENA	9 980 000 Kč

Počet stran: 47 **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 30.11.2023 **Vyhotoveno:** V Táboře 15.01.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

a) Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

b) Určit příslušenství oceňovaných nemovitých věci

c) Zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních či pachtovních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1.zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvést, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene, výměnku nebo nájemního či pachtovního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem, výměnkem nebo nájemním či pachtovním právem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly

d) vyjádřit se, zda znalec považuje nájemné či pachtovné (případně poměrnou část výnosu z věci) přiměřenou nájemnému či pachtovnému (případně poměrné části výnosu z věci) v místě a čase obvyklému a zda považuje věcné břemeno či výměnek za přiměřený výhodě oprávněné osoby a toto náležitě zdůvodnil.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby objednatele.

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

Stáří staveb a jednotlivých konstrukcí a širší vztahy týkající se oceňovaných nemovitých věcí.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 30. 11. 2023 za přítomnosti Ing. Jaroslav Poříz, CSc.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Po prvotním zjištění údajů o oceňovaných nemovitých věcech ve veřejných zdrojích, zejména v katastru nemovitostí, povodňových mapách apod., na základě místního šetření a dále na základě zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky, byly zvoleny vhodné zdroje dat pro potřeby zpracování znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z KN popř. informace z KN
Snímek katastrální mapy
Místní šetření
Informace a podklady poskytnuté objednatelem a účastníky místního šetření
Informace z veřejných zdrojů
Odborná literatura a periodika

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data z veřejných zdrojů není možné detailně ověřit místním šetřením na porovnávacích nemovitých věcech.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Reprodukční pořizovací cena

Cena určená podle zvláštního právního předpisu (zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku), je cena (částka vyjádřená v penězích), za niž by poplatník v daném místě a v dané době pořídil hmotný majetek o stejných rozhodných vlastnostech, jaký měl v oné době on sám. Reprodukční pořizovací cena tedy odpovídá ceně, za kterou by si poplatník svůj vlastní hmotný majetek mohl ve stavu, v němž se tento majetek nachází, pořídit za stavu trhu s daným hmotným majetkem (nemovitostmi) v rozhodné době, tedy obecné ceně tohoto majetku v rozhodné době.

V reprodukční pořizovací ceně hmotného majetku/nemovité věci se musí projevit všechny jeho rozhodné vlastnosti v rozhodné době, které tak či onak ovlivňují jeho cenu, tedy zejména v jaké se nachází lokalitě, jak je využitelný, v jakém je technickém stavu a především jaký je zájem na trhu o nemovitosti tohoto druhu. Je velmi dobře možné, že na cenu nemovité věci v rozhodné době může mít mnohem větší vliv její poloha než skutečnost, jak stará a jak opotřebená v této době byla. Naopak v jiné lokalitě a u jiného druhu nemovitosti by mohl být určující jiný její rys, třeba právě stav opotřebení. Je na znalci, aby při určení ceny příslušné nemovitosti vzal v úvahu všechny rozhodné okolnosti a použil některou z dostupných metod určení obecné ceny (typicky srovnávací, výnosovou, nákladovou) nebo jejich kombinaci takovým způsobem, aby cena byla určena co nejpřesněji.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Prvotní podklady pro znalecký posudek byly poskytnuty objednatelem a následně ověřeny znalcem. Před místním šetřením znalec zajistil další podklady pro místní šetření a pro vlastní posudek z veřejných zdrojů. Dále byly podklady zajištěny znalcem při místním šetření a následně byly všechny zjištěné skutečnosti zaneseny do zahájeného znaleckého posudku.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Podklady získané při sběru a tvorbě dat byly zapracovány do rozpracovaného znaleckého posudku, zejména do zjednodušené administrativní ceny, následně byla znalcem získána data z databáze realizovaných prodejů a z databáze nabídkových cen aktuálně nabízených nemovitostí a tato data byla po korelaci rozdílných údajů na společnou bázi využita pro stanovení výsledné ceny. Výsledná cena byla stanovena komparací a interakcí mezi všemi získanými daty.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Liberecký, okres Semily, obec Jilemnice, k.ú. Jilemnice
Adresa nemovité věci:	Jungmannova 147, 514 01 Jilemnice

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované nemovité věci jsou vlastnictvím tak, jak je to uvedeno na přiloženém LV popř. informaci z KN

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla poskytnuta dokumentace staveb, některé údaje uvedené v posudku tak vycházejí z odborného odhadu znalce.

Místopis

Oceňované nemovitosti stavby ubytovacího zařízení se nachází v centru obce Jilemnice.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Ubytovací zařízení, hotel Sumo s venkovními úpravami a pozemky. Pro potřeby obvyklé ceny bude vypočtena zjednodušená administrativní cena ubytovacího zařízení a pozemků.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Ubytovací zařízení
2. Hodnota pozemků
2.1. Stavební pozemky
3. Porovnávací hodnota
3.1. Porovnávací metoda

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

V rámci analýzy zajištěných dat byla data porovnávacích nemovitých věcí zatříděna do jednotlivých typizovaných kategorií a v rámci těchto kategorií pak byla kategorizovaná data upravena korelačními koeficienty. Výstupem analýzy dat byla úprava jednotkových cen porovnávacích nemovitých věcí na srovnatelnou úroveň.

4.2. Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: 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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}040}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}990}$

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: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze	I	0,00

napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,865}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,900}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,856}$

Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Jilemnice

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **715,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Bez vlivu na cenu.	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Bez vlivu na cenu.	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.) - Bez vlivu na cenu.	I	1,00

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **491,00 Kč/m^2**

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Ubytovací zařízení

Zděná stavba ubytovacího zřízení se 3.NP, prostornou půdou se stanovou střechou, krytina plechová, stavba kompletně podsklepená, stropní konstrukce nespalná. Okna dřevěná zdvojená, dveře náplňové na bázi dřevní hmoty, vnejší dveře dřevěné. Napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu, vytápění plynovou kotelnou se dvěma plynovými kombinovanými kotli na zemní plyn a litinovými žebrovými radiátory, ohřev TV v plynové kotelně. Dřevěné trojramenné schodiště, podlahové krytiny převážně textilní a dále keramické dlažby. Ve 3. a 2.NP se nachází celkem 19 ubytovacích pokojů se sociálním zázemím v každém pokoji, jedná se o jednolůžkové až 4 lůžkové pokoje s celkovou kapacitou cca 55 lůžek, dále úklidové místnosti, sklady prádla apod. Ve 3.NP se nachází společenská místnost. V. 1. NP se nachází restaurace s barem, kuchyně, kancelář a byt správce, v 1.PP se nachází vinárna se zázemím, sociální zázemí restaurace a vinárny, sumo vana, místnost solaria, sprchy, sklady a personální byt/místnost, apod. Pro zásobování skladů v 1.PP je zřízen nákladní výtah s plechovým krytem a dále potravinový výtah pro dopravu mezi 1.PP a kuchyní v 1.NP. Stavba bez osobního bez výtahu. Před objektem se nachází parkoviště pro cca 4 vozidla s povrchem ze zámkové dlažby, a dále plechový sklad a venkovní pergola s grilem a letním posezením. Stáří stavby cca 37 roků. Stavba zejména v ubytovací části a v zázemí značně technicky a morálně opotřebená se zanedbanou údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
3.NP	460,00 m^2	3,00 m	1 380,00
2.NP	422,00 m^2	3,00 m	1 266,00
1.NP	436,00 m^2	3,20 m	1 395,20
1.PP	422,00 m^2	3,20 m	1 350,40
Součet	**1 740,00 m^2**		**5 391,60**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	5 391,60 / 1 740,00	= 3,10 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 740,00 / 4	= 435,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
3.NP	(460)*(3,00)	=	1 380,00 m^3
2.NP	(422)*(3,00)	=	1 266,00 m^3
1.NP	(436)*(3,20)	=	1 395,20 m^3
1.PP	(422)*(3,20)	=	1 350,40 m^3
Půda	955	=	955,00 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
3.NP	NP	1 380,00 m^3
2.NP	NP	1 266,00 m^3
1.NP	NP	1 395,20 m^3
1.PP	PP	1 350,40 m^3
Půda	Z	955,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		6 346,60 m^3

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]: = 2 710,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9352
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9774
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6920
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**6 261,62**
Plná cena: 6 346,60 m^3 * 6 261,62 Kč/m^3	=	**39 739 997,49 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 63 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 37 / 100 = 37,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 37,0 % / 100)	*	0,630
	=	**25 036 198,42 Kč**

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení
Stavba značně morálně opotřebená se zanedbanou údržbou.

Srážka za morální opotřebení: 25 036 198,42 * 2 % =	-	500 723,97 Kč
Ubytovací zařízení - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**24 535 474,45 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Ubytovací zařízení - věcná hodnota	=	**12 267 737,23 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Stavební pozemky

Pozemek zastavěný stavbou ubytovacího zařízení a na pozemek ve funkčním celku, bez zvl. vlivů.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,865**

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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,990 * 1,000 * 0,865 = **0,856**

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	491,-	0,856		420,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	664/4	436	420,30	183 250,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	665	673	420,30	282 861,90
Stavební pozemky - celkem			1 109		**466 112,70**
Stavební pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**466 112,70 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Stavební pozemky - zjištěná cena celkem				**=**	**233 056,35 Kč**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc

V dané lokalitě nebyl aktuálně dohledán dostatek zrealizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a tedy ani dostatek porovnávacích nemovitých věcí. Z tohoto důvodu budou pro výpočet porovnávací ceny použity i porovnávací nemovitosti aktuálně nabízené k prodeji. Výsledná obvyklá cena tak bude stanovena tržní hodnotou.
U jednotlivých nemovitostí s cenovými údaji se nepodařilo dohledat užitnou plochu stavby, užitná plocha porovnávacích nemovitostí s cenovými údaji bude stanovena odborným odhadem znalce ze zastavěné plochy a z podlažnosti stavby.

Užitná plocha:	1 370,00 m^2
Obestavěný prostor:	6 346,60 m^3
Zastavěná plocha:	422,00 m^2
Plocha pozemku:	1 109,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Ubytovací zařízení Jestřábí v Krkonoších**
Lokalita:	Jestřábí v Krkonoších
Popis:	Jedná se o zděný, nepodsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažími a

využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Jestřabí v Krkonoších, jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci. Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, vlastní rozvod PB, vlastní septik a trativod. Vnitřní dispozice: I. nadzemní podlaží: restaurace s kuchyní, společenská místnost, sociální zázemí (umývárny a WC), technické a skladovací prostory; II. nadzemní podlaží: ubytovací kapacity se sociálním zařízením. Podrobnější informace jsou uvedeny ve znaleckém posudku. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů, bez součinnosti účastníků exekučního řízení. Zveřejněné údaje jsou čerpány z dokumentů v rámci exekučního řízení, kdy je nemovitost určena ke zpeněžení v rámci exekučního řízení

Užitná plocha: 1 300,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Cenový údaj katastru č. j. V-104/2023-608

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,20
K8 Koeficient růstu cen nemovitostí	1,00

Cena [Kč] k 1.11.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
15 240 000	1 300,00	11 723	1,32	**15 474**

Název: **Ubytovací zařízení Strážné**

Lokalita: Strážné

Popis: Prodej horské chaty, v srdci Krkonoš, ve II. Zóně KRNAPu a výšce 1200 m. n. m Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme horskou chatu v samém srdci Krkonoš. Chata Malá Rennerovka se nachází ve II. Zóně KRNAPu výšce 1200 m. n. m. ve vzdálenosti 600 m jižně od Dvorské boudy, která leží na Krkonošské magistrále. Čtyřpodlažní objekt, který prošel začátkem 90. let totální rekonstrukcí, kdy byl celý opětovně postaven, umožňuje provozování ubytovacího zařízení s restaurací - součástí je zařízená kuchyně, jídelna s barem, dětský koutek, hala s kulečníkovým stolem, fotbálkem a šipkami. Ubytovací kapacita činí 40 lůžek v celkem 16 pokojích (s uspořádáním 2-3 lůžka), z nichž 8 má vlastní sociální zařízení a dalších 8 společné WC na chodbě. V budově se dále nachází byt správce, kotelna, technické zázemí, lyžárna a prostorná garáž. Samozřejmostí jsou letní a zimní vstup, před letním je menší terasa. Stav chaty a jejího vybavení odpovídá době výstavby a vyžaduje průběžnou údržbu. V současné době je chata pronajata a provozována jako ubytovací zařízení. Z inženýrských sítí je napojení na vlastní vodovod (studna nad chatou), elektro a telefon. Likvidaci odpadních vod řeší vlastní ČOV. Vytápění a ohřev teplé vody je řešen kombinací bojlerů na elektřinu a kotle na tuhá paliva.

Místo skýtá nádherný výhled směrem na jih a umožňuje nepřeberné množství pěších, cyklistických a lyžařský výletů v těch nejkrásnějších partiích Krkonoš. Veřejná hromadná doprava je cca 7 km ve Strážném. Místo je v létě dostupné autem, parkování možné pro 10 vozidel, v zimě pak rolbou. K chatě náleží garáž stojící u hlídaného parkoviště Strážné – „Lom“. Více informací na vyžádání u makléře. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvyšší nabídce. Doporučujeme prohlídku. Rádi pomůžeme s financováním.

Užitná plocha: 1 100,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Cenový údaj katastru č. j. V-9791/2021-610

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10
K8 Koeficient růstu cen nemovitostí	1,10

Cena [Kč] k 20.10.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
20 525 692	1 100,00	18 660	1,03	**19 220**

Název: **Ubytovací zařízení Strážné**

Lokalita: Strážné

Popis: prodej pensionu s moderní restaurací po kompletní rekonstrukci a stavebním pozemkem o výměře 1164 m2 k výstavbě v lokalitě Hořejší Vrchlabí, u hlavní tepny na centrum Špindlerova Mlýna. Zcela vybavený pension disponuje patnácti pokoji o kapacitě čtyřicet lůžek. Pokoje jsou rozděleny na dvoulůžkové (10x) a čtyřlůžkové (5x). V přízemí je k dispozici recepce. Restaurace s barem a kuchyní je plně zařízena zcela novým, moderním vybavením a nachází se v kompletně zrekonstruovaném a zatepleném objektu. Kapacita restaurace je 40-cet míst o deseti stolech, kompletní bar s výčepním systémem, digitálním dvoupákovým kávovarem, myčkou, lednicí a mrazákem. Kuchyně je zařízena firmou Gaspro Trutnov – konvektomat, chladící stoly, šoker na zmražení potravin, vakuovačka, myčka, mrazák, rekuperační jednotka vzduchu a veškeré potřebné vybavení pro novodobý chod kuchyně - vše poháněno plynem, vše zkolaudováno pro gastronomii a hostinskou činnost. Restaurace je podsklepena, kde se nachází sklady potravin a zeleniny, výčepní systém, chlaďáky, šatna s vlastním vchodem a sociálním zázemím pro personál. Topení objektu je řešeno separátně, pro restauraci plynové, taktéž spotřeba vody a elektřiny. Regulace topení termostatem. Parkování na vlastním pozemku pro cca 12 aut. Součástí prodeje je i stavební pozemek (1164m2) nacházející se nad pensionem, který je dle změny ÚP určen k výstavbě a rozšíření ubytovací kapacity.

Užitná plocha: 900,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10
K8 Koeficient růstu cen nemovitostí	1,10

Zdroj: Cenový údaj katastru
č. j. V-8456/2021-610

Cena [Kč] k 1.9.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
16 699 000	900,00	18 554	1,03	**19 111**

Název: **Prodej ubytovacího zařízení 817 m2**

Lokalita: Korejská, Jablonec nad Nisou

Popis: Máme pro vás jedinečnou investiční příležitost v podobě čtyřpodlažního domu v samém centru Jablonce nad Nisou. Tento historický objekt, kdysi sloužící jako škola, nyní nabízí neomezený potenciál pro přeměnu na moderní bytové jednotky. Dle platného územního plánu je přestavba na byty možná, ale podmínkou je zpracování studie, kterou musí schválit stavební úřad. Tuto studii si musí zpracovat samotný kupující, což přináší jedinečnou příležitost realizovat svou vlastní vizi bydlení. Vlastnosti Domu: Rozloha: Čtyřpodlažní dům poskytuje dostatek prostoru pro vytvoření 6-8 prostorných bytových jednotek, které mohou být plně přizpůsobeny vašim potřebám.Poloha: Nachází se v centru města, s blízkým přístupem ke všem místním službám, obchodům a veřejné dopravě, což z něj činí ideální lokalitu pro bydlení.Možnosti Využití: Kreativní Bydlení: Díky možnosti přestavby můžete tvořit moderní byty podle vašich představ. Každý byt může být unikátní, odražující váš osobní styl a vkus.Investice do Bydlení: Přeměna tohoto domu na byty může přinést stabilní a dlouhodobou investici, zvláště v atraktivní lokalitě centra města.Proč Zvolit Tuto Investici:Tato nemovitost nabízí neomezený kreativní potenciál. S volností zpracování vlastní studie máte možnost přeměnit tento historický dům na moderní a atraktivní byty podle vašich představ. Tato investice může být klíčem k vytvoření jedinečného bydlení v centru města. Cena a Kontakt:Cena této nemovitosti je stanovena s ohledem na její potenciál a aktuální stav. Pro více informací a domluvení schůzky pro prohlídku nás neváhejte kontaktovat. Toto je příležitost přetvořit tento dům na jedinečný bytový komplex podle vašich představ. Nezmeškejte tuto šanci přeměnit své sny o vlastním bydlení do reality! Doporučujeme sledovat naše webové stránky www.plt-reality.cz, kde naleznete široký výběr nemovitostí. Objevte svět možností a najděte tu pravou nemovitost pro své budoucí plány. Nezmeškejte příležitost - vaše ideální nemovitost může být jen pár kliknutí daleko!

Užitná plocha: 817,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,20
K8 Koeficient růstu cen nemovitostí	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
9 200 000	817,00	11 261	1,25	**14 076**

Název: **Prodej ubytovacího zařízení 830 m2**

Lokalita: Nová Ves nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Popis: Exkluzivní prodej penzionu rodinného typu v plném provozu, po celkové rekonstrukci a dostavbě v roce 2008. Pension je možné provozovat novým vlastníkem bez jediného dne přerušení. Cena včetně zásob, zařízení pevně spojených s objektem. pozemky, všech dodavatelsko odběratelských vazeb a vybavení k okamžitému provozu schopnému provozu. Velká klientská databáze. Většina klientů je stále se opakující každý rok. Celková plocha pozemků 4.839 m2. Celoroční provoz s vytížením na 70% a s obsazeností až do roku 2024. Přízemí objektu je zasazeno do svahu, vstupní veranda s lyžárnou a místností na boty, hala 60 m2, kachlová kamna, dřevěná okna a dveře, využívána jako z 1 herna a 1 jako TV místnost. 2x WC, klientská kuchyňka, kancelář s personálním WC a sprchou, umývárna nádobí s myčkou, kuchyň (vybavena profi nábytkem a zařízením – plynový sporák s troubou, universální robot, mikrovlnné trouby,) umývárna černého nádobí, restaurace s barem s kapacitou pro 50 lidí, terasa pro 30 lidí. Nákladní výtah, zimní zahrada, sklepy na nápoje a zeleninu, kotelna s prádelnou a personální šatnou. Centrální vysavač. První patro – elektrická sauna se sprchou, WC a odpočívárna, sklad prádla, úklidová komora. 5 apartmánů se dvěma ložnicemi, 4 pokoje po dvou až třech postelích. Druhé patro – úklidová komora, byt majitele cca. 80m2, (předsíň, dvě ložnice s balkonem, WC, obývací pokoj s kuchyní, koupelna s rohovou masážní vanou), 6 dvoulůžkových pokojů, 1 apartmán se dvěma ložnicemi, velká dílna se skladem, zadní vchod pro zásobování. Půda objektu bez využití. Plastová okna a venkovní dveře, každý pokoj vlastní koupelnu se sprchou a WC a umyvadlo, vlastní TV se satelitem. V celém objektu jsou kouřová čidla a EZS s dálkovým ovládáním, osvětlení přes pohybová čidla, všude kromě kuchyně na podlaze koberce, většinou osvětlení LED, požární hydranty, nouzové osvětlení po domě. Dlouholetou webovou prezentace s vlastní internetovou doménou. Voda – vlastní vrtaná studna s velkou kapacitou, hloubka 26 m, ponorné čerpadlo, voda je z vrtu stažená do vodárny do tlakové nádoby. Objekt napojen gravitačně do městské kanalizace. Plyn v obci není, kuchyň vaří na bombu. Elektriky – 220/380V, hlavní jistič 100A, kromě klientské sauny zde není větší spotřebič elektriky. Topení – 2 ks 16 KW tepelným čerpadlem od fy. Fujitsu, na teplou vodu

jsou dvě tlakové nádoby 500l a 1000l nahřívané tepelným čerpadlem a k dispozici jako rezerva ještě elektrické spirály. Provoz ohřevu je řízen počítačovou jednotkou s možností vzdáleného řízení topení přes počítač. Topení má vlastní nádrž na vodu a opět má elektrické spirály jako rezervu. Teplá užitková voda je posílena 6 ks solárních panelů na střeše objektu. Zahrada s pískovým hřištěm o velikosti malého fotbalu, oplocené a osvětlené, Přístřešek, pítko pitné vody, automatické zavlažování a osvětlení celé zahrady, velké ohniště s nerezovými stoly a posezením, dřevěný altán s elektrikou, zděná udírna, dva vytvořené rybníčky s protékající přírodní vodou, dětské..

Užitná plocha: 830,00 m^2

Zastavěná plocha: 540,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Koeficient růstu cen nemovitostí	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
16 500 000	830,00	19 880	0,90	**17 892**

Název: **Prodej ubytovacího zařízení 1 013 m2**

Lokalita: Poniklá, okres Semily

Popis: Námi nabízený hotel je situován v malebné obci Poniklá, nacházející se na cestě z Jilemnice do Harrachova. Tato poloha nabízí krásné výhledy na okolní krkonošskou krajinu a zároveň umožňuje snadný přístup k turistickým atrakcím v regionu a ke 40 sjezdovým tratím v blízkém okolí. Hotel nabízí kapacitu 55 lůžek, zahrnující 13 zařízených pokojů a 2 prostorné byty. Tato rozmanitost ubytovacích možností zajišťuje, že zde nalezne pohodlné a vhodné ubytování široká škála hostů – pro jednotlivce, páry, rodiny, nebo větší skupiny, které mohou společně vychutnávat krásy Krkonoš vč. možností pořádání škol v přírodě, firemních akcí či sportovních soustředění. Dispozice nemovitostí nabízí rozličné typy variant pokojů, od útulných dvoulůžkových až po prostorné pětilůžkové varianty, které nabízejí pohodlí i pro větší skupiny hostů. To vše v souladu s krásným a klidným prostředím Krkonoš, které zajišťuje nejen relaxaci, ale i možnost prozkoumávat okolní přírodu a horské scenérie v celoročním období. Výjimečnost tohoto místa je umocněna jeho umístěním v srdci Krkonošského národního parku, což znamená, že hosté mají okamžitý přístup ke krásám přírody a různým venkovním aktivitám. Takové prostředí přináší dovolenou, která je nejen odpočinková, ale také plná možností pro dobrodružství a objevování nových zážitků. V rámci relaxace je možnost využít prostornou saunou, kde si hosté mohou užít uklidňující atmosféru a uvolnění po náročném dni. Pro setkání a společenské akce je k dispozici prostorná společenská

místnost, která je ideálním prostorem pro odpočinek, sdílení zážitků nebo společenskou zábavu. Sportovní nadšenci zároveň ocení možnost využití vlastního kurtu na squash. Hotelová jídelna nabízí dostatečnou kapacitu pro veškeré druhy ubytovacích pobytů a stejně tak i plně vybavená kuchyně včetně odpovídajících skladových prostor. Kromě samotného hotelu je součástí této nabídky také půvabná historická stodola a rozlehlý pozemek, který otevírá nekonečné možnosti budoucího využití. S rekonstrukcí a přeměnou může tato stodola sloužit jako dokonalé místo pro svatby a oslavy, zatímco hosté by mohli využít zázemí hotelu pro ubytování a veškeré potřebné pohodlí. S nádhernými Krkonošskými horami jako pozadím by toto místo mohlo nabídnout nezapomenutelný zážitek pro novomanžele a jejich hosty. Kombinace půvabného rustikálního prostoru s moderním komfortem hotelu vytváří unikátní a kouzelnou atmosféru pro důležité životní události. Tato příležitost nejen otevírá cestu ke komerčnímu úspěchu, ale také může stát za vytvořením nezapomenutelných vzpomínek pro páry, kteří si zde řeknou své „ano“. Hotel nyní nabízí jedinečnou příležitost pro potenciálního budoucího majitele, který má vizi a vášeň pro tento styl podnikání. Srdcem této nabízené nemovitosti je nejen její vybavení a krásné prostředí Krkonošského národního parku, ale také obrovský potenciál pro další rozvoj a růst. Hotel hledá nového majitele, který dokáže rozvíjet jeho již tak krásnou atmosféru..

Užitná plocha: 1 013,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	0,95
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Koeficient růstu cen nemovitostí	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
17 690 000	1 013,00	17 463	0,84	**14 669**

Název: **Prodej ubytovacího zařízení 1 100 m2**

Lokalita: Kořenov - Polubný, okres Jablonec nad Nisou

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji horský hotel Sport. Hotel se nachází v krásné zalesněné krajině, na pomezí Jizerských hor a Krkonoš, v obci Horní Polubný. Rekreační objekt sestává z recepce, restaurace, salonku, dětského koutku, kuchyně, skladovacích prostor, lyžárny, 14 pokojů s vlastním sociálním zařízením (od dvoulůžkových po pětilůžkové) a 6 pokojů se společným sociálním zařízením, sklepem, garáží pro dvě vozidla a parkoviště pro 15 vozidel. Hotel je po rozsáhlé rekonstrukci (v období 2020 – 2021). Rekonstrukce zahrnuje například kvalitní izolaci stavby, novou střešní krytinu (Alu Prefa), kompletní rozvody elektřiny, vody, hromosvody, plastová okna a další. Čerstvě je instalována nová vzduchotechnika se dvěma jednotkami rekuperace. Nemovitost stojí na vlastním

pozemku o celkové výměře 991 m2. Nemovitost je napojena na veřejnou kanalizaci, elektřinu a vlastní studnu (o hloubce 23 m). Vytápění zajišťuje kotel na LTO o objemu 8.000 litrů. Dále možnost vytápění krbovými kamny v salonku a restauraci. Ohřev vody je zajištěn bojlerem (objem 800 l), který je napojený na 4 střešní kolektory. Náklady na vytápění a ohřev vody činí kolem 12.000,-Kč měsíčně. Jedná se o výhodnou investiční příležitost. Hotel se nachází v turisticky velmi oblíbené lokalitě, nedaleko městečka Desná (7 km). V blízkosti hotelu několik ski areálů například ski areál Černá Říčka, lyžařské středisko Harrachov. Od hotelu vede běžkařská stopa na Jizerskou magistrálu. Krásná okolní krajina vybízí k aktivnímu vyžití - běžky, sjezdové lyže, cykloturistika, horská turistika. Autobusová zastávka přímo u hotelu, vlaková zastávka Kořenov 2 km od hotelu. Další občanská vybavenost je i v nedalekém městě Tanvald. PENB není k dispozici, z toho důvodu je uvedena třída G. Financování hypotečním úvěrem možné, rádi zařídíme.Pokud máte zájem o prohlídku, vyplňte prosím formulář níže, co nejdříve se vám ozveme.

Užitná plocha: 1 100,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90
K8 Koeficient růstu cen nemovitostí	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
39 000 000	1 100,00	35 455	0,55	**19 500**

Název: **Prodej ubytovacího zařízení 950 m2**

Lokalita: Kořenov, okres Jablonec nad Nisou

Popis: Projekt Aparthotel Kořenov, vč. stavebního povolení k přestavbě na apartmánový dům o 15ti jednotkách. Projekt přestavby Aparthotelu Kořenov představuje moderní koncept horského bydlení, spojujícího komfort novostavby se stylovým designem a nadstandardním zázemím v příjemně komorním provedení – projekt aparthotelu čítá 15 apartmánů o dispozicích od 1+kk po 3 + kk s terasami a balkony. S očekávaným výnosem mezi 15 až 20 % je tato investice skvělou možností pro ty, kteří hledají výhodnou a ziskovou investici. Předmětem prodeje je ubytovací zařízení s užitnou plochou 950 m2, který slouží jako základ pro plánovanou rekonstrukci a výstavbu nových bytových jednotek. Součástí prodeje je hotový projekt rekonstrukce, kompletní stavební povolení včetně dokumentace pro SP, převod nezatíženého s.r.o. (plátce DPH), pronájem parkoviště od obce na 10 let za 1,5 milionu Kč, webové stránky projektu a karty bytů a logo projektu. V rámci projektu je plánováno i volnočasové zázemí v podobě wellness, grilovací terasy, plně vybavené herny s barem a venkovního hřiště pro děti. Nově vzniklé apartmány jsou investičně zajímavé jak v rámci prodeje po jednotlivých

apartmánech, tak v rámci pravidelného výnosu z krátkodobých/dlouhodobých pronájmů. Vzhledem ke své poloze je Aparthotel Kořenov ideálním místem nejen pro zimní i letní rekreaci. Kořenov je obklopen jedinečnou krajinou CHKO Jizerské hory, na dosah od ski areálů Příchovice, Harrachov a Paseky. - krajské město Liberec s veškerou občanskou vybaveností – 30 km- 30 restaurací a hospod a 3 obchody – přímo v Kořenově a přilehlých obcích- základní škola – v Horním Kořenově (5 km)- mateřská školka a domov seniorů – v Polubném (4 km) Veškeré administrativní kroky jsou již vyřízeny a můžete se soustředit pouze na samotnou realizaci. Výjimečnou příležitost pro investory či developery, kteří chtějí využít potenciálu této nemovitosti a rozvinout apartmánový projekt. Nechte se inspirovat hotovým projektem a začněte svou cestu k úspěšnému a výnosnému investování.

Užitná plocha: 950,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	0,95
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90
K8 Koeficient růstu cen nemovitostí	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
28 000 000	950,00	29 474	0,67	**19 748**

Minimální jednotková porovnávací cena	14 076 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 461 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	19 748 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		**17 461 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		1 370,00 m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		23 921 570,00
Horší prodejnost ideální poloviny nemovitostí		* 0,83
	=	19 854 903,10
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota		**9 927 452 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Ubytovací zařízení 12 267 737,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Stavební pozemky	233 056,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Porovnávací metoda	9 927 452,- Kč

Porovnávací hodnota	**9 927 452 Kč**
Věcná hodnota	**12 500 793 Kč**
z toho hodnota pozemku	233 056 Kč

Silné stránky

Kompletní vybavenost v místě a zajímavá oblast v podhůří Krkonoš.

Slabé stránky

Stav technického a zejména morálního opotřebení.

Obvyklá cena	**9 980 000 Kč**

slovy: Devětmilionůdevětsetosmdesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

S ohledem na technický stav a umístění oceňovaných nemovitých věcí, nabídku nemovitých věcí na relevantním trhu a nastavení tržního sentimentu stanovuji obvyklou cenu id. 1/2 oceňovaných nemovitých věcí tak, jak je uvedena níže.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V rámci analýzy nebyl dohledán dostatek zrealizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a tedy ani dostatek porovnávacích nemovitých věcí. Z tohoto důvodu byly pro výpočet porovnávací ceny použity i porovnávací nemovitosti aktuálně nabízené k prodeji. Výsledná obvyklá cena tak bude stanovena tržní hodnotou.

Dohledané zobchodované a nabízené nemovité věci jsou relativně dobře porovnatelné. Data uváděná třetími osobami u porovnávaných nemovitých věcí nemají stejnou strukturu a částečně jsou ve vzájemném nesouladu. Ceny jsou poměrně volatilní. Tyto nedostatky byly odborným odhadem znalce odstraněny v rámci korelace a dalších kroků při vyhotovení posudku, následujících po analýze.

5.2. Kontrola postupu

Postup byl překontrolován znalcem, postup znaleckého zkoumání, přípravy a zpracování znaleckého posudku odpovídá oceňovacím standardům.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

a) Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

Obvyklá cena ideální 1/2 oceňovaných věcí činí 9.980.000,- Kč

b) Určit příslušenství oceňovaných nemovitých věci - **příslušenství tvoří vybavení nemovitých věcí nezbytné pro provoz ubytovacího zařízení.**

c) Zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních či pachtovních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1.zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvést, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene, výměnku nebo nájemního či pachtovního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem, výměnkem nebo nájemním či pachtovním právem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly - **nezjištěny**

d) vyjádřit se, zda znalec považuje nájemné či pachtovné (případně poměrnou část výnosu z věci) přiměřenou nájemnému či pachtovnému (případně poměrné části výnosu z věci) v místě a čase obvyklému a zda považuje věcné břemeno či výměnek za přiměřený výhodě oprávněné osoby a toto náležitě zdůvodnil - **nezjištěny**

Obvyklá cena	**9 980 000 Kč**
slovy: Devětmilionůdevětsetosmdesáttisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečností snižující přesnost závěru posudku je fakt, že znalci nebylo umožněno místní šetření uvnitř oceňovaného bytu a dále nemá možnost, v rámci přípravy ani při zpracování posudku, ověřit všechna data týkající se porovnávacích nemovitých věcí, a to jak v případě nemovitých věcí aktuálně nabízených k prodeji, ani v případě nemovitých věcí z databáze zrealizovaných prodejních cen nemovitostí.

V posudku není zohledněna výše případných závazků zajišťovaných zástavním právem váznoucím na oceňovaných nemovitých věcech, je-li takové právo zřízeno.

!!! V posudku nejsou, ve smyslu ust. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zohledněny vzájemné osobní poměry třetích osob vůči oceňovaným nemovitým věcem ani vůči sobě navzájem a není zohledněn ani vliv zvláštní obliby třetích osob vůči oceňovaným nemovitým věcem !!!

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí popř. informace z KN	2
Snímek katastrální mapy	1
Ortofoto mapa	1
Cenové údaje katastru nemovitostí	3
Fotodokumentace	15

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.11.2023 08:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 191 pro Soudní exekutor Beneš Jan, Mgr.

Okres: **CZ0514 Semily** Obec: **577197 Jilemnice**

Kat.území: **659959 Jilemnice** List vlastnictví: **2607**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Poříz Milan JUDr., Nová Pasířská 4029/13, 46601 Jablonec nad Nisou **560505/0781**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
664/4	**436**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Jilemnice, č.p. 147, ubyt.zař**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **664/4**				
665	**673**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, Praha 6-Břevnov

  Povinnost k

  Poříz Milan JUDr., Nová Pasířská 4029/13, 46601 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: 560505/0781

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX-1897/2022 -18 ze dne 15.12.2022, k č.j. 25 EXE 1492/2022-38, Okresní soud v Jablonci nad Nisou. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2022 10:45:50. Zápis proveden dne 19.12.2022; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou**

  Z-8234/2022-504

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  oprávněný: Pořízová Ljuba

  Povinnost k

  Parcela: 664/4, Parcela: 665

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 191 EX 1897/22-19 ze dne 15.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2022 10:45:43. Zápis proveden dne 20.12.2022; uloženo na prac. Semily**

  Z-10135/2022-608

- **Zahájení exekuce**

  Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, Praha 6-Břevnov

  Povinnost k

  Poříz Milan JUDr., Nová Pasířská 4029/13, 46601 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: 560505/0781

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX-1447/2023 -16 ze dne 31.08.2023, k č.j. 21 EXE 2910/2023-46, Okresní soud v Jablonci nad Nisou. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 15:26:52. Zápis proveden dne 04.09.2023; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.11.2023 08:55:02*

Okres: **CZ0514 Semily** Obec: **577197 Jilemnice**

Kat.území: **659959 Jilemnice** List vlastnictví: **2607**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-2530/2023-504

- **Podán návrh na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva dne 19.10.2023 na podíl 1/2 nemovitosti**

  Oprávnění pro

  Kovařík Miloslav, Sulova 1356, Zbraslav, 15600 Praha 5, RČ/IČO: 630723/0721
  Velemínský Ondřej Ing., Nepelova 953/7, Hloubětín, 19800 Praha 9, RČ/IČO: 801016/0169

  Povinnost k

  Parcela: 664/4, Parcela: 665

  Listina **Vyrozumění soudu o podání návrhu na naříz.výkon.rozh.zřízením soud.zást.práva Okresní soud v Jablonci nad Nisou 11 E-2/2023 -22 ze dne 24.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 07:37:30. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou**

  Z-3031/2023-504

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Jablonci nad Nisou 35 D-939/2014 -59 ze dne 15.09.2015. Právní moc ke dni 15.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2015 16:18:30. Zápis proveden dne 08.10.2015; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou**

  V-7051/2015-504

  Pro: **Poříz Milan JUDr., Nová Pasířská 4029/13, 46601 Jablonec nad Nisou** *RČ/IČO:* **560505/0781**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 08.11.2023 09:12:51*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Jana Harracha
Tyršovo náměstí
K Hraběnce
Ke Stadionu
1:500
0 5 10 15 20 25 m

606
666/7
666/4
664/5
668/15
666/6
665
666/11
666/10
666/2
664/4
664/1
666/1
659/9
664/3
666/8
664/2
666/5
K Hraběnce
700/2
700/5
1:250
0 2 4 6 8 10 m
662
700/11
666/3
700/1
700/8
700/9
700/3

- Číslo vkladu: **V-104/2023-608**
- Datum podání: **9.1.2023**
- Listina: **Usnesení soudního ...**
- Cenové údaje: **15 240 000 Kč**

NEMOVITOST	TYP	ADRESA	POPIS	PLOCHA
budova	obč.vyb	č.p. 69, 51401 Jestřabí v Krkonoších	stavební č. 200 Jestřabí v Krkonoších (součástí je stavba č.p. 69, část obce Jestřabí v Krkonoších)	523 m²
Skrýt další záznamy (3)				
parcela	manipulační pl.	Jestřabí v Krkonoších 393/2	č. 393/2 Jestřabí v Krkonoších	4019 m²
parcela	travní p.	Jestřabí v Krkonoších 393/4	č. 393/4 Jestřabí v Krkonoších	103 m²
parcela	travní p.	Jestřabí v Krkonoších 403/2	č. 403/2 Jestřabí v Krkonoších	415 m²

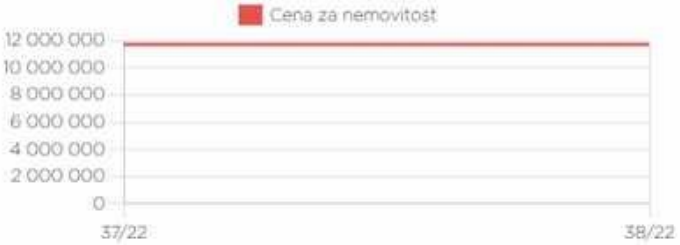
Ubytovací objekt - penzion s pozemky... NEAKTIVNÍ

Jestřabí v Krkonoších, okres Semily

11 740 000 Kč 19 566 Kč/m² 0 % **10 dní**

Plocha: 600 m² Kategorie: Ubytování

Stav: Velmi dobrý



Jedná se o zděný, nepodsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažími a využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Jestřabí v Krkonoších, jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci. Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, vlastní rozvod PB, vlastní septik a trativod. Vnitřní dispozice: I. nadzemní podlaží: restaurace s kuchyní, společenská místnost, sociální zázemí (umývárny a WC), technické a skladovací prostory; II. nadzemní podlaží: ubytovací kapacity se sociálním zařízením. Podrobnější informace jsou uvedeny ve znaleckém posudku. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů, bez součinnosti účastníků exekučního řízení. Zveřejněné údaje jsou čerpány z dokumentů v rámci exekučního řízení, kdy je nemovitost určena ke zpeněžení v rámci exekučního řízení, dle § 336 , § 267 o. s. ř., dle § 69 a § 52 exekučního řádu a souvisejících ustanovení. Služby jsou zpoplatněny dle platných aukčních podmínek a ceníku. V případě Vašeho zájmu o více informací nás kontaktujte prostřednictvím níže uvedeného formuláře nebo na email.

- Číslo vkladu: **V-9791/2021-610**
- Datum podání: **20.10.2021**
- Listina: **Smlouva kupní**
- Cenové údaje: **20 525 692 Kč**

NEMOVITOST	TYP	ADRESA	POPIS	PLOCHA
budova	tech.vyb	Strážné 510	stavební č. 510 Strážné (součástí je stavba budova bez čp/čo, stavba technického vybavení)	22 m²
Skrýt další záznamy (3)				
budova	ubyt.zař	č.p. 108, 54352 Strážné	stavební č. 229 Strážné (součástí je stavba č.p. 108, část obce Strážné)	1054 m²
budova	garáž	Strážné 456	stavební č. 456 Strážné (součástí je stavba budova bez čp/čo, garáž)	26 m²
parcela	neplodná půda	Strážné 1759/2	č. 1759/2 Strážné	6202 m²

Prodej, Horská chata, samostatná, 105... NEAKTIVNÍ

Strážné, okres Trutnov

25 000 000 Kč 23 719 Kč/m² 92 % **237 dní**

Plocha: 1 054 m² Kategorie: Ubytování

Stav: Velmi dobrý

Prodej horské chaty, v srdci Krkonoš, ve II. Zóně KRNAPu a výšce 1200 m. n. m Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme horskou chatu v samém srdci Krkonoš. Chata Malá Rennerovka se nachází ve II. Zóně KRNAPu výšce 1200 m. n. m. ve vzdálenosti 600 m jižně od Dvorské boudy, která leží na Krkonošské magistrále. Čtyřpodlažní objekt, který prošel začátkem 90. let totální rekonstrukcí, kdy byl celý opětovně postaven, umožňuje provozování ubytovacího zařízení s restaurací – součástí je zařízená kuchyně, jídelna s barem, dětský koutek, hala s kulečníkovým stolem, fotbálkem a šipkami. Ubytovací kapacita činí 40 lůžek v celkem 16 pokojích (s uspořádáním 2-3 lůžka), z nichž 8 má vlastní sociální zařízení a dalších 8 společné WC na chodbě. V budově se dále nachází byt správce, kotelna, technické zázemí, lyžárna a prostorná garáž. Samozřejmostí jsou letní a zimní vstup, před letním je menší terasa. Stav chaty a jejího vybavení odpovídá době výstavby a vyžaduje průběžnou údržbu. V současné době je chata pronajata a provozována jako ubytovací zařízení. Z inženýrských sítí je napojení na vlastní vodovod (studna nad chatou), elektro a telefon. Likvidaci odpadních vod řeší vlastní ČOV. Vytápění a ohřev teplé vody je řešen kombinací bojlerů na elektřinu a kotle na tuhá paliva. Místo skýtá nádherný výhled směrem na jih a umožňuje nepřeberné množství pěších, cyklistických a lyžařský výletů v těch nejkrásnějších partiích Krkonoš. Veřejná hromadná doprava je cca 7 km ve Strážném. Místo je v létě dostupné autem, parkování možné pro 10 vozidel, v zimě pak rolbou. K chatě náleží garáž stojící u hlídaného parkoviště Strážné – „Lom". Více informací na vyžádání u makléře. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvyšší nabídce. Doporučujeme prohlídku. Rádi pomůžeme s financováním.

- Číslo vkladu: **V-8456/2021-610**
- Datum podání: **9.9.2021**
- Listina: **Smlouva kupní**
- Cenové údaje: **16 699 000 Kč**

NEMOVITOST	TYP	ADRESA	POPIS	PLOCHA
budova	ubyt.zař	Horská 142, Hořejší Vrchlabí, 543102 Vrchlabí	stavební č. 191 Hořejší Vrchlabí (součástí je stavba č.p. 142, část obce Hořejší Vrchlabí)	688 m²
Skrýt další záznamy (2)				
parcela	zahrada	Hořejší Vrchlabí 544/1	č. 544/1 Hořejší Vrchlabí	1164 m²
parcela	zahrada	Hořejší Vrchlabí 549/1	č. 549/1 Hořejší Vrchlabí	777 m²

Prodej pensionu s restaurací, Vrchlabí

NEAKTIVNÍ

Hořejší Vrchlabí, Horská

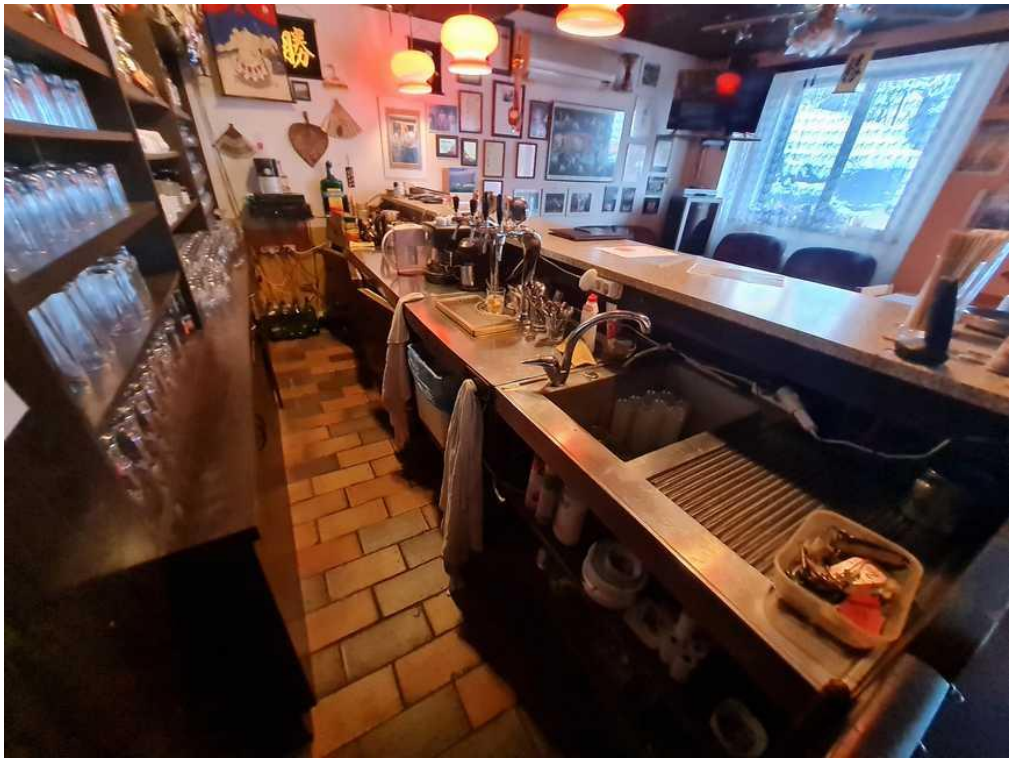
19 800 000 Kč 28 779 Kč/m² 0 % **401 dní**

Plocha: 688 m² Kategorie: Ubytování

Stav: Po rekonstrukci

Dumrealit. cz Vám zprostředkuje exkluzivně prodej pensionu s moderní restaurací po kompletní rekonstrukci a stavebním pozemkem o výměře 1164 m2 k výstavbě v lokalitě Hořejší Vrchlabí, u hlavní tepny na centrum Špindlerova Mlýna. Zcela vybaveny pension disponuje patnácti pokoji o kapacitě čtyřicet lůžek. Pokoje jsou rozděleny na dvoulůžkové (10x) a čtyřlůžkové (5x). V přízemí je k dispozici recepce. Restaurace s barem a kuchyní je plně zařízena zcela novým, moderním vybavením a nachází se v kompletně zrekonstruovaném a zateplenem objektu. Kapacita restaurace je 40-cet míst o deseti stolech, kompletní bar s výčepním systémem, digitálním dvoupákovým kávovarem, myčkou, lednicí a mrazákem. Kuchyně je zařízena firmou Gaspro Trutnov – konvektomat, chladící stoly, šoker na zmrazení potravin, vakuovačka, myčka, mrazák, rekuperační jednotka vzduchu a veškeré potřebné vybavení pro novodobý chod kuchyně - vše poháněno plynem, vše zkolaudováno pro gastronomii a hostinskou činnost. Restaurace je podsklepena, kde se nachází sklady potravin a zeleniny, výčepní systém, chladáky, šatna s vlastním vchodem a sociálním zázemím pro personál. Topení objektu je řešeno separátně, pro restauraci plynové, taktéž spotřeba vody a elektřiny. Regulace topení termostatem. Parkování na vlastním pozemku pro cca 12 aut. Součástí prodeje je i stavební pozemek (1164m2) nacházející se nad pensionem, který je dle změny ÚP určen k výstavbě a rozšíření ubytovací kapacity. V případě zájmu o více informací mě neváhejte kdykoliv kontaktujte. Prohlídky jsou možné i o víkendu. Doporučujeme. Ev. číslo: 622629.

HOTEL SUMO ★★★



DOPRAVA OSOB
ZAKÁZÁNA
NÁKLADNÍ VÝTAH
max 250 kg
NÁVOD

VÝTAH - nosnost 100 kg
JÍZDA OSOB
ZAKÁZÁNA
2
1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum znaleckého posudku podaného jiným znalcem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dohodou.

Znalečné účtuji dokladem č. 1040-03/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 29. 10. 1997, č.j. Spr 1454/97, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 004416/2024.

V Táboře 15.01.2024

Digitálně podepsal
Ing. Ivo Ludvík
Datum: 2024.01.16
09:18:16 +01'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Ivo Ludvík
Vančurova 2904
390 01 Tábor

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.2.