

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5/4615/2020

- stanovení zjištěné ceny a obvyklé ceny nemovitosti v rozsahu nemovité zástavy dle Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 19.03.2010 s právními účinky vkladu práva ke dni 19.03.2010, zapsané pod V-1359/2010-503 a Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 13.01.2011 s právními účinky vkladu práva ke dni 13.01.2011, zapsané pod V-402/2011-503 zapsané na LV č. 2441 (pozemek - parcela č. 5470-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Chomutov, č.p. 2000, občanská vybavenost) pro obec Chomutov a katastrální území Chomutov I, kraj Ústecký a příslušenství.

Objednavatel posudku:

Mgr. Tomáš Voborník
Exekutorský úřad Pardubice
9. května 215
533 72 Moravany

Účel posudku:

195 EX 2353/19 - stanovení zjištěné ceny a ceny obvyklé nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

Oceněno ke dni:

16.ledna 2020

Posudek vypracoval:

Ing. Bohuslav Rohlena
Nádražní 1500
Nové Město nad Metují

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 16 stran textu a 6 stran příloh.

V Novém Městě nad Metují, dne 18.února 2020

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Předmětem posudku je stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé nemovitosti (dle Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 19.03.2010 s právními účinky vkladu práva ke dni 19.03.2010, zapsané pod V-1359/2010-503 a Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 13.01.2011 s právními účinky vkladu práva ke dni 13.01.2011, zapsané pod V-402/2011-503) zapsané na LV č. 2441 (pozemek - parcela č. 5470-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Chomutov, č.p. 2000, občanská vybavenost) pro obec Chomutov a katastrální území Chomutov I, kraj Ústecký a příslušenství.

Součástí stavby čp. 2000 jsou veškeré instalace neoddělitelné od stavby.

Příslušenstvím jsou vedlejší stavby – otevřený přístřešek s grilem, venkovní úpravy (zpevněné plochy, opěrné zdi, venkovní terasa, terénní úpravy, venkovní schody, oplocení, přípojky IS (elektro, kanalizace, plynu od pronajatých plynových nádrží, kromě vodovodu) a trvalé porosty, vše nacházející se na st. par. č. 5470.

Součástí stav. par. č. 5470 nejsou domek správce (nezapsaná stavba do KN), venkovní úpravy (oplocení, brána, zpevněné plochy) nacházející se na parcelách č. 5469/6, č. 5469/7, č. 5471/2, č. 5472/2 a č. 5473/2 a trvalé porosty na těchto parcelách. Součástí není také vodovodní přípojka.

Nemovitost (st. par. č. 5470, jejíž součástí je stavba č.p. 2000) se nachází na vrcholu kopce Strážště ve výšce 511 m nad mořem, cca 2 km severně nad městem Chomutov. Příjezd je po asfaltových komunikacích ve vlastnictví města Chomutov.

Město Chomutov leží na úpatí Krušných hor v severozápadních Čechách. Město je významná lokalita v Krušných horách, počet obyvatel dle malého lexikonu obcí je celkem 48.720 obyvatel.

První vyhlídkovou stavbou byl 8 m vysoký gloriét, který kromě výhledu nabízel i občerstvení pro přicházející výletníky. Gloriét stál na místě od roku 1882 do roku 1924, kdy vyhořel. V letech 1927-1931 byl vystavěn horský hotel s kamennou čtyřhrannou 20 m vysokou krytou rozhlednou. Po druhé světové válce nesl hotel název "Horský hotel Partyzán". V 90. letech 20. století byl hotel pronajímán soukromým subjektům, až nakonec byl prodán soukromému majiteli. V roce 2004 hotel včetně vyhlídkové věže vyhořel. V letech 2005-2010 byla provedena celková rekonstrukce a přístavba. Dle PD na rekonstrukci (resp. uvedení do původního stavu) má mít hotel celkem kapacitu 36 pokojů a kongresový sál. Hlavní dominantu vyhlídková věž byla zachována.

Na opravu bylo vydáno ohlášení "oprava konstrukcí po požáru dle původního stavu a dokumentace" stavebním úřadem MěÚ v Chomutově dne 24.10.2005.

V současné době je dokončeno přízemí a I. patro objektu. V dalších dvou podkroví nebyly vnitřní stavební práce dokončeny, pouze je kce krovu a podlah. Dokončena není ani vyhlídková věž, v které se nachází jeden pokoj a schody do dalších nedokončených podlaží. Dokončen je dle informací suterén.

Ke Smlouvě o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 19.03.2010 s právními účinky vkladu práva ke dni 19.03.2010, zapsané pod V-1359/2010-503 a ke Smlouvě o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 13.01.2011 s právními účinky vkladu práva ke dni 13.01.2011, zapsané pod V-402/2011-503) zapsané na LV č. 2441 (pozemek - parcela č. 5470-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Chomutov, č.p. 2000, občanská

vybavenost) pro obec Chomutov a katastrální území Chomutov I, kraj Ústecký a příslušenství, bylo vypracováno Ocenění č. 14/2010 „Tržní ocenění hotelu Partyzán v Chomutově“ ze dne 2.3.2010 vypracované společností A-Consult plus, spol. s r.o.

Citace z Ocenění č. 14/2010:

„Ocenění č. 14/2010 "Tržní ocenění hotelu Partyzán v Chomutově" ze dne 2.3.2010 vypracované společností A-Consult plus, spol. s r.o., je provedeno na současný stav oceňované nemovitosti, která je v současné době v rekonstrukci (resp. po dokončení rekonstrukce - 1. a 2. NP).

Stavba je napojena na inženýrské sítě: vlastní vodovodní přípojka z městské vodárny, kanalizace do vlastního septiku na pozemku, elektro. Plyn z vlastních dvou nádrží na PB umístěných na pozemku. Objekt má vlastní možnosti parkování před hotelem.

Dispozice: 1.PP: sklad, sklep, náhradní zdroj, místnosti personálu, chodba, schodiště

1.NP: vstup, recepce, sauna, WC muži, WC ženy, kuchyně se zázemím, restaurace, salónek, chodba, požární nádrže, schodiště

2.NP: celkem 11 pokojů s vlastní koupelnou, sklad prádla s koupelnou, chodba

další 2 podkroví: pouze volný prostor

V původní vyhlídkové věži se nachází 1 pokoj. Celkem je v provozu 12 pokojů, restaurace, salónek a sociální zařízení.“

V ocenění č. 14/2010 nejsou blíže specifikovány venkovní úpravy, domek správce, apod.

Současný zjištěný stav na místě dne 16.1.2020:

Stav dokončených kcí je dobrý. Náklady na dokončení celého hotelu budou vysoké, rozpočet na dostavbu není předmětem tohoto posudku. Předpokládám náklady v řádu několika miliónů.

Prezentace přístupná na internetu:

„První dřevěná rozhledna v roce 1924 vyhořela. Poté zde byl postaven hotel s kamennou rozhlednou, který po skončení 2. světové války dostal název Partyzán. V průběhu posledních 20 let stavba několikrát měnila majitele a v roce 2004 vyhořela. Po rekonstrukci slouží budova s rozhlednou jako hotel a v samotné věži rozhledny jsou pokoje pro hosty.

Nabízíme krásné ubytování v těsné blízkosti Chomutova s tím nejhezčím výhledem. Horský hotel Partyzán je postaven na kopci Strážáček uprostřed lesa v absolutním klidu, asi 2 km od Chomutova. Stojí na místě dřevěné vyhlídky – gloriety, která koncem 19. století patřila k oblíbeným výletním cílům. V roce 1924 glorieta vyhořela a na jeho místě byl v roce 1931 vystavěn hotel s restaurací doplněný o kamennou rozhlednu. V letech 2005–2010 prošel hotel celkovou rekonstrukcí a v roce 2010 byl opět otevřen.

Dnes nabízí komfortní ubytování ve 12 pokojích. K dispozici jsou 3 velké, dvoulůžkové pokoje s terasou, 4 malé dvoulůžkové pokoje, 2 rodinné pokoje, 1 apartmán s terasou pro 4 – 5 osob a 1 jednolůžkový pokoj. Součástí hotelu je stylová restaurace, konferenční sál a hlídané parkoviště.“

Předmětem ocenění nejsou parcely zapsané na LV č. 5469/6, č. 5469/7, č. 5471/2, č. 5472/2 a č. 5473/2. Tyto parcely v roce 2010 a roce 2011 (v době podpisu zástavních smluv nebyly ve vlastnictví povinné společnosti, společnost tyto pozemky dokoupila po roce 2011).

Přístup k parcele č. par. 5470 je přes parcelu č. 5471/2, která není předmětem zástavní smlouvy.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení č.j. 195 EX 2353/19-45 ze dne 12.2.2020
- Výpis z KN, LV č. 2441 vypracovaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 18.12.2019 dálkovým přístupem, prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2019
- Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 19.3.2010, s právními účinky vkladu ke dni 19.3.2010, zapsaná pod V-1359/2010
- Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 13.1.2011, s právními účinky vkladu ke dni 13.1.2011, zapsaná pod V-402/2011
- Ocenění č. 14/2010 vypracovaný A-Consult plus, spol. s r.o., znalecký ústav, dne 2.3.2010
- Znalecký posudek č. 148/6228/2013 vypracovaný znaleckým ústavem ENI CONSULT spol s r.o., Most, IČ 60281821, dne 30. května 2013
- projektová dokumentace (na CD)
- Usnesení - zastavení řízení o nařízení odstranění stavby vydané odborem OŽÚ, stavební úřad a životní prostředí, sp. značka OSÚ a ŽP/S/9843/2010/ČerP dne 11.1.2012
- GP č. 6292-48/2017 ze dne 19.1.2018
- Kupní smlouva ze dne 5.1.2004 uzavřená mezi Městem Chomutov a společností Hotel u dvou medvídků s.r.o., Chomutov, IČ 25422782
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí ze dne 30.1.2020
- nájemní smlouva ze dne 1.6.2019
- kopie katastrální mapy
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný MF ČR dne 25.9.2014
- údaje sdělené zástupcem vlastníka panem Františkem Donátem
- údaje sdělené EX úřadem Pardubice
- vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí
- realitní server sreality.cz
- údaje sdělené realitními kanceláři působícími v regionu
- Google Street View z průjezdu vozidla Google car
- fotodokumentace ze dne 16.1.2020
- prohlídka dne 16.1.2020
- odborná literatura

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 2441 pro katastrální území Chomutov I a obec Chomutov, kraj Ústecký zapsán:

ABECHES s.r.o., Chomutov č.p. 2000, IČ 03146014

1.4 Předmětem ocenění je:

nemovitá zástava v rozsahu vyplývajícím ze smlouvy o zřízení zástavního práva dle podle obč. z. ze dne 19.03.2010 s právními účinky vkladu práva ke dni 19.03.2010, zapsané pod V-1359/2010-503 a ke Smlouvě o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 13.01.2011 s právními účinky vkladu práva ke dni 13.01.2011, zapsané pod V-402/2011-503)

- 1) Pozemek - par. č. 5470 (zastavěná plocha nádvoří)
- 2) Hotel Partyzán (budova č.p. 2000)

Příslušenstvím st. par. č. 5470 jsou vedlejší stavby – otevřený přístřešek s grilem, venkovní úpravy (zpevněné plochy, opěrné zdi, venkovní terasa, terénní úpravy, venkovní schody, oplocení, přípojky IS (elektro, kanalizace, plynu od pronajatých plynových nádrží, kromě vodovodu) a trvalé porosty, vše nacházející se na st. par. č. 5470.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ-ZJIŠTĚNÁ CENA

2.1 Pozemek - par. č. 5470 (zastavěná plocha nádvoří)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

V roce 2010 byl předmětem zástavy pouze pozemek - parcela č. 5470-zastavěná plocha a nádvoří a budova čp. 2000, k.ú. Chomutov I.

2.1.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	3	0.08
Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak 0.08

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.08) \times 1 = 1.080$$

2.1.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a admin.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.65
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	4	-0.01
Bez zástavby		
3. Poloha pozemku v obci	3	0.00
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	2	-0.08
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	3	-0.02
V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.10
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	1	-0.10
Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	4	0.10
Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * -0.01

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.01) \times 0.65 = 0.644$$

2.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	856,-
Index cenového porovnání		x 0.6960
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.080 \times 0.644$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	595,78
Cena za celou výměru 3376.00 m ²	= Kč	2.011.339,78
Pozemek - par. č. 5470 (zastavěná plocha nádvoří)	Cena celkem Kč	2.011.340,-

2.2 Hotel Partyzán (budova č.p. 2000)

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.2.1 Popis

První vyhlídkovou stavbou byl 8 m vysoký glorieta, který kromě výhledu nabízel i občerstvení pro přicházející výletníky. Glorieta stál na místě od roku 1882 do roku 1924, kdy vyhořel. V letech 1927-1931 byl vystavěn horský hotel s kamennou čtyřhrannou 20 m vysokou krytou rozhlednou. Po druhé světové válce nesl hotel název "Horský hotel Partyzán". V 90. letech 20. století byl hotel pronajímán soukromým subjektům, až nakonec byl prodán soukromému majiteli. V roce 2004 hotel včetně vyhlídkové věže vyhořel. V letech 2005-2010 byla provedena celková rekonstrukce a přístavba. Dle PD na rekonstrukci (resp. uvedení do původního stavu) má mít hotel celkem kapacitu 36 pokojů a kongresový sál. Hlavní dominantou vyhlídková věž byla zachována.

Na opravu bylo vydáno ohlášení "oprava konstrukcí po požáru dle původního stavu a dokumentace" stavebním úřadem MěÚ v Chomutově dne 24.10.2005.

V současné době je dokončeno přízemí a I. patro objektu. V dalších dvou podkrovních nebyly vnitřní stavební práce dokončeny, pouze je kce krovu a podlah. Dokončena není ani vyhlídková věž, v které se nachází jeden pokoj a schody do dalších nedokončených podlaží. Dokončen je dle informací suterén.

Dispozice: 1.PP: sklad, sklep, náhradní zdroj, místnosti personálu, chodba, schodiště

1.NP: vstup, recepce, sauna, WC muži, WC ženy, kuchyně se zázemím, restaurace, salónek, chodba, požární nádrže, schodiště

2.NP: celkem 11 pokojů s vlastní koupelnou, sklad prádla s koupelnou, chodba

další 2 podkroví: pouze volný prostor

V původní vyhlídkové věži se nachází 1 pokoj. Celkem je v provozu 12 pokojů, restaurace, salónek a sociální zařízení.

Stav dokončených kcí je dobrý. Náklady na dokončení celého hotelu budou vysoké, rozpočet na dostavbu není předmětem tohoto posudku. Předpokládám náklady v řádu několika milionů.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 121
SKP: 46.21.19.1..1
Typ podle účelu užití: G - budovy hotelů
Druh konstrukce: Zděné

2.2.3 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - suterén	195.20 195.20 m ²	2.70 m	3.10 m
1.NP - přízemí	551.39 551.39 m ²	3.15 m	3.45 m
2.NP - I.patro	351.05 351.05 m ²	2.70 m	3.10 m
3.NP - II.patro	278.94 278.94 m ²	2.75 m	3.15 m

4.NP - III.patro	212.22		
	212.22 m ²	2.55 m	2.80 m
5.NP - IV.patro	135.76		
	135.76 m ²	2.55 m	2.85 m

Celkem: 1 podzemní a 5 nadzemních podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 287.43 m² a prům.výška podlaží je 3.16 m.

2.2.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Všechny konstrukce a vybavení mají standardní vybavení a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

2.2.5 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
	Stáří (B)	Životn. (C)			
1. Základy vč. zemních prací					
	88	150	0.05910	65%	3.4672%
	9	150	0.03183	35%	0.191%
2. Svislé konstrukce					
	88	130	0.10825	50%	7.3277%
	9	130	0.07036	50%	0.4871%
3. Stropy					
	88	100	0.01184	10%	1.0419%
	9	100	0.05326	90%	0.4793%
4. Zastřešení mimo krytinu					
	9	90	0.08804	100%	0.8804%
5. Krytiny střech					
	9	45	0.03897	100%	0.7794%
6. Klempířské konstrukce					
	9	50	0.00866	100%	0.1559%
7. Úpravy vnitřních povrchů					
	9	50	0.05124	50%	0.9223%
	9	50	0.03550	50%	0.639%
8. Úpravy vnějších povrchů					
	9	40	0.04619	100%	1.0393%
9. Vnitřní obklady keramické					
	9	40	0.02237	100%	0.5033%
10. Schody					
	9	90	0.02021	50%	0.2021%
	9	80	0.01400	50%	0.1575%
11. Dveře					
	9	50	0.02742	50%	0.4936%
	9	50	0.01900	50%	0.342%

12.	Vrata		0.00000	100%	
13.	Okna				
	9	50	0.08516	100%	1.5329%
14.	Povrchy podlah				
	9	35	0.02381	50%	0.6123%
	9	35	0.01650	50%	0.4243%
15.	Vytápění				
	9	30	0.03536	50%	1.0608%
	9	30	0.02450	50%	0.735%
16.	Elektroinstalace				
	9	45	0.04186	50%	0.8372%
	9	40	0.02900	50%	0.6525%
17.	Bleskosvod				
	9	45	0.00433	100%	0.0866%
18.	Vnitřní vodovod				
	9	45	0.02381	50%	0.4762%
	9	45	0.01650	50%	0.33%
19.	Vnitřní kanalizace				
	9	60	0.02309	50%	0.3463%
	9	60	0.01600	50%	0.24%
20.	Vnitřní plynovod				
	9	40	0.00433	100%	0.0974%
21.	Ohřev vody				
	9	30	0.03175	100%	0.9525%
22.	Vybavení kuchyní				
	9	25	0.02598	100%	0.9353%
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC				
	9	35	0.03103	50%	0.7979%
	9	35	0.02150	50%	0.5529%
24.	Výtahy				
	9	35	0.01400	100%	0.36%
25.	Ostatní				
	9	25	0.03175	50%	1.143%
	9	25	0.02200	50%	0.792%
26.	Instalační prefabrik.jádra				
			0.00000	100%	
					32.074%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = SUMA(B/C*100A) = 32.074%.

2.2.6 Nedokončená stavba

Koeficient nedokončené stavby = 1 - n, kde n je součet podílů chybějících a nedokončených konstrukcí a vybavení podle stupně nedokončenosti.

Pol.	Konstrukce a vybavení Cen.podíl	Podíl části	Stupeň nedokon.	n
2.	Svislé konstrukce 0.07500	50%	35%	0.026

3. Stropy			
0.07380	90%	50%	0.037
7. Úpravy vnitřních povrchů			
0.03550	50%	100%	0.036
9. Vnitřní obklady keramické			
0.03100	100%	50%	0.016
10. Schody			
0.01400	50%	100%	0.014
11. Dveře			
0.01900	50%	100%	0.019
14. Povrchy podlah			
0.01650	50%	100%	0.017
15. Vytápění			
0.02450	50%	100%	0.024
16. Elektroinstalace			
0.02900	50%	100%	0.029
18. Vnitřní vodovod			
0.01650	50%	100%	0.017
19. Vnitřní kanalizace			
0.01600	50%	100%	0.016
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC			
0.02150	50%	100%	0.022
24. Výtahy			
0.01400	100%	100%	0.014
25. Ostatní			
0.02200	50%	100%	0.022
			0.307

Neuvedené konstrukce a vybavení jsou plně dokončeny a neovlivňují výpočet ceny nedokončené stavby.

Koeficient nedokončené stavby = $1 - n = 1 - 0.307 = 0.6929$.

2.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.710,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = $0.92 + (6.60 / 287.43 \text{ m}^2 \text{ PZP})$		x 0.9430
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = $(2.10 / 3.16 \text{ m PV}) + 0.30 \geq 0.60$		x 0.9646
K4: podle vybavení stavby		x 1.0000
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1600
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.6960
pp = $I_t \times I_p = 1.080 \times 0.644$		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.653,81
Cena za celý obestavěný prostor 5425.39 m ³	= Kč	19.823.344,24

Koeficient nedokončené stavby (§ 25 vyhlášky)		x 0.6929
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	13.735.595,22
Snížení ceny za opotřebení 32.074%	- Kč	4.405.554,81
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	9.330.040,41
Hotel Partyzán (budova č.p. 2000)	Cena celkem Kč	9.330.040,-

3. REKAPITULACE-ZJIŠTĚNÁ CENA

1) Pozemek - par. č. 5470 (zastavěná plocha nádvoří)	Kč	2.011.340,-
2) Hotel Partyzán (budova č.p. 2000)	Kč	9.330.040,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	11.341.380,-

Slovy: Jedenáctmilionůtřistačtyřicetjedentisíctřistaosmdesát Kč

4. OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN A ZÁVAD

Na listu vlastnictví č. 2441 (pozemek - parcela č. 5470-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Chomutov, č.p. 2000, občanská vybavenost) pro obec a katastrální území Chomutov, kraj Ústecký, nejsou zapsána žádná věcná břemena a služebnosti, které jsou na parcelu č. 5470. – viz CLV.

Věcné břemeno je na pozemek – parcelu č. 5473/2, této parcely se ale tento posudek netýká.

V části C a D listu vlastnictví jsou zapsány Zástavní právo smluvní (4x), Podaná žaloba, Poznámka spornosti, Exekuce na část majetku, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Nejedná se o věcná břemena, ale pouze o omezení převodu.

5. OCENĚNÍ - PRONAJATÁ STAVBA

Dle nájemní smlouvy ze dne 1.6.2019 je objekt pronajatý na dobu určitou počínaje dnem 1. června 2019 do 31.května 2024, obchodní společnosti Forrest-design s.r.o., IČ 28573633. Dle nájemní smlouvy bylo nájemné za celou dobu nájmu zapláceno předem převodem na účet pronajímatele ve výši 3.000.000,-Kč.

Proto je provedeno ocenění i jako pronajatá stavba.

Je na zvážení, zda je nájemné v obvyklé výši a zda by bylo možno nájemné povýšit.

Ocenění výnosovým způsobem nemusí být vždy zcela objektivní.

Rekapitulace cen bez vlivu pp

Objekt	vč.opotřebení	bez opotřebení
Hotel Partyzán (budova č.p. 2000)	13.405.238,-	19.735.062,-
Celková cena bez vlivu pp	13.405.238,-	19.735.062,-

Výpočet ceny souboru objektů (§ 31, 32 vyhlášky)

Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem (CN)	= Kč	13.405.238,-
Pozemek - zastavěná plocha stavbou (Pzp)	= Kč	0,-
Výpočet ceny výnosovým způsobem:		
Výpočet ročního upraveného nájemného (N):		
Roční nájemné (příjmy)	= Kč	600.000,-
Snížení o 40%	- Kč	240.000,-
Roční nájem z pozemku	- Kč	0,-
5% z ceny pozemku Pzp, zastavěné plochy	- Kč	0,-
Roční výše nákladů celkem 40% příjmů	= Kč	240.000,-
Výsledné roční upravené nájemné činí (N)	= Kč	360.000,-
Míra kapitalizace p = 7,5%		
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem, $CV = N/p \times 100$	= Kč	4.800.000,-
$R = CV - CN = 4.800.000,- - 13.405.238,- $		
Celková cena pro skupinu A = $CV + 0.40 \times R$		
= $4.800.000,- + 0.40 \times 8.605.238,-$	= Kč	8.242.095,-
Pronajatá stavba (s příslušenstvím)	Cena celkem Kč	8.242.095,-

6. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ (TRŽNÍ CENY - V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÉ)

DEFINICE:

- Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. ve znění platných změn rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Citace: porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným, nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Pro objektivní stanovení **ceny obvyklé** jsem čerpal informace z vlastní databáze realizovaných prodejů, informace z obecních a městských úřadů, informace z katastrálních pracovišť a od realitních kanceláří působících v regionu i působících celostátně (např. RE/MAX, M&M reality holding a.s. Praha, BIB a.s. Praha, apod.).

LV č. 2441 (pozemek - parcela č. 5470-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Chomutov, č.p. 2000, občanská vybavenost) pro obec Chomutov a katastrální území Chomutov I., kraj Ústecký a příslušenství: vedlejší stavby – otevřený přístřešek s grilem, venkovní úpravy (zpevněné plochy, opěrné zdi, venkovní terasa, terénní úpravy, venkovní schody, oplocení, přípojky IS (elektro, kanalizace, plynu od pronajatých plynových nádrží, kromě vodovodu) a trvalé porosty, vše nacházející se na st. par. č. 5470:

Porovnávací způsob:

a) Realizované prodeje hotelů a penziónů:

- 1) Stavební parcela č. 230-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 403 m², jejíž součástí je stavba: Dolní Adršpach, č.p. 24, stavba ubytovacího zařízení, katastrální území Dolní Adršpach, obec Adršpach, okres Náchod, předmětem převodu pozemek č. par. 620/3-ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 8.488 m² a pozemek č. par. 620/11-ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1.412 m². Jedná se o hotel po rekonstrukci.
Kupní smlouva s vlastnickým právem vloženým do katastru nemovitostí pod č.j. V-7617/2017-605, s právními účinky vkladu dne 15.11.2017
Realizovaná cena: 27.000.000,-Kč
- 2) Stavební parcela č. 114-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.953 m², jejíž součástí je stavba: Dolní Adršpach, č.p. 10, stavba ubytovacího zařízení, katastrální území Dolní Adršpach, obec Adršpach, okres Náchod, předmětem převodu dále pozemek č. par. 572-ostatní plocha, jiná plocha o výměře 5.752 m². Jedná se o hotel po částečné rekonstrukci.
Vlastní ZP č. 7/4527/2019 ze dne 16.1.2019, zjištěná cena 21.124.140,-Kč
Kupní smlouva s vlastnickým právem vloženým do katastru nemovitostí pod č.j. V-6355/2018-605, s právními účinky vkladu dne 8.10.2018
Realizovaná cena: 29.000.000,-Kč
- 3) Stavební parcela č. 46-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.667 m², jejíž součástí je stavba: Rejvíz, č.p. 1, stavba ubytovacího zařízení, katastrální území Rejvíz, obec Zlaté Hory, okres Jeseník, předmětem převodu dále pozemek č. par. 133-ostatní plocha, sportoviště, rekreační plocha o výměře 1.073 m². Jedná se o penzión.
Vlastní ZP č. 60/4500/2018-811 ze dne 6.9.2018, zjištěná cena 27.239.510,-Kč
Kupní smlouva s vlastnickým právem vloženým do katastru nemovitostí pod č.j. V-1164/2018-811, s právními účinky vkladu dne 15.5.2018
Realizovaná cena: 32.000.000,-Kč
- 4) Stavební parcela č. 44/2-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.206 m², jejíž součástí je stavba: Rejvíz, č.p. 2, stavba občanského vybavení, katastrální území Rejvíz, obec Zlaté Hory, okres Jeseník, předmětem převodu dále pozemková parcela č. 218/3-trvalý

travní porost o výměře 61 m², pozemková parcela č. 218/5-trvalý travní porost o výměře 2.090 m² a pozemková parcela č. 218/6-trvalý travní porost o výměře 4.249 m². Jedná se o penzió. Jedná se o nepodsklepený třípodlažní objekt se sedlovou střechou s rízalety. Postaven byl v letech 1994-5. Před 10 lety byly provedeny dílčí stavební úpravy v přízemí spočívající v úpravě místností na dva "služební" byty. V II.NP a podkrovní jsou pokoje, každý se sociálním zařízením, OP objektu 2.800,-m³.

Vlastní ZP č. 11/4531/2019 ze dne 30.1.2019, zjištěná cena 10.044.380,-Kč

Kupní smlouva s vlastnickým právem vloženým do katastru nemovitostí pod č.j. V-1164/2018-811, s právními účinky vkladu dne 8.11.2018

Realizovaná cena: 11.000.000,-Kč

Vyhodnocení objektů porovnávacím způsobem:

Ozn.	Cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K	Cena porovnávací
R1	27.000.000,-	1,0	1,0	0,8	1,0	1,0	0,8	0,64	17.280.000,-
R2	29.000.000,-	1,0	0,9	0,8	1,0	1,0	0,85	0,612	17.748.000,-
R3	32.000.000,-	1,0	0,8	0,8	1,0	1,0	0,8	0,512	16.384.000,-
R4	11.000.000,-	1,0	1,3	0,9	1,0	1,0	1,1	1,287	14.157.000,-

Dle metodiky MF ČR - není extrém, nevyřazují žádný porovnávaný objekt.

Průměrná cena 65.569.000,-/4 = 16.392.250,-Kč

K – celkový koeficient úprav

K1 – koeficient úpravy na polohu

K2 – koeficient úpravy na velikost objektu

K3 – koeficient úpravy na celkový stav

K4 – koeficient úpravy dle typu konstrukcí objektu

K5 – koeficient úpravy dle pramenu ceny (nabídka, realizace)

K6 – koeficient úpravy dle úvahy znalce

V tomto případě se jedná o pozemek, jehož součástí je stavba, která je volná – bez nájemní smlouvy.

Obvyklá cena nemovitosti dle porovnávacího způsobu je ve výši 16.392.250,-Kč. (Volná bez nájemní smlouvy)

b) Výpočet obvyklé ceny nemovitosti dle poměru kupní smlouva (KS)/oceňovací předpis, resp. znalecký posudek (ZP):

	KC	ZP	KC/ZP (%)	srovnatelná cena
R1	27.000.000,-	není ZP		
R2	29.000.000,-	21.124.140,-	137,28369	15.569.864,-
R3	32.000.000,-	27.239.510,-	117,47641	13.323.446,-
R4	11.000.000,-	10.044.380,-	109,51397	12.420.395,-

Průměrný poměr KS/ZP 364.27407/3 121,42468 %

Cena zjištěná dle oceňovacího předpisu - venkovní úpravy, které byly dle ZP z roku 2013
ve výši cca 1.687.000,-Kč.

Předpokládaná cena dle oceňovacího předpisu včetně venkovních úprav:
 $11.341.380,- + \text{cca } 1.687.000,-\text{Kč} = 13.000.000,-\text{Kč}$

$13.000.000,-\text{Kč} \times 121,42468(\%) = 15.785.208,-\text{Kč}$

Cena zjištěná dle poměru kupní smlouvy/cena zjištěná (ZP) je ve výši: 15.785.208,-Kč.

Obvyklá cena dle průměru z ceny obvyklé porovnávacím způsobem a dle poměru KS/ZP

$32.177.458,-\text{Kč}/2 = 16.088.729,-\text{Kč}$

c) Obvyklá cena nemovitosti vyjádřená průměrem ceny dle porovnávacího způsobu a dle poměru kupní smlouva (KS)/oceňovací předpis (ZP) je ve výši: 16.088.729,-Kč.

Vyhodnocení:

Vzhledem k provedeným výpočtům stanovuji cenu obvyklou ve výši 16.089.000,-Kč.

ZÁVĚR:

Stanovuji cenu obvyklou nemovitosti zapsané na LV č. 2441 (pozemek - parcela č. 5470-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Chomutov, č.p. 2000, občanská vybavenost) pro obec Chomutova katastrální území Chomutov I, kraj Ústecký a příslušenství (vedlejší stavby – otevřený přístřešek s grilem, venkovní úpravy (zpevněné plochy, opěrné zdi, venkovní terasa, terénní úpravy, venkovní schody, oplocení, přípojky IS (elektro, kanalizace, plynu od pronajatých plynových nádrží, kromě vodovodu) a trvalé porosty, vše nacházející se na st. par. č. 5470, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

16.089.000,-Kč

Slovy: Šestnáctmilionůosmdesátdevět tisíc Kč

Zhotovitel prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem zjištění ceny obvyklé. Honorář za provedení posudku není závislý na stanovené výši ceny obvyklé. Posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu ocenění a nejsou shledány skutečnosti svědčící o nepravdivých nebo zkreslených skutečnostech. Má se za to, že získané informace jsou pravdivé a věrohodné. Pokud by bylo v budoucnosti doloženo, že informace byly předány zpracovateli nepravdivé a nevěrohodné, nenese zpracovatel za ně zodpovědnost.

Já soudní znalec, jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Novém Městě nad Metují, dne 18.února 2020

.....
vypracoval

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5.12.1989, č.j. Spr. 449/89, v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a rozhodnutím ze dne 19.1.1993, č.j. Spr. 2259/92 v oboru Stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 5/4615/2020.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§127a OSŘ). Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Bohuslav Rohlena