

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4876-20117

**o obvyklé ceně nemovité věci - budovy bez č.p./č.e. jiné stavby na pozemku p.č. St. 21/2, (LV 311), zapsané na LV číslo 295,
katastrální území Dolní Morava, obec Dolní Morava, okres Ústí nad Orlicí**



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

Objednavatel : MILNEA, státní podnik v likvidaci, IČ 00016187
Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 Řepy

Zhotovitel: Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
IČ: 42058171 telefon: 602 778 374 e-mail: zvh@atlas.cz,
www.posudeknemovitosti.cz

Stav ke dni: 22.04.2020
Počet stran: 20 stran

Datum místního šetření: 22.04.2020
Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 3

V Hranicích, dne 27.04.2020

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - budovy bez č.p./č.e. jiné stavby na pozemku p.č. St. 21/2, (LV 311), zapsané na LV číslo 295, katastrální území Dolní Morava, obec Dolní Morava, okres Ústí nad Orlicí

Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci

- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu dozoru (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Dolní Morava, k.ú. Dolní Morava

Adresa nemovité věci: Dolní Morava, 561 69 Dolní Morava

Vlastnické a evidenční údaje:

MILNEA státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6

Přehled podkladů

- výpis do KN ze dne 12.03.2020, LV číslo 295, k.ú. Dolní Morava
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky panem Miroslavem Slončíkem, tel. 605 299 960
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

Celkový popis:

Oceňovaná nemovitost - objekt penzionu bez č.p./č.e. se nachází v areálu penzionu Moravanka, na pozemku p.č. St. 21/2, který je jiného vlastníka (LV 311). Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci.

Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Penzion

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Dolní Morava
	561 69 Dolní Morava
LV:	295
Kraj:	Pardubický
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Dolní Morava
Katastrální území:	Dolní Morava
Počet obyvatel:	390

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,838}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti - V blízkosti se nachází čistírna odpadních vod.	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Iý zájem.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,869}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,728}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,843}$$

1. Penzion

Přízemní, nepodsklepený objekt penzionu s podkrovím se nachází na pozemku p.č. St. 21/2, který je jiného vlastníka. Objekt je napojen na vodovod, elektřinu, kanalizaci areálu penzionu Moravanka. Objekt byl postaven asi kolem před 10 lety, v roce 1980 byl kompletně. Objekt je mírně udržovaný.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází pokoje penzionu se sociálním zařízením, chodby, schodiště, sklady a dvě garáže. V podkroví se nachází herna a sklad, který je také přístupný venkovním, kovovým schodištěm.

Objekt je mírně udržovaný a standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

G. budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	7,70*29,35	=	226,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	226,00 m ²	3,10 m	700,60
Součet	226,00 m ²		700,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $700,60 / 226,00 = 3,10$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $226,00 / 1 = 226,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(7,70*29,35)*(2,90)	=	655,39 m ³
zastřešení	(7,70*29,35)*(3,10*0,5)	=	350,29 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	655,39 m ³
zastřešení	Z	350,29 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 005,68 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové, poškozená izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	eternitové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocemenové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické - koupelny, záchody	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěné, zdvojené	S	100
14. Povrchy podlah	dlažby, betonové, PVC, textilní	S	100
15. Vytápění	lokální elektrické, přímotopy	P	100
16. Elektroinstalace	220, 380 V	S	100

17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplé a studené	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ano	S	100
20. Vnitřní plynovod	ano	S	100
21. Ohřev teplé vody	el. bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	ne	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchový kout, umývadlo, záchod	S	100
24. Výtahy	ne	C	100
25. Ostatní	ne	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	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	P	4,90	100	0,46	2,25
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. 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	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,75
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8975

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	7,02	100	200	50,00	3,5100
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	16,71	100	200	50,00	8,3550

3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,14	40	200	20,00	1,8280
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,80	40	150	26,67	1,8136
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,01	40	60	66,67	2,0068
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,67	40	55	72,73	0,4873
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,91	40	65	61,54	4,8678
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,57	40	45	88,89	3,1734
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,45	40	45	88,89	3,0667
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,12	40	200	20,00	0,6240
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,23	40	65	61,54	2,6031
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,57	40	65	61,54	4,0432
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,68	40	47	85,11	3,1320
15. Vytápění	P	4,90	100,00	0,46	2,25	2,51	40	45	88,89	2,2311
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,46	40	45	88,89	5,7423
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	40	45	88,89	0,2933
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,68	40	45	88,89	3,2712
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,57	40	45	88,89	3,1734
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	40	45	88,89	0,2933
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,45	40	45	88,89	2,1778
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,79	40	45	88,89	4,2578

Opotřebení: **61,0 %**

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):	*	0,9492
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9774
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8975
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1600
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 661,37
Plná cena: 1 005,68 m ³ * 3 661,37 Kč/m ³	=	3 682 166,58 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 61,0 % /100)	*	0,390
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 436 044,97 Kč
Koeficient pp	*	0,843
Cena stavby CS	=	1 210 585,91 Kč
Penzion - zjištěná cena	=	1 210 585,91 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	700,60 m ²
Obestavěný prostor:	1 005,68 m ³
Zastavěná plocha:	226,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej ubytovacího zařízení 1 800 m²
---------------	--

Lokalita: Dolní Morava, okres Ústí nad Orlicí

Popis: Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji stavební parcelu o velikosti 3000 m² přímo v Dolní Moravě a to v její části v blízkosti známého penzionu Horal, 3 km od Hotelu Vista a samotného centra Dolní Moravy relax a sport resortu. Parcela je ve tvaru písmene "L" a to s rozměry: první část 27 m délka x 30 m šíře a druhá část 20 m šíře a 49 m délka. Možnost přikoupit více m². Parcela začíná u silnice - asfaltové, kde jsou sítě: elektřina, voda a pokračuje směrem nahoru do stráně, kde jsou úžasné výhledy na Stezku v oblacích, dále místní kostel, kopce atd. Doporučujeme na výstavbu apartmánů, srubů - dřevostaveb - chat, penzionu apod. Tato lokalita je velmi oblíbená mladými rodinami, z Brna, Olomouce atd. Je zde vyžití i v létě, namátkou: dětské zábavní parky, Mamutí horská dráha, Bobová dráha u Slona, Adrenalin park, půjčovna koloběžek s úžasnými trasami okolo místní přírody s výhledy na hory, dále sedačková lanovka, BagJump, Stamichmanova štol, naučná stezka, Single trails, šlapací káry Berg, Trampolíny, Disc Golf Park, trasa Parním vlakem na Dolní Moravu atd. Dále jsou zde velmi dobré stezky na kola, horská kola. V zimě zde oceníte: ski areály, místní skibusy, které Vás zavezou do skiareálu, půjčovny a skiservis, ideální trasy na běžky, výšlapy na sněžnicích, na skialpech, večerní lyžování, freestyle, dětská lyžařská škola atd. Nabízená parcela je velmi krásné a slunné místo v blízkosti samotného centra Dolní Moravy s potenciálem, zde postavit nemovitost k ubytování apod. Zastavěnost je zde možná 20 -30 % z pozemku. Doporučujeme.

Užitná plocha: 1 800,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	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	0,75
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80



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]
6 000 000	1 800,00	3 333	0,54	1 800

Název: Prodej ubytovacího zařízení 5 856 m²

Lokalita: Dolní Morava, okres Ústí nad Orlicí

Popis: Prodej objektu o rozloze 5.856 m² v resortu

„DOLNÍ MORAVA „

Dolní Morava č.p.40, 56169 Dolní Morava ,okr.Ústí nad Orlicí

Hledáte investiční příležitost? Nabízím k prodeji tento areál v resortu Dolní Morava. Areál se rozkládá na celkové ploše 5.856 m² a je vhodný pro firemní nebo soukromou investici za účelem ubytování a rekreace nebo developerský projekt. V areálu je restaurace,kuchyň,sklady,toalety, bytové a ubytovací kapacity, garáže , velké vyasfaltované parkoviště, tenisový kurt,příjezdové komunikace a chodníky, vlastní ČOV a dešťová kanalizace, dostatečná el.přípojka 220/380V a obecní vodovod.Těším se a věřím , že si areál najde dobrého investora. Cena k jednání 20.000 000,-KČ . Podrobnější informace a na vyžádání. S pozdravem Miroslav Slončík – majitel.

Katastrální území Dolní Morava parcelní čísla – 2128,2129,2130,2144, st.21/1, st.21/2

Užitná plocha: 5 856,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



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]
20 000 000	5 856,00	3 415	0,52	1 776

Název: Prodej ubytovacího zařízení 1 200 m²

Lokalita: Velké náměstí, Králíky

Popis: Pracujete v oblasti hoteliérství a chcete rozšířit své podnikání o prosperující hotel s restaurací v krásné přírodě? Nebo si své podnikání teprve plánujete a hledáte vhodnou nemovitost, se kterou bez dalších investic můžete rovnou začít?

Právě pro Vás naše realitní kancelář Directreal SPOLU nabízí ve výhradním zastoupení majitele ke koupi zavedený a hojně navštěvovaný hotel Zlatá labuť v centru města Králíky.

Kromě ubytování s kapacitou 43 míst (35 lůžek + 8 přistýlek) je k dispozici restaurace v barokním stylu pro 50 hostů. Součástí hotelového komplexu jsou i dva salonky s celkovou kapacitou 40 míst vhodné pro oslavy i školení, dále venkovní terasa s 20 místy a vnitřní atrium také s 20 místy. Hotel se prodává kompletně zařízený a vybavený. Cena k jednání!

Využijte výtečnou lokaci v krásné přírodě Orlických hor. Okolí Králík nabízí celoročně bohaté sportovní i kulturní vyžití. Neváhejte mě kontaktovat s Vašimi dotazy. Rád Vás Zlatou labuť provedu a samozřejmě zprostředkuji i případné financování. Těším se na Vás

Užitná plocha: 1 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	0,40
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



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]
7 990 000	1 200,00	6 658	0,27	1 798

Název: Prodej ubytovacího zařízení 470 m²

Lokalita: Červená Voda, okres Ústí nad Orlicí

Popis: Pokud hledáte nemovitost, která disponuje velkou obytnou plochou, velkým pozemkem a leží na klidném místě s dostupností lyžařských center Orlických hor, tak tato unikátní prvorepubliková vila, která se nachází v obci Červená Voda pro vás může být tou správnou volbou.

Dle zpracované studie, kterou si můžete prohlédnout v příloze může být nemovitost po rekonstrukci využita ke zřízení penzionu s jedenácti samostatnými apartmány, což novému majiteli poskytuje zajímavou investiční příležitost, jelikož lokalita je velice vyhledávaným místem pro zimní i letní rekreaci. Samozřejmě lze využít stávající dispozici k bydlení nebo rekreaci.

V tuto chvíli je nemovitost rozdělena na obytnou budovu s přiléhající zemědělskou stavbou. Obytná část disponuje sedmi prostornými místnostmi s klenbovým stropem a dobovými prvky, velkorysou chodbou a sociálním zázemím. Dům je podsklepený. Objekt je napojen na veřejný vodovod, elektřinu, plyn a veřejnou kanalizaci. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem s rozvody do ústředního topení. Pozemky, které jsou oploceny mají výhled na okolní krajinu a jejich celková výměra je 1 419 m². Využívat, zde můžete také zděnou zemědělskou budovu a parkoviště pro více automobilů.

Co se týká občanské vybavenosti obce, tak vše, co potřebujete naleznete zde nebo v prakticky navazujícím městě Králíky, kam se dostanete autem nebo po jedné z husté sítě cyklostezek. Rozvíjející se lokalita nabízí nepřehledné množství aktivit v letním i zimním období.

Svojí unikátností nabízí tato nemovitost obrovský potenciál a nespočet možných způsobů využití z hlediska bydlení i podnikání. Díky našemu hypocentru vám rádi pomůžeme i se zajištěním financování se zvýhodněnou úrokovou sazbou, jelikož spolupracujeme s téměř všemi bankovními subjekty. Více informací Vám rád sdělím při osobní prohlídce domu, tudíž mě neváhejte kontaktovat pro sjednání termínu.

Užitná plocha: 470,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,70



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]
5 990 000	470,00	12 745	0,13	1 657

Minimální jednotková porovnávací cena	1 657 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 758 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 800 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	1 758 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	700,60 m ²

Výsledná porovnávací hodnota	1 231 655 Kč
-------------------------------------	---------------------

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Penzion

1 210 585,90 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 210 585,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 210 590,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstědesettisícpětsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 210 590 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstědesettisícpětsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání

1 231 654,80 Kč

Porovnávací hodnota

1 231 655 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - srealty.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskerealit.cz a další.

Obvyklá cena

1 231 655 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstětřicetjednatisícšestsetpadesát pět Kč

Závěr

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujícím obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Hodnota nemovitých věcí je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 27.04.2020

Zdeněk Vašíček

Teplická 232

753 01 Hranice

telefon: 602 778 374

e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4876-20117 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20117.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2020 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 00016918 pro Ministerstvo zemědělství ČR
sekce informační

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580163 Dolní Morava

Kat.území: 629774 Dolní Morava

List vlastnictví: 295

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu MILNEA státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6	00016187	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če jiná st. St. 21/2, LV 311

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 - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Notářský zápis NZ 152/1996 - prohlášení ze dne 10.4.1996.

Pro: Česká republika

POLVZ:19/1997

Z-3600019/1997-611

RČ/IČO: 00000001-001

o Rozsudek soudu o určení právního vztahu Okresního soudu v Ústí nad Orlicí Č.j.-12C
80/2000 -47 ze dne 22.11.2000. Právní moc ke dni 08.10.2001.

Pro: MILNEA státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy,
16300 Praha 6
Česká republika

Z-4881/2001-611

RČ/IČO: 00016187

00000001-001

o Protokol o rozdělení majetku -delimitační protokol (+ potvrzení Min.zem. č.j.6582/03-3020
ze dne 6.3.2003) ze dne 31.07.1996.

Pro: MILNEA státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy,
16300 Praha 6

Z-7538/2002-611

RČ/IČO: 00016187

o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit M/115/2004 ze dne 16.03.2004;
uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Pro: MILNEA státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy,
16300 Praha 6

Z-3532/2004-611

RČ/IČO: 00016187

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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2020 08:15:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580163 Dolní Morava

Kat.území: 629774 Dolní Morava

List vlastnictví: 295

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.03.2020 08:28:24

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.
strana 2

DOLNÍ MORAVA

LV 295



GPS 50°08'04"N
16°48'04"E

