

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 11436-1214/2020**

**Objednatel znaleckého posudku:** JUDr. Jan Langmeier  
insolvenční správce dlužníka: TRILOAD, Plicní  
středisko Bílovec s.r.o.  
Na Bělidle 997/15, 150 00 Praha 5 - Smíchov

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely  
insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** Areál Penzionu Lesanka s budovami č.p. 55 a č.p.  
56, Pastviny, okres Ústí nad Orlicí

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 06.05.2020

**Zpracováno ke dni:** 06.05.2020

**Zhotovitel:** XP invest s.r.o., Jan Chroust  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu a 52 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 16.06.2020

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny areálu Penzionu Lesanka č.p. 55, č.p. 56 a pozemku parc. č. st. 616, st. 617, st. 618, st. 619, st. 620, 463/1, 467, 537, 2318/1 v obci Pastviny, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Pastviny u Klášterce nad Orlicí pro účely zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Areál Penzionu Lesanka  
Adresa předmětu ocenění: č.p. 56, Pastviny, okres Ústí nad Orlicí  
Kraj: Pardubický kraj  
Okres: Ústí nad Orlicí  
Obec: Pastviny

Ulice:

Katastrální území: Pastviny u Klášterce nad Orlicí

Počet obyvatel: 369

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **582,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{102,00}$   
**Kč/m<sup>2</sup>**

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 06.05.2020. Prohlídka byla za přítomnosti: Mgr. Barbora Kocourková.

#### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM, odhad nákladové ceny nemovitosti č. 189/027/2016 ze dne 10.2.2016 vypracovaný panem Ing. Miloslavem Ženkou

#### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

##### Vlastnické právo

TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4

##### Nemovitosti:

Areál Penzionu Lesanka č.p. 55, č.p. 56 a pozemku parc. č. st. 494, st. 616, st. 617, st. 618, st. 619, st. 620, 463/1, 467, 537, 2318/1 v obci Pastviny, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Pastviny u Klášterce nad Orlicí.

#### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

#### **7. Celkový popis nemovitosti**

Areál Penzionu Lesanka se nachází na okraji obce Pastviny, v chatové oblasti, stranou od hlavní komunikace ve směru Žamberk – Králíky. V bezprostředním okolí se nachází pouze izolované chaty se zahradami a vzrostlý lesní porost. Areál je stranou centra obce, kde se nachází základní občasná vybavenost: obecní úřad, prodejna potravin, restaurace. Vodní nádrž Pastviny je vzdálena cca 300 m, pod kopcem.

Samotný areál se sestává z objektu hlavní budovy, samostatného rodinného domu, garáží, hřiště a manipulační plochy v blízkosti budov. Příjezd je zajištěn po zpevněné komunikaci, která je součástí oceňovaných pozemků.

##### **Hlavní budova č.p. 56**

Stavba má celkem 3 nadzemní podlaží a nemá podzemní podlaží. Nachází půda, není zde vybudované obytné podkroví. Základy má betonové izolované, konstrukce objektu je cihlová o tl. 45 cm a stropy jsou železobetonové montované. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří měděný plech a pro konstrukci klempířských prvků byl použit měděný plech. Vnější omítky jsou latexové a plášť je částečně zateplen polystyrenem. Objekt byl postaven v roce 1972, v průběhu let byl udržován.

V roce 2012 došlo k částečné rekonstrukci a modernizaci vnitřních prostor, přičemž došlo k vestavbě koupelen do pokojů. Dále v roce 2016 došlo k další částečné rekonstrukci vnitřních společných prostor, balkonů, bylo provedeno zateplení budovy včetně výměny oken a dveří a byla provedena nová fasáda. Zároveň byla úpravou krovů zvednuta střecha a provedena příprava pro vestavbu dalších podkrovních pokojů.

Okna jsou převážně plastová s dvojsklem, pouze v části 1 NP jsou některá okna původní dřevěná zdvojená. Vnitřní dveře jsou převážně dýhované prosklené a plné s obložkovými zárubněmi, pouze v 1 NP, které z větší části neprošlo modernizací, jsou dveře staré hladké plné. Vnitřní omítky jsou převážně štukové. V prostorech soc. zázemí, v kuchyni a v koupelnách se pak z nachází keramický obklad.

V koupelnách se nachází WC, sprchy či vany a umyvadla. Velkokapacitní kuchyně je vybavena pouze z části. Zařízení ale není aktuálně užíváno a opětovný provoz vyžaduje revizi. Kuchyně je vybavena vzduchotechnikou. Jako osvětlení slouží lustry a zářivková svítidla.

Podlahy jsou řešeny dle svého účelu převážně na bázi PVC či jako keramická dlažba.

Mezi 1NP, kde se nachází kuchyně, a 2NP, kde se nachází jídelna a společenská místnost, je vybudován nákladní výtah pro dopravu jídel.

Vytápění je řešeno ústředně pomocí kotle na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje soustava bojlerů. Elektroinstalace je světelná i motorová. Objekt je napojený na veřejný vodovod, odpady jsou svedeny do septiku.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení je zastaralé a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav objektu je dobrý.

Objekt byl donedávna využíván jako penzion, v současné době není v provozu

Dispozice objektu je uvedena v příloze. Celková užitná plocha činí 787 m<sup>2</sup>.

### **Rodinný dům č.p. 55**

Rodinný dům se nachází stranou za hlavní budovou. Jedná se o objekt s jedním nadzemním podlažím, jedním podzemním podlažím, s vybudovaným obytným podkrovím. Základy jsou betonové izolované. Podzemní podlaží je zděné, s kamenným obkladem. Nadzemní část pak tvoří montovaná dřevostavba typu OKÁL. Stropy jsou betonové na 1PP, nad 1NP pak dřevěné trámové. Střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované, částečně nedokončené. Vnější omítky jsou latexové a plášť je částečně zateplen polystyrenem. Objekt byl postaven v roce 1980, v průběhu let byla prováděna pouze základní údržba.

V roce 2016 byla započata rekonstrukce prostor 1PP, která však nebyla dokončena. Dále bylo provedeno zateplení domu včetně výměny oken a dveří a byla provedena nová fasáda. Interiér obytné části dřevostavby zůstal původní.

Okna jsou plastová s dvojsklem. Vnitřní dveře jsou dřevěné hladké. Vnitřní omítky jsou převážně štukové. V kuchyni a koupelně se pak z nachází keramický obklad.

V koupelně se nachází WC, vana a umyvadlo. V kuchyni je pak malá kuchyňská linka se sporákem. Jako osvětlení slouží lustry.

Podlahy v domě tvoří PVC a koberce, v 1PP je pak keramická dlažba. Schodiště je dřevěné.

Vytápění je řešeno ústředně pomocí elektro-kotle, je zde zaveden i teplovodní rozvod z hlavní budovy. Teplou vodu zajišťuje bojler. Elektroinstalace je světelná i motorová. Objekt je napojený na veřejný vodovod, odpady jsou svedeny do septiku.

Objekt není delší dobu užíván, není vytápěn a dřevěné konstrukční prvky chátrají, přestože byla provedena výměna oken a zateplení fasády. Rekonstrukce interiéru budovy je nevyhnutelná, bez ní není možné objekt nadále využívat.

Dům byl využíván jako samostatný apartmán penzionu o dispozici 7+1. (výměry jsou uvedeny v příloze). V suterénu pak byl provozován od bytové jednotky oddělený wellness s bazénem a saunou pro hosty penzionu. Celková užitná plocha činí 254 m<sup>2</sup>.

Celková užitná plocha použitá ve výpočtu činí  $787 + 254 = 1.041 \text{ m}^2$ .

V areálu se dále nachází zděná, kamenem obložená budova se 4 garážemi, s pochozí rovnou střechou tvořící terasu s oplocením. Vrata garáží jsou dřevěná dvoukřídlá, poškozená. Podlahy tvoří betonová mazanina, vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Je zde zavedena světelná el. energie. Objekt je z roku 1972.

V prostoru za hlavní budovou se dále nachází hřiště pro různé míčové sporty s asfaltovým povrchem.

Kolem budov se pak nachází zpevněná asfaltová manipulační plocha o celkové výměře cca 1.500 m<sup>2</sup>.

Sklon pozemku je svažitý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Na pozemku parc. č. 463/1 vázne věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v KN – služebnost inženýrské sítě – zřídit a provozovat vodovod – vstupovat za účelem prohlídky, údržby a popř. rekonstrukce inženýrské sítě – pro vlastníka vodovodu. Toto věcné břemeno nemá na obvyklou cenu vliv.

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.05.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

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

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,792}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Rekreační oblasti	III	-0,05

3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,03
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nevyskytují se další vlivy ovlivňující cenu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,455}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,360}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,455}$$

### **1. Penzion Lesanka č.p. 56**

#### **Ocenění nákladovým způsobem**

##### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### **Hlavní budova**

##### **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 <sup>2</sup> ]
1NP	(22,32*13,23+7,08*13,23+1,18*7,90)	=	398,28
2NP	(22,32*13,23+7,08*13,23+1,18*7,90)	=	398,28
3NP	(22,32*13,23)+(6,08*13,23)	=	375,73



## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	398,28 m <sup>2</sup>	3,22 m	1 282,46
2NP	398,28 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 194,84
3NP	375,73 m <sup>2</sup>	3,06 m	1 149,73
Součet	<b>1 172,29 m<sup>2</sup></b>		<b>3 627,03</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $3\,627,03 / 1\,172,29 = 3,09\text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,172,29 / 3 = 390,76\text{ m}^2$

## Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
1NP	$((22,32*13,23+7,08*13,23+1,18*7,90))*(3,22) = 1\,282,47\text{ m}^3$
2NP	$((22,32*13,23+7,08*13,23+1,18*7,90))*(3,00) = 1\,194,85\text{ m}^3$
3NP	$((22,32*13,23)+(6,08*13,23))*(3,06) = 1\,149,74\text{ m}^3$
Zastřešení+půda	$(22,32*12,4)*(2,6+3,50/2)+(6,08*12,40)*(2,80+3,50/2) = 1\,546,97\text{ m}^3$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	1 282,47 m <sup>3</sup>
2NP	NP	1 194,85 m <sup>3</sup>
3NP	NP	1 149,74 m <sup>3</sup>
Zastřešení+půda	Z	1 546,97 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>5 174,03 m<sup>3</sup></b>

## 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 pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	měděný plech	N	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové a vápenocementové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	standardní omítka se zateplením	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	dýhované s obložkovými či ocelovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažba, lité podlahy	S	100
15. Vytápění	ústřední - kotel na TP	S	100

16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	bojlery	S	100
22. Vybavení kuchyní	varné jednotky velkokuchyní - nepoužívané	P	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, pisoáry, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	vzduchotechnika v kuchyni	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	N	2,70	100	1,54	4,16
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
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	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
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					100,51
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0051</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9369
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9796
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0051
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1600
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 056,30</b>
<b>Plná cena:</b> 5 174,03 m <sup>3</sup> * 4 056,30 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>20 987 417,89 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 48 / 100 = 48,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 48,0 % / 100)	*	0,520
------------------------------------------	---	-------

<b>Hlavní budova - zjištěná cena</b>	=	<b>10 913 457,30 Kč</b>
--------------------------------------	---	-------------------------

## Rekapitulace nákladových cen:

Hlavní budova	=	10 913 457,30 Kč
---------------	---	------------------

<b>Nákladové ceny - celkem</b>	=	<b>10 913 457,30 Kč</b>
--------------------------------	---	-------------------------

## Ocenění výnosovým způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,60 %

### Výnosy z nepronajatých částí

Objekt v současné době není využíván svými vlastníky a není ani pronajímán. Z toto důvodu byla obvyklá výše nájemného stanovena na základě srovnání nabídek realitního trhu na pronájmu obdobných prostor.

## Ubytovací zařízení

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze)

č.	K1 - lokalita	K2 - stav	K3 - využití	K4 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Pastviny, okres Ústí nad Orlicí	dobrý	ubytovací a po úpravách i restaurační služby	50 lůžek, spol. místnost, kuchyně, garáže, hřiště, nedokončené wellness, venk. posezení, není v provozu
<b>1</b>	Černožice, okres Hradec Králové	velmi dobrý	ubytovací a restaurační služby	44 lůžek, restaurace, wellness, konf. Místnost, pivní lázně, vybavena kuchyň, parkovací plocha, v provozu
<b>2</b>	Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou	velmi dobrý	ubytovací a restaurační služby	nezatepleno, nevytápěno, soc. zázemí v areálu
<b>3</b>	Náchod, okres Náchod	velmi dobrý	ubytovací a restaurační služby	46 lůžek, restaurace, kuchyně, sál, kavárna, venk. zahrádka, altán

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená Kč/m2/měsíc	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - stav	K3 - využití	K4 - další vlastnosti	K5 - úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
<b>1</b>	75	1	75	1,1	1,05	1,05	0,9	1	1,091475	69
<b>2</b>	75	1	75	1,05	1,1	1,05	1,1	0,9	1,200623	62
<b>3</b>	46	1	46	1,05	1,05	1,05	1,1	0,8	1,01871	45
<b>Celkem průměr</b>										59
<b>Minimum</b>										45
<b>Maximum</b>										69
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>										12
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>										47
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>										71
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu K3 - Koeficient úpravy na využití objektu K4 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K5 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

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

$$59 * 12 = 708,-- \text{ Kč}$$

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Obytná plocha	1 041,00	708,-	61 419,-	737 028,-
Výnosy celkem				737 028,-

## Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 737 028,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 216 270,60 Kč
- výměra stavebního pozemku: 4 660,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 398,28 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 18 484,17 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 924,21 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

737 028,00 \* 40 % - 294 811,20 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 441 292,59 Kč

Míra kapitalizace 7,60 % / 7,60 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 5 806 481,40 Kč**

## Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 10 913 457,30 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 5 806 481,40 Kč

Rozdíl R = 5 106 975,90 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 6 827 876,58 Kč

**Penzion Lesanka č.p. 56 - zjištěná cena = 6 827 876,58 Kč**

### 2. Rodinný dům č.p 55

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ N  
Svislá nosná konstrukce: dřevěná  
Podsklepení: podsklepená  
Podkroví: má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz.  
podlaží  
Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1PP	9,91*5,46+11,39*10,32 =	171,65	2,90 m
1NP	11,39*10,32 =	117,54	2,86 m
Podkroví	11,39*10,32 =	117,54	2,89 m
		<b>406,73 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1PP	$(9,91*5,46+11,39*10,32)*(2,90) =$	497,79
NP	1NP	$(11,39*10,32)*(2,86) =$	336,18
Z	Podkroví	$(11,39*10,32)*(1,21+2,89/2) =$	312,08

Obestavěný prostor - celkem: **1 146,05 m<sup>3</sup>**

### 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	betonové pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	30
2. Zdivo	na bázi dřevní hmoty	P	70
3. Stropy	železobetonové monolitické a dřevěné trémové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - pouze z části	P	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové a na bázi dřeva - poškozené	P	100
8. Fasádní omítky	zateplovací kontaktní systém	S	100
9. Vnější obklady	kamenná obklad v 1PP	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady - poškozené	P	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC, koberce	P	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení-elektrokotel, topný kanál z hl. objektu	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	sporák, malá kuch. linka - poškozené	P	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC - poškozené	P	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní		C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Zdivo	S	23,40	30	1,00	7,02

2. Zdivo	P	23,40	70	0,46	7,53
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	P	0,80	100	0,46	0,37
7. Vnitřní omítky	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	P	2,20	100	0,46	1,01
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	P	2,10	100	0,46	0,97
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	P	4,30	100	0,46	1,98
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,42
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7742</b>

### 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	8,20	100,00	1,00	8,20	8,59	40	150	26,67	2,2910
2. Zdivo	21,20	100,00	1,00	21,20	22,20	40	80	50,00	11,1000
3. Stropy	7,90	100,00	1,00	7,90	8,28	40	80	50,00	4,1400
4. Střecha	7,30	100,00	1,00	7,30	7,64	40	70	57,14	4,3655
5. Krytina	3,40	100,00	1,00	3,40	3,56	4	80	5,00	0,1780
6. Klempířské konstrukce	0,90	100,00	1,00	0,90	0,94	4	30	13,33	0,1253
7. Vnitřní omítky	5,80	100,00	1,00	5,80	6,07	40	40	100,00	6,0700
8. Fasádní omítky	2,80	100,00	1,00	2,80	2,93	4	30	13,33	0,3906
9. Vnější obklady	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	40	50	80,00	0,4160
10. Vnitřní obklady	2,30	100,00	1,00	2,30	2,41	40	40	100,00	2,4100
11. Schody	1,00	100,00	1,00	1,00	1,05	40	70	57,14	0,6000
12. Dveře	3,20	100,00	1,00	3,20	3,35	40	50	80,00	2,6800
13. Okna	5,20	100,00	1,00	5,20	5,45	4	50	8,00	0,4360
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	2,30	40	40	100,00	2,3000
15. Podlahy ostatních místností	1,00	100,00	1,00	1,00	1,05	40	40	100,00	1,0500
16. Vytápění	5,20	100,00	1,00	5,20	5,45	40	40	100,00	5,4500
17. Elektroinstalace	4,30	100,00	1,00	4,30	4,50	40	45	88,89	4,0001

19. Rozvod vody	3,20	100,00	1,00	3,20	3,35	4	20	20,00	0,6700
20. Zdroj teplé vody	1,90	100,00	1,00	1,90	1,99	40	40	100,00	1,9900
22. Kanalizace	3,10	100,00	1,00	3,10	3,25	4	50	8,00	0,2600
23. Vybavení kuchyně	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	40	40	100,00	0,5200
24. Vnitřní vybavení	4,10	100,00	1,00	4,10	4,29	40	40	100,00	4,2900
25. Záchod	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	40	50	80,00	0,2480

Opotřebení: **56,0 %**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 925,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7742
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 929,24</b>
<b>Plná cena:</b> 1 146,05 m <sup>3</sup> * 2 929,24 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 357 055,50 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1 - 56,0 % / 100)	*	0,440
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>1 477 104,42 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,455
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>672 082,51 Kč</b>
<b>Rodinný dům č.p 55 - zjištěná cena</b>	=	<b>672 082,51 Kč</b>

### 3. Garáže

Garáže tvoří příslušenství k areálu penzionu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. garáže
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1NP	13,76*6,95	=	95,63

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	95,63 m <sup>2</sup>	2,68 m	256,29
Součet	<b>95,63 m<sup>2</sup></b>		<b>256,29</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	256,29 / 95,63	= 2,68 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	95,63 / 1	= 95,63 m <sup>2</sup>



**Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
1NP	(13,76*6,95)*(2,68)	=	256,29 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	256,29 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		256,29 m <sup>3</sup>

**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 pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné do tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha		C	100
5. Krytiny střech	asfaltové	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	kamenný obklad	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata	dřevěná - poškozená	P	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	kované zábradlí na střeše	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	C	6,30	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30

6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Vrata	P	2,70	100	0,46	1,24
13. Okna	C	3,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,20	100	0,46	3,31
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,80	100	1,00	5,80
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

72,45

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

**0,7245**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 2 460,-

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10):

\* 0,9390

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):

\* 0,9890

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):

\* 1,0836

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,7245

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,2170

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= **3 180,97**

**Plná cena:** 256,29 m<sup>3</sup> \* 3 180,97 Kč/m<sup>3</sup>

= **815 250,80 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 48 / 80 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)

\* 0,400

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **326 100,32 Kč**

**Koeficient pp**

\* 0,455

**Cena stavby CS**

= **148 375,65 Kč**

**Garáže - zjištěná cena**

= **148 375,65 Kč**

#### **4. Zpevněná plocha (manipulační+hřiště)**

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1 500,00 m<sup>2</sup>

##### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	270,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>507,17</b>
<b>Plná cena:</b> 1 500,00 m <sup>2</sup> * 507,17 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>760 755,- Kč</b>

##### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 48 / 80 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100) \* 0,400

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **304 302,- Kč**

Koeficient pp \* 0,455

**Cena stavby CS** = **138 457,41 Kč**

**Zpevněná plocha (manipulační+hřiště) - zjištěná cena** = **138 457,41 Kč**

#### **5. Septik**

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 2.4.2. Septik nad 15 m<sup>3</sup> OP

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 65,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

##### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 800,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 411,84</b>
<b>Plná cena:</b> 65,00 m <sup>3</sup> * 5 411,84 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>351 769,60 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 48 / 80 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 60,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,400
=	<b>140 707,84 Kč</b>
*	0,455
=	<b>64 022,07 Kč</b>

**Septik - zjištěná cena**

= **64 022,07 Kč**

### 6. Přípojka vody DN 50 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

50,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 420,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **821,52**

**Plná cena:** 50,00 m \* 821,52 Kč/m

= **41 076,- Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 48 / 60 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 80,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,200
=	<b>8 215,20 Kč</b>
*	0,455
=	<b>3 737,92 Kč</b>

**Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena**

= **3 737,92 Kč**

### 7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

50,00 m

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3070
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>396,80</b>
<b>Plná cena:</b> 50,00 m * 396,80 Kč/m	=	<b>19 840,- Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 60 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 80,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,200
=	<b>3 968,- Kč</b>
*	0,455
=	<b>1 805,44 Kč</b>

**Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel - zjištěná cena** = **1 805,44 Kč**

### 8. Přípojka vody DN 40 mm

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 50,00 m

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>704,16</b>
<b>Plná cena:</b> 50,00 m * 704,16 Kč/m	=	<b>35 208,- Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,7 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,333
=	<b>11 724,26 Kč</b>
*	0,455
=	<b>5 334,54 Kč</b>

**Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena** = **5 334,54 Kč**

## **9. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm2 v zemi**

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm2 v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Délka:</b>	50,00 m

### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3070
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>258,38</b>
<b>Plná cena:</b> 50,00 m * 258,38 Kč/m	=	<b>12 919,- Kč</b>

### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>4 302,03 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,455
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 957,42 Kč</b>

**Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm2 v zemi - zjištěná cena = 1 957,42 Kč**

## **10. Přípojka kanalizace DN 250 mm**

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Délka:</b>	10,00 m

### **Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 810,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>3 498,37</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 3 498,37 Kč/m	=	<b>34 983,70 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 80 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 60,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,400
=	<b>13 993,48 Kč</b>
*	0,455
=	<b>6 367,03 Kč</b>

**Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena**

= **6 367,03 Kč**

### 11. Přípojka kanalizace DN 150 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

40,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 180,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,4160

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **2 280,70**

**Plná cena:** 40,00 m \* 2 280,70 Kč/m

= **91 228,- Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 80 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 50,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,500
=	<b>45 614,- Kč</b>
*	0,455
=	<b>20 754,37 Kč</b>

**Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena**

= **20 754,37 Kč**

### 12. Pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **1,000**

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **0,455**

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,455 = 0,455$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	102,-	0,455		46,41

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 494	2 676	46,41	124 193,16
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 616	151	46,41	7 007,91
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 617	26	46,41	1 206,66
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 618	23	46,41	1 067,43
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 619	23	46,41	1 067,43
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 620	26	46,41	1 206,66
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	463/1	1 735	46,41	80 521,35
Stavební pozemky - celkem			4 660		<b>216 270,60</b>

**Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

**Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	



III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>			
§ 4 odst. 3	102,-	0,240 1,000	24,48
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m <sup>2</sup> .			30,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2318/1	794	30,00	23 820,-
Ostatní stavební pozemek - celkem				794	<b>23 820,-</b>

### Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b>						
§ 9 odst. 6	102,-	0,04				4,08
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	467	106	4,08		1 060,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	537	73	4,08		730,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-
Jiné pozemky - celkem				179	<b>1 790,-</b>	

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 241 880,60 Kč**

## **REKAPITULACE**

1. Penzion Lesanka č.p. 56	6 827 876,60 Kč
2. Rodinný dům č.p 55	672 082,50 Kč
3. Garáže	148 375,60 Kč
4. Zpevněná plocha (manipulační+hřiště)	138 457,40 Kč
5. Septik	64 022,10 Kč
6. Přípojka vody DN 50 mm	3 737,90 Kč
7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm <sup>2</sup> zemní kabel	1 805,40 Kč
8. Přípojka vody DN 40 mm	5 334,50 Kč
9. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi	1 957,40 Kč
10. Přípojka kanalizace DN 250 mm	6 367,- Kč
11. Přípojka kanalizace DN 150 mm	20 754,40 Kč
12. Pozemky	241 880,60 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**8 132 651,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení:**

**8 132 650,- Kč**

## **II) Ocenění tržním porovnáním**

### **Ocenění srovnávací metodou**

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### **Penzion Lesanka**

Penzion Lesanka č.p. 55 a č.p. 56 obec Pastviny					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Pastviny, okres Ústí nad Orlicí	1041 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	Penzion + rod. dům OKÁL 7+1, celkem 50 lůžek, spol. míst.-kap. 100 osob, hřiště, garáže, posezení, nedokončené wellness, pozemek 5.454m <sup>2</sup> , možná půdní vestavba
<b>1</b>	Horská, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	1080 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	hotel, cca 35 lůžek, rest. kap. 80 osob, možné rozšíření v suterénu a v podkroví, poz. 1740m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Šanov, Červená Voda, okres Ústí nad Orlicí	600 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	penzion, kap. 27 lůžek, jídelna-kap. 50 osob, vinárna, garáž, ČOV, hřiště, atrakce, poz. 18.617m <sup>2</sup>
<b>3</b>	Kunvald, okres Ústí nad Orlicí	850 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	penzion, kap. 32 lůžek, restaurace, byt, kotelna, nákl. výtah, pozemek 539 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Velké náměstí, Králíky, okres Ústí nad Orlicí	1200 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	hotel, kap. 35 lůžek, restaurace-kap. 50 osob, salonky, átrium
<b>5</b>	Mladkov, okres Ústí nad Orlicí	368 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	penzion-kap. 40 lůžek, apartmán v podkroví, spol. místnost

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9.259,26 Kč	0.85	7.870,37 Kč	1.05	1.00	0.95	1.00	0.80	0.95	0.7581	10.381,71 Kč
2	11.666,67 Kč	0.85	9.916,67 Kč	1.00	1.15	1.00	1.00	1.03	0.92	1.0897	9.100,36 Kč
3	4.351,76 Kč	Nepoužit	4.351,76 Kč	0.90	1.05	0.95	1.00	0.75	0.88	0.5925	7.344,75 Kč
4	6.658,33 Kč	0.85	5.659,58 Kč	1.00	0.95	1.00	1.00	0.78	0.90	0.6669	8.486,40 Kč
5	8.125,00 Kč	0.8	6.500,00 Kč	0.85	1.20	0.90	1.00	0.73	0.98	0.6567	9.897,98 Kč
<b>Celkem průměr</b>											9.042,24 Kč
<b>Minimum</b>											7.344,75 Kč
<b>Maximum</b>											10.381,71 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											1.195,86 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											7.846,38 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											10.238,10 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

9.042,24 Kč/m<sup>2</sup>

\*

1041,00 m<sup>2</sup>

= 9.412.972 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**9.413.000 Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

**8.092.690,-- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

**9.413.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

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

**9.413.000 Kč**

Slovy: devětmilionůčtyřistatřinácttisíc korun

## **Vypracoval:**

XP invest s.r.o., Jan Chroust  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.06.2020

## **D. Znalecká doložka**

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

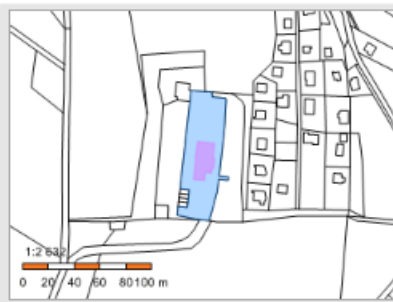
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 11436-1214/2020 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 494</a>
Obec:	<a href="#">Pastviny [580759]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Pastviny u Klášterce nad Orlicí [718238]</a>
Číslo LV:	<a href="#">961</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2676
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Pastviny [118231]</a> , č. p. 56; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 494</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 56</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 56</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

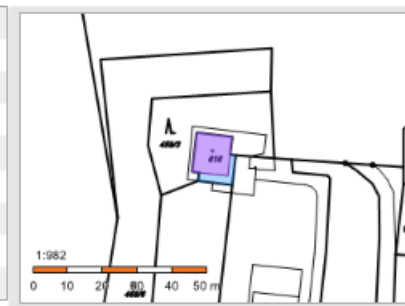
Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Zahájení exekuce - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 616</a>
Obec:	<a href="#">Pastviny (580759)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Pastviny u Klášterce nad Orlicí (718238)</a>
Číslo LV:	<a href="#">961</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	151
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Pastviny (1182311)</a> , č. p. 55; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 616</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 55</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 55</a>

## Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Zahájení exekuce - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 617</a>
Obec:	<a href="#">Pastviny (580759)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Pastviny u Klášterce nad Orlicí (718238)</a>
Číslo LV:	<a href="#">961</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	26
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 617</a>

## Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Zahájení exekuce - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 618</a>
Obec:	<a href="#">Pastviny (580759)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Pastviny u Klášterce nad Orlicí (718238)</a>
Číslo LV:	<a href="#">961</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	23
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 618</a>

Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Zahájení exekuce - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 619</a>
Obec:	<a href="#">Pastviny (580759)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Pastviny u Klášterce nad Orlicí (718238)</a>
Číslo LV:	961
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	23
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 619</a>

Sousední parcely

## Vlastníci, jiné oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
-----------------------------------------

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Zahájení exekuce - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 620</a>
Obec:	<a href="#">Pastviny [580759]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Pastviny u Klášterce nad Orlicí [718238]</a>
Číslo LV:	<a href="#">961</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	26
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 620</a>

## Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
-----------------------------------------

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

## Omezení vlastnického práva

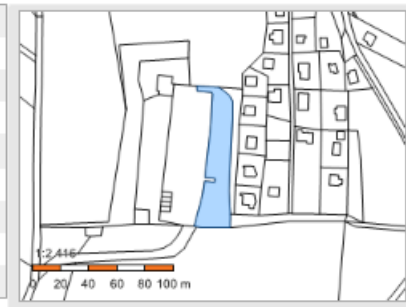
Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Zahájení exekuce - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">463/1</a>
Obec:	<a href="#">Pastviny (580759)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Pastviny u Klášterce nad Orlicí (718238)</a>
Číslo LV:	<a href="#">961</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1735
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">83444</a>	1735

## Omezení vlastnického práva

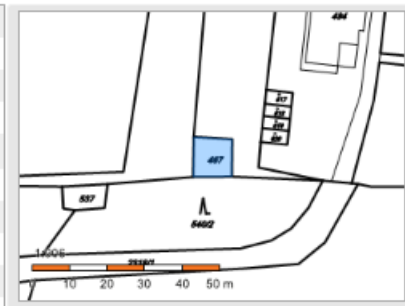
Typ
Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Zahájení exekuce - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">467</a>
Obec:	<a href="#">Pastviny (580759)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Pastviny u Klášterce nad Orlicí (718238)</a>
Číslo LV:	<a href="#">961</a>
Výměra [m²]:	106
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Zahájení exekuce - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">537</a>
Obec:	<a href="#">Pastviny (580759)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Pastviny u Klášterce nad Orlicí (718238)</a>
Číslo LV:	<a href="#">961</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	73
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
-----------------------------------------

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Zahájení exekuce - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2318/1</a>
Obec:	<a href="#">Pastviny (580759)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Pastviny u Klášterce nad Orlicí (718238)</a>
Číslo LV:	<a href="#">961</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	794
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o., Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha 4	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
-----------------------------------------

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

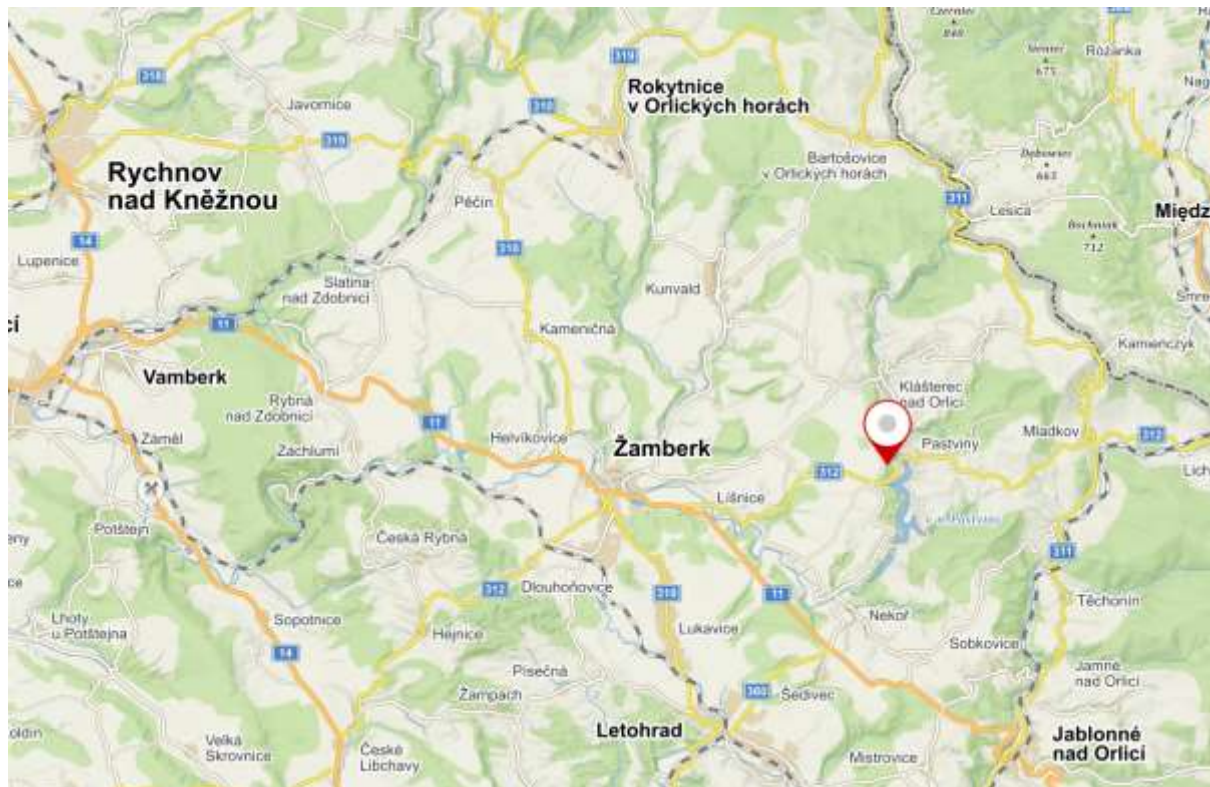
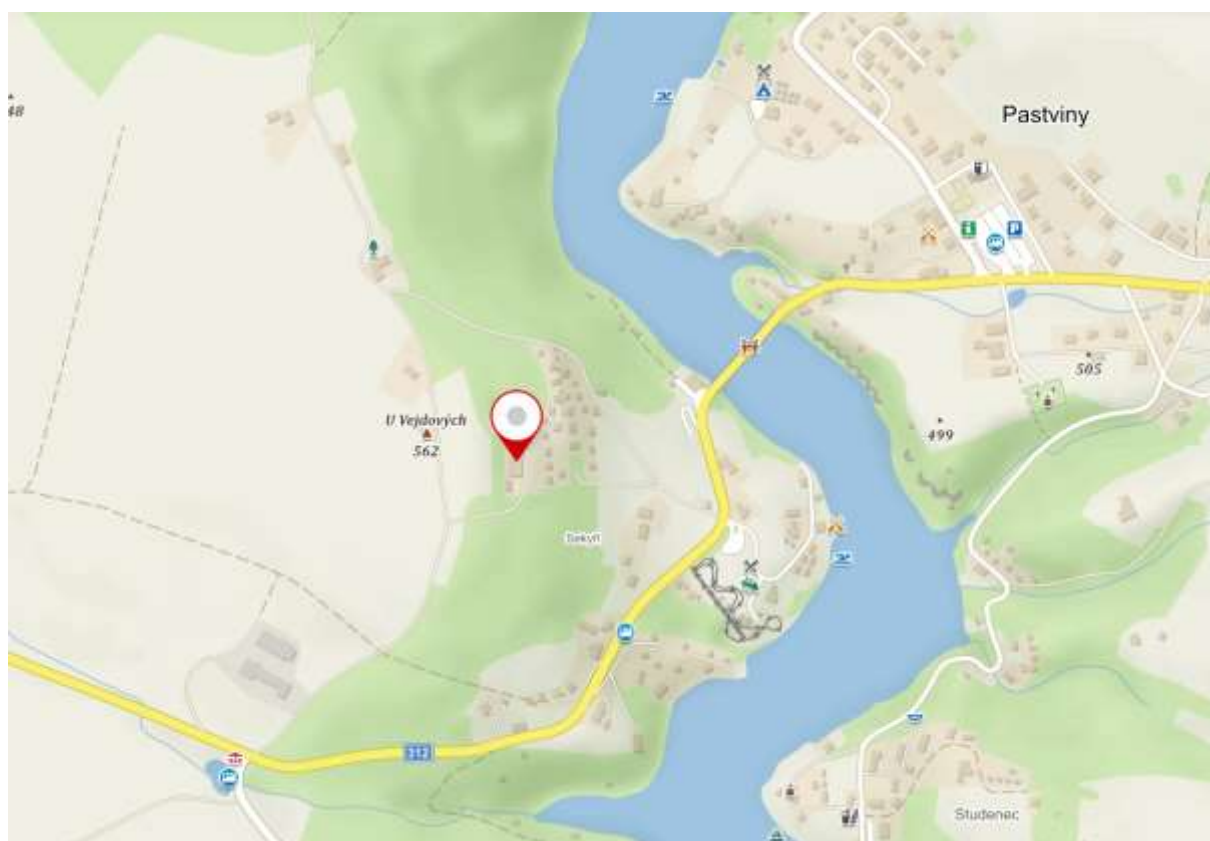
## Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.
Zahájení exekuce - TRILOAD, Plicní středisko Bílovec s.r.o.





## Mapa



## Užitná plocha

Hlavní budova č.p. 56

Místnost	výměra v m2	podlaží	Místnost	výměra v m2	podlaží
zádveří	6,3	1NP	chodba	8,8	2NP
kuchyně	44,9	1NP	spol. místnost	71,1	2NP
umyvárna nádobí	10,5	1NP	výčep	8,1	2NP
sklad	15,6	1NP	jídelna	64,5	2NP
zádveří skladu	2,1	1NP	chodba	35,4	2NP
chodba	26,9	1NP	pokoj s kk	14,992	2NP
technická místnost	6,6	1NP	zádveří	2,052	2NP
dílna	10,5	1NP	koupelna	4,4	2NP
šatna	9,4	1NP	pokoj	15,0498	2NP
chladiřna	9,5	1NP	koupelna	2,465	2NP
předsíň	6,6	1NP	pokoj	14,639	2NP
WC	1,4	1NP	koupelna	2,56	2NP
koupelna	3,8	1NP	pokoj	14,7485	2NP
denní místost	11,4	1NP	koupelna	2,1666	2NP
kancelář	17,2	1NP	pokoj	15,094	2NP
schodiště	17,6	1NP	koupelna	2,138	2NP
recepce	18,5	1NP	pokoj	13,7955	2NP
sklad lůžkovin	11,1	1NP	koupelna	2,103	2NP
botník	14,2	1NP	koupelna ženy	6,6	2NP
kotelna	29	1NP	WC ženy	4,4	2NP
uhelna	25	1NP	koupelna muži	6,1	2NP
<b>Celkem za 1NP</b>	<b>244,1</b>		WC muži	5,8	2NP
Celkem za 1NP s přísl.	298,1		balkon	6,75	2NP
			balkon	3,7	2NP
			balkon	11,5051	2NP
			balkon	11,639	2NP
			<b>Celkem za 2NP</b>	<b>317,0034</b>	
			Celkem za 2NP s přísl.	350,5975	

Místnost	výměra v m2	podlaží
pokoj	9,52	3NP
pokoj	6,9692	3NP
chodba	4,14	3NP
koupelna	3,955	3NP
pokoj	9,1899	3NP
pokoj	7,072	3NP
chodba	7,28	3NP
koupelna	4,232	3NP
pokoj	12,311	3NP
koupelna	2,619	3NP
pokoj	14,9388	3NP
koupelna	2,321	3NP
pokoj	15,144	3NP
koupelna	2,2356	3NP
pokoj	14,8649	3NP
koupelna	2,2896	3NP
pokoj	13,668	3NP
koupelna	2,079	3NP
pokoj	14,893	3NP
koupelna	2,1735	3NP
pokoj	15,3204	3NP

koupelna	2,105	3NP
pokoj	15,0426	3NP
koupelna	2,3644	3NP
pokoj	15,0272	3NP
koupelna	2,3408	3NP
pokoj s kk	15,6995	3NP
zádveří	2,214	3NP
koupelna	4,18	3NP
balkon	23,94	3NP
balkon	11,844	3NP
<b>Celkem za 3NP</b>	<b>226,1894</b>	
Celkem za 3NP s přísl.	261,9734	

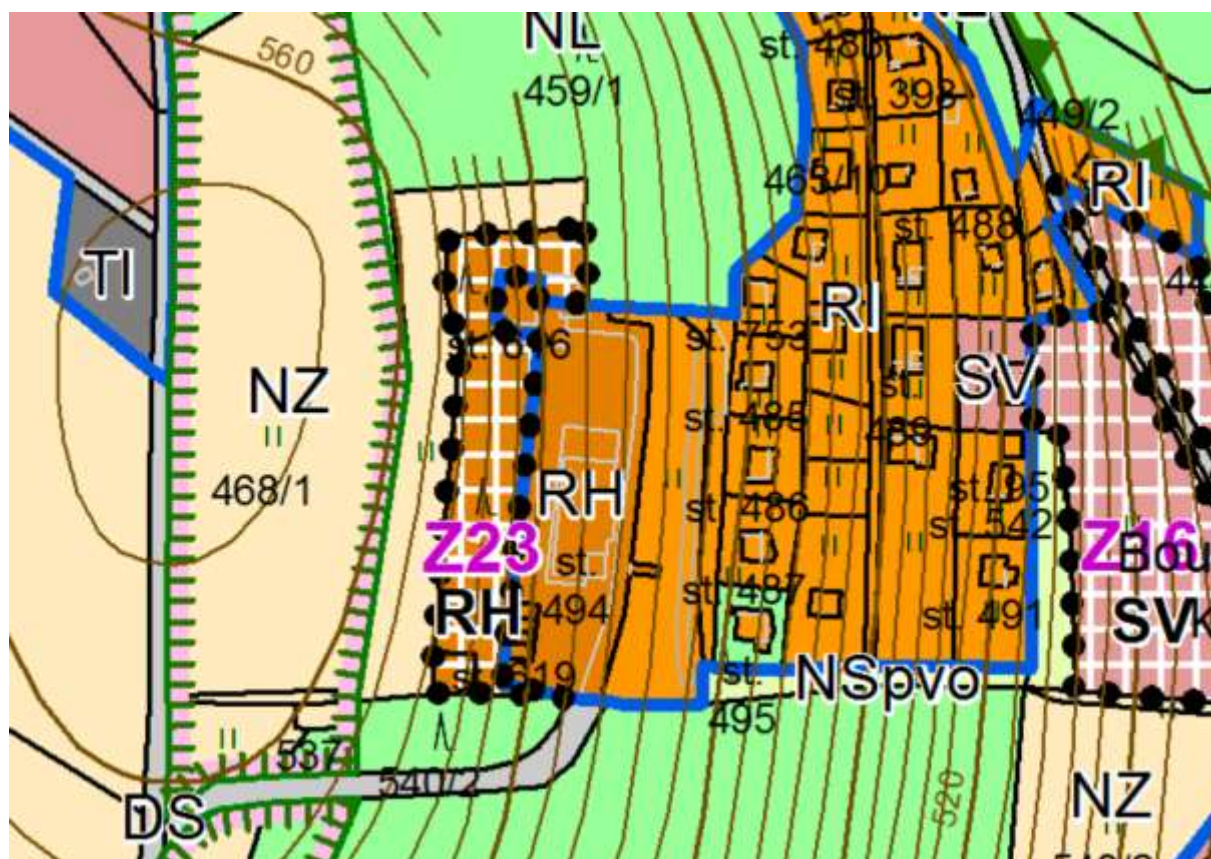
## Dům č.p. 55

Místnost	výměra v m2	podlaží
zádveří	2,9	1PP
sklad	2,5	1PP
chodba	5,9	1PP
wellnes	24	1PP
přípravná	7,4	1PP
šatna	8,8	1PP
chodba k bazénu	5,3	1PP
bazén se sprchami	26,4	1PP
sauna	12,9	1PP
tech. Místnost	2,7	1PP
soc. zázemí	3,8	1PP
WC	1,2	1PP
chodba	3	1PP
WC	1,1	1PP
zimní zahrada	5,4	1PP
zádveří	2,3	1NP
WC	1,7	1NP
předsíň	9,3	1NP
pokoj	14,2	1NP
pokoj	20,5	1NP
pokoj	11,1	1NP
pokoj	18,1	1NP
pokoj	15	1NP
koupelna s WC	6	1NP
úklidová místnost	1,7	1NP
schodiště	3,5	1NP
chodba	2,1	podkroví
koupelna s WC	4,2	podkroví
kuchyně	10,6	podkroví
pokoj	20,3	podkroví
balkon	3,3	
<b>Celkem</b>	<b>253,9</b>	
Celkem s přísl.	257,2	

## Územní plán



plochy staveb pro hromadnou rekreaci





## Pořízená fotodokumentace



































## Srovnávané nemovitosti – prodej ubytovacích zařízení

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

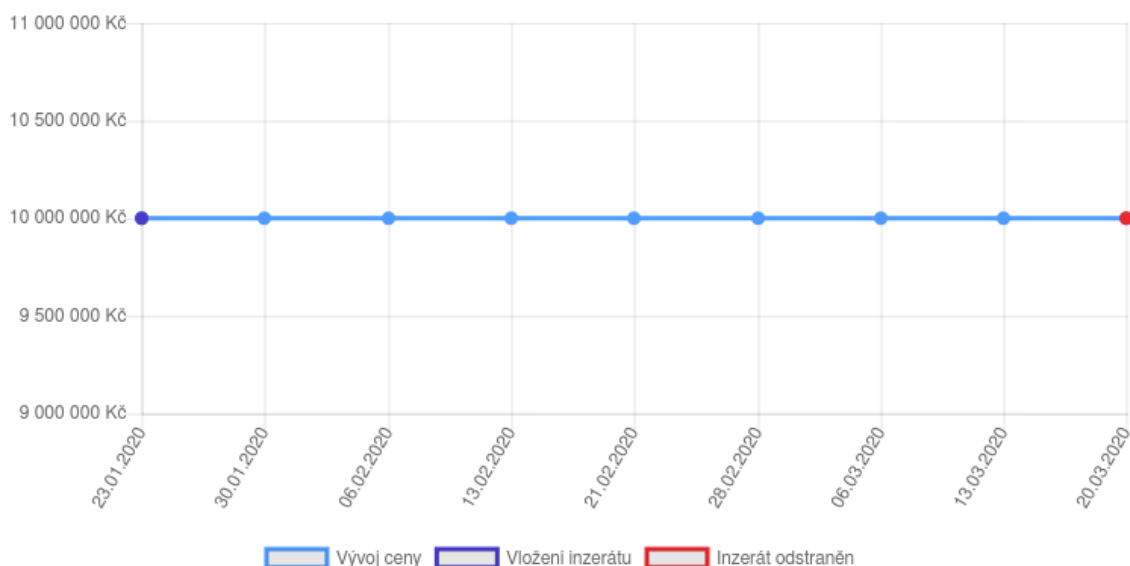


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1080 m<sup>2</sup>, Horská, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou**

**Celková cena:** 10.000.000 Kč

**Adresa:** Horská, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou

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



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Horská, Rokytnice v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou	<b>Podlahová plocha</b>	1080
<b>Cena</b>	10 000 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	1740
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Stav objektu</b>	Dobrý

#### Slovní popis

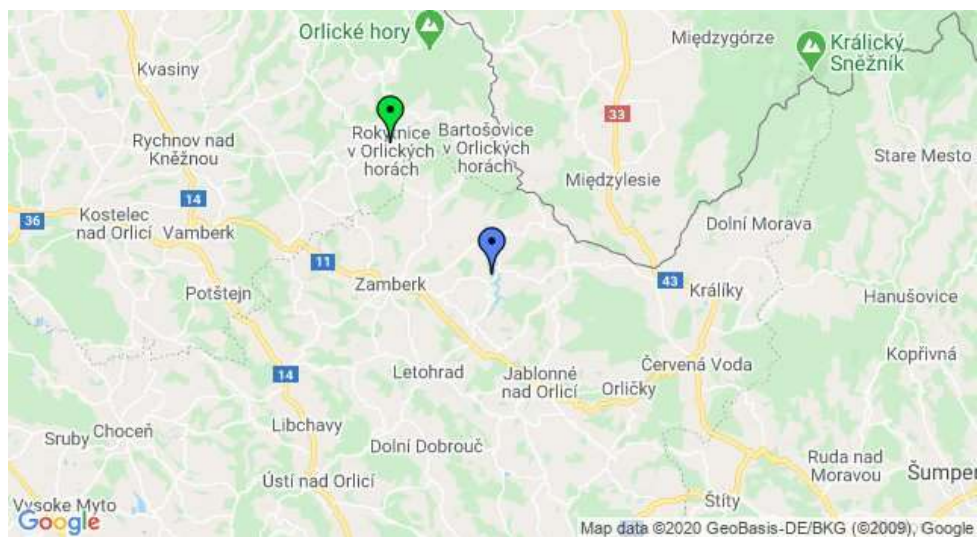
K prodeji nabízíme prosperující hotel v Rokytnici v Orlických horách na pozemku 1740 m<sup>2</sup>. Oblíbený hotel s vlastní klientelou je prodáván pouze z důvodu nemoci majitele. Svě jméno si hrdě nese od počátku své existence (1932) a polohou i výjimečností byl a dodnes je vyhledávaným celoročním sportovně - rekreačním zařízením. Dispozice: 3 nadzemní a 1

podzemní podlaží, patra mají podlahovou plochu 219 - 270 m<sup>2</sup>. V minulých letech byla celá stavba zateplena, vyměněna okna za plastová a ve 2/3 nem. jsou nové veškeré rozvody. Vklíněním stavby do svahu je nevyužívaný, rozlehlý suterén z jedné strany otevřen do krajiny a tím vybízí k vybudování dalších apartmánů, wellness, sportovních sálů atd.. Jedna část suterénu je využita na sklad a mytí potravin, kotelnu s automatickým kotlem na uhlí - karborobot, zde jsou nové rozvody elektřiny. V 1.NP je plně vybavená kuchyň, moderně zařízena převážně v nerez s obslužností 100 hostů. Kuchyň má zásobovací vstup z ulice a vchod do sklepního skladu. Restaurace s výčepem má 80 míst a letní zastřešená zahrádka je pro 50 hostů a soc. zařízení. 2.NP je po zdařilé rekonstrukci se čtyřmi dvoulůžkovými pokoji s vlastním soc. zařízením a bytem 2+kk. Ve společenské místnosti s průchodem na trasu je snídanový kout a herna pro děti i dospělé. Ve 3.NP je 9 pokojů 2 - 4 lůžkových se společným soc. zař. K plánované rekonstrukci již nedošlo, je vypracovaná kompletní projektová dokumentace i pro kanceláře v podkroví. Více informací u makléře.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

**Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2**

## 1. Identifikace

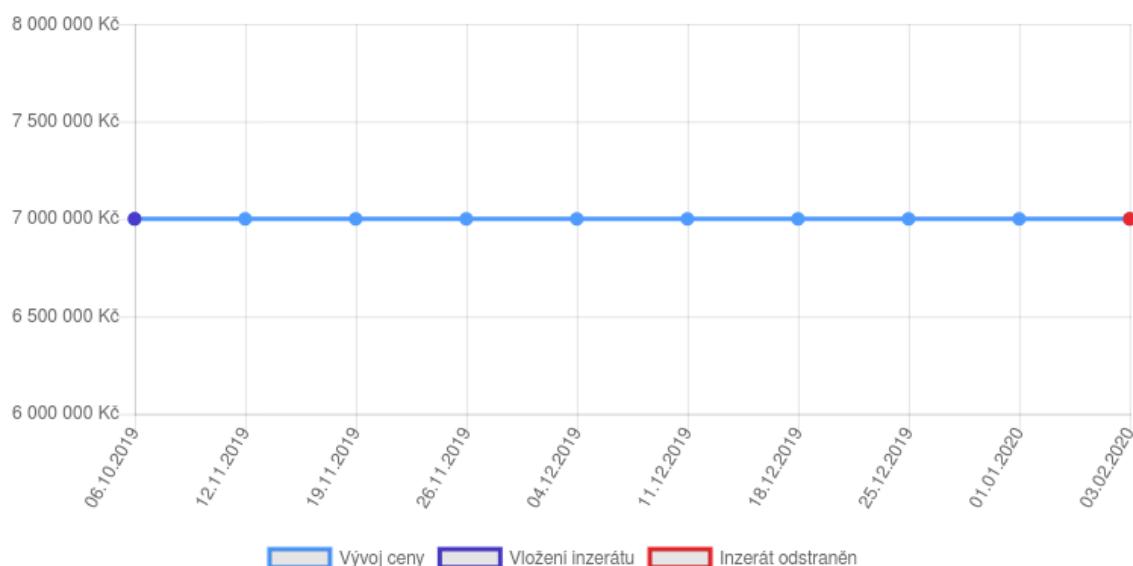


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 600 m<sup>2</sup>, Šanov, Červená Voda, okres Ústí nad Orlicí**

**Celková cena:** 7.000.000 Kč

**Adresa:** Šanov, Červená Voda, okres Ústí nad Orlicí

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



## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Šanov, Červená Voda, okres Ústí nad Orlicí	Počet podlaží	3
Cena	7 000 000 Kč	Plocha užitná	600
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Velmi dobrý

## Slovní popis

Penzion Rosa Orlické hory Exkluzivně nabízíme k prodeji zavedený penzion Rosa v Červené vodě, části Šanov. Penzion se nachází na pěkném a klidném místě s výhledem na Orlické hory. Leží na rozhraní Orlických hor a Kralického Sněžníku, pár kilometrů od hranic s Polskem. Kousek je na Dolní Moravu nebo Suchý vrch a vrch Jeřáb. V blízkosti je známé lyžařské středisko Buková hora. Zhruba 70 m od penzionu je místní lyžařský vlek o délce cca 500 m s umělým zasněžováním. V areálu penzionu je kurt pro tenis nebo jiné míčové hry, posezení v altánku s možností opékání, ruské kuželky, stolní tenis. Obrovskou výhodou je možnost zvýšit ubytovací kapacity, rozšířit služby (wellness) nebo vybudovat na pozemcích další atrakce pro hosty a to nejen pro hosty z penzionu Rosa. Celkem je v penzionu 27 lůžek s



možností přistýlky ve dvou, tři a čtyřlůžkových pokojích. Každý pokoj má vlastní sociální zařízení, k dispozici TV. V pokojích je nový nábytek a koberce. V I.NP se nachází jídelna s až 50 místy, vinárna s 20 místy, kuchyň, kancelář, šatny se sociálním zařízením pro personál, sociální zařízení pro potřeby hostů vinárny a jídelny, dále kotelná a garáž pro 1 služební auto, parkování pro cca 15 aut přímo před vstupem v areálu penzionu. Objekt má vlastní ČOV vedle penzionu. Ve společenských místnostech připojení wi-fi zdarma. Ve II. a III.NP jsou pak pokoje pro hosty a odpočinkové posezení s výhledem na hory. Penzion se prodává včetně vybavení, provoz a personál penzionu je zajištěn. Nemusí se realizovat žádné úpravy a opravy. Pro vážné zájemce zajistíme prohlídku a možnost jednat o ceně. Pro další informace kontaktujte makléře zakázky.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

**Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3**

## 1. Identifikace

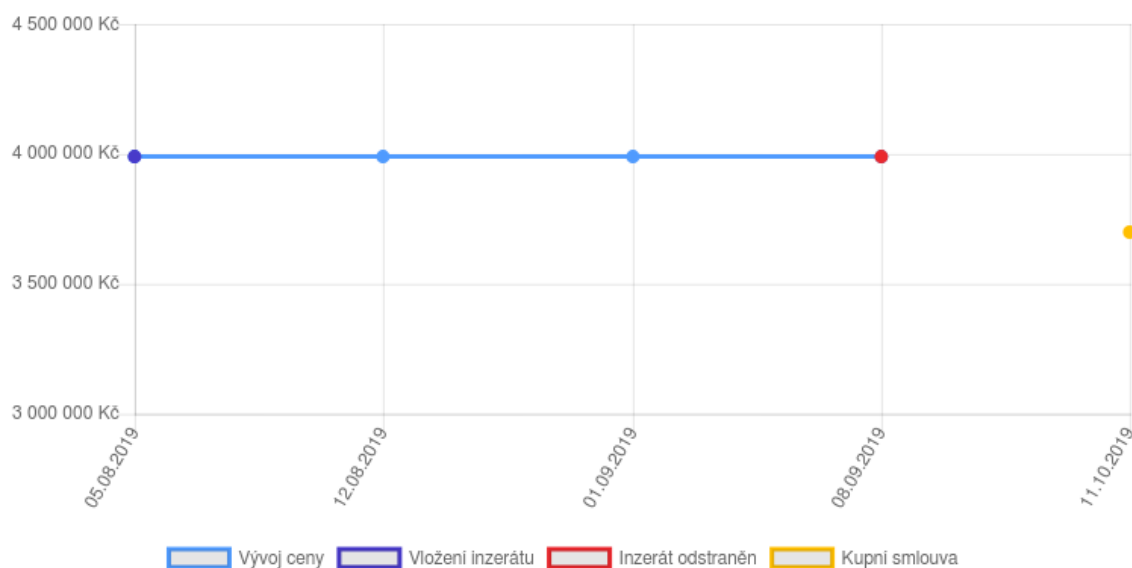


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 850 m<sup>2</sup>, Kunvald, okres Ústí nad Orlicí**

**Celková cena:** 3.699.000 Kč

**Adresa:** Kunvald, okres Ústí nad Orlicí

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



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

Adresa	Kunvald, okres Ústí nad Orlicí	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	3 699 000 Kč	Plocha užitná	850
Kupní smlouva podepsaná dne	11.10.2019	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-9306/2019		

## Slovní popis

Prodáme horský penzion, který pro nového majitele nabízí jak výhodnou podnikatelskou příležitost, tak bydlení. Do konce léta 2018 zde byl provozován penzion s restaurací. Penzion má v místě dlouholetou tradici. Služby restaurace využívají jak místní, tak turisté celoročně. Budovu lze využívat i nadále jako penzion nebo zde lze vystavět 15 bytových jednotek pro následný prodej nebo pronájem. Okolí nabízí velké množství atraktivních příležitostí pro



trávení volného času. Kousek jsou Pastviny, Bartošovice, Žamberk, Rokytnice v Orlických horách. Celková kapacita penzionu je 32 lůžek. V suterénu se nachází kotelna (nový kotel), uhelna a pět skladů, je zde nákladní výtah do přízemí. V přízemí se nachází zastřešený vstup, vestibul, sociální zařízení pro hosty restaurace, výčep, jídelna, kuchyně, 2x sklad, obytná místnost se sociálním zařízením pro personál a chodba. Restaurace má velkou venkovní terasu s posezením. V 1. patře je byt 3+1 majitele penzionu, který je opravdu prostorný. Jedna místnost je zařízena jako kancelář. Dále prádelna s výlevkou, 5 samostatných pokojů pro hosty s vlastním sociálním zařízením a 2x sklad. Ve 2. patře jsou tři nové apartmány, každý s vlastním sociálním zařízením a společenskou místností. V tomto patře jsou i velké úložné půdní prostory. Penzion pochází z roku 1991 a rekonstruován byl roku 2010, kdy bylo dostavěno 2. NP. Celá budova je prodávána včetně vybavení pro provoz restaurace i penzionu. Pomůžeme s financováním a rádi sdělíme bližší informace.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## 1. Identifikace

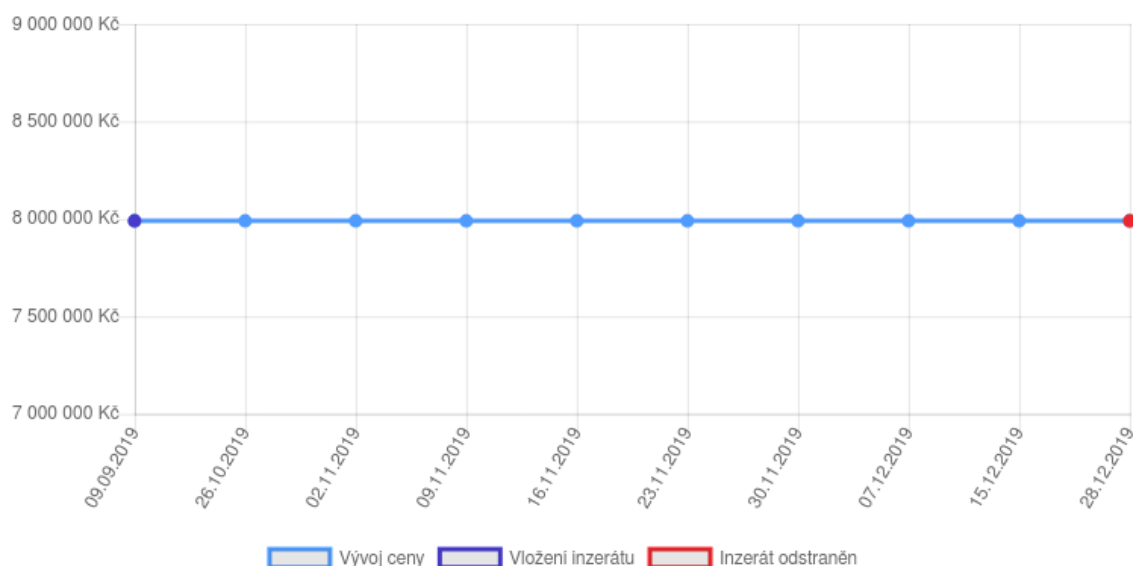


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1200 m<sup>2</sup>, Velké náměstí, Králíky, okres Ústí nad Orlicí**

**Celková cena:** 7.990.000 Kč

**Adresa:** Velké náměstí, Králíky, okres Ústí nad Orlicí

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



## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Velké náměstí, Králíky, okres Ústí nad Orlicí	<b>Plocha užitná</b>	1200
<b>Cena</b>	7 990 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

## Slovní 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 labutí provedu a samozřejmě zprostředkuji i případné financování. Těším se na Vás

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

**Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5**



## 1. Identifikace

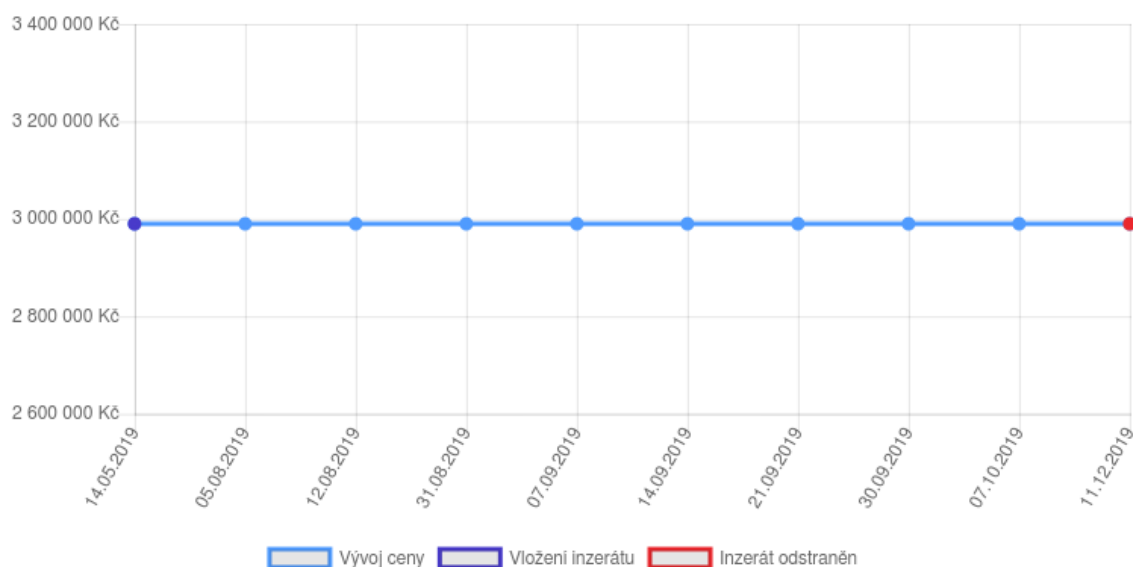


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 368 m<sup>2</sup>, Mladkov, okres Ústí nad Orlicí**

**Celková cena:** 2.990.000 Kč

**Adresa:** Mladkov, okres Ústí nad Orlicí

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



## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Mladkov, okres Ústí nad Orlicí	<b>Plocha užitná</b>	368
<b>Cena</b>	2 990 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

## Slovní popis

Nabízíme ke koupi částečně zrekonstruovaný penzion v podhůří Orlických hor v obci Mladkov, okres Ústí nad Orlicí. Pension se nachází v samotném centru obce při místní komunikaci spojující města Králíky (10 km) a Žamberk (14 km). V blízkém okolí nalezneme několik zimních rekreačních středisek, jmenovitě Petrovičky (1 km), České Petrovice (5,5 km), Dolní Morava (17 km) a Mlýnický Dvůr (17 km). Ve vzdálenosti 6 km se nachází údolní nádrž Pastviny nabízející velké množství aktivit v letním období. Budova pensionu je částečně podsklepena a nabízí ubytovací kapacitu až 40 lůžek, ve dvou nadzemních podlažích a v obytném podkroví. V prvním podlaží se nachází tři samostatné pokoje, společenská místnost, kuchyně, sprchy a toalety. Ve druhém nadzemním podlaží je pět pokojů, dále

kuchyně, toalety a WC. Podkroví nabízí apartmán o výměře 127 m<sup>2</sup> se dvěma pokoji, kuchyní s jídelnou, obývacím pokojem a koupelnou s WC. Dům prošel částečnou rekonstrukcí. Kompletně byla zrenovována střecha (měděný plech + oplechování, okapy a svody také v mědi). Celý plášť budovy je zateplen polystyrénem. Původní půdní prostory byly přebudovány na prostorný apartmán (podkrovní byt). Penzion byl dále vybaven novým centrálním kotlem na tuhá paliva s automatickým zásobníkem a několika bojlerů na ohřev teplé vody. Investice na tuto rekonstrukci činila přes tři miliony korun. Budovu lze bez větších investic dále provozovat jako penzion. Stavebními úpravami je možné přebudovat objekt na bytový dům nebo domov pro seniory (sociální služby).

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

**Srovnávané nemovitosti – pronájem ubytovacích zařízení**



# Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 795 m<sup>2</sup>, Černožice, okres Hradec Králové

## 1. Identifikace

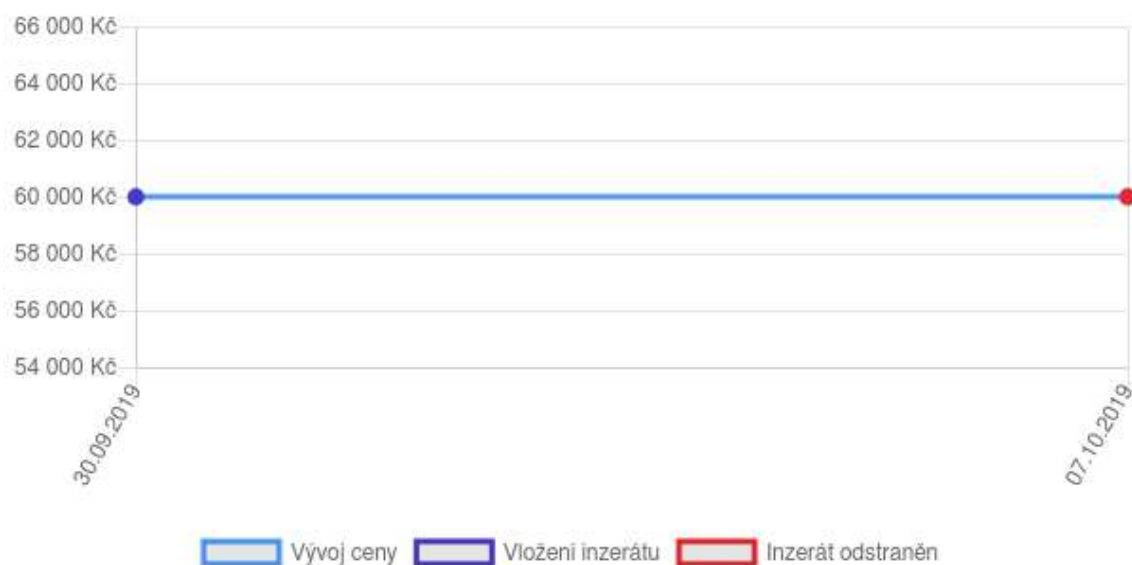


**Nebytový prostor / kancelář, 795 m<sup>2</sup>,  
Černožice, okres Hradec Králové**

**Celková cena:** 60 000 Kč

**Adresa:** Černožice, okres Hradec Králové

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



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	60 000 Kč	<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená
<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý	<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Umístění bytu na podlaží</b>	2	<b>Plocha užitná</b>	795
<b>Počet podlaží</b>	2		

#### Slovní popis

Nabízíme k pronájmu zavedený Motel Arkus s celoročním provozem ležícím na hlavní trase Praha / Hradec Králové / Náchod / Polsko a Hradec Králové / Krkonoše a nacházející se v bezprostřední blízkosti čerpací stanice Benzina a.s.. Motel Arkus nabízí ubytovací a restaurační služby. K dispozici 47 lůžek / 14 dvoulůžkových pokojů s možností přistýlky/, samoobslužná restaurace, vinárna, bar s terasou, salónek s 25 místy, venkovní sezení, parkoviště a odstavné parkoviště pro kamiony. Firemní akce v Motelu Arkus / ideální místo pro pořádání rautů, firemních školení, seminářů, přednášek, jazykových kurzů a intenzivních výukových programů pro skupiny včetně ubytování, coffe break, občerstvení, teplé a studené rauty. Svatby a oslavy v Motelu Arkus / plánování svateb, rautů, oslav narozenin, srazy, rodinných oslav, promocií nebo jiných společenských akcí. V okolí ZOO Dvůr Králové, Babičino údolí Ratibořice, přehrada Rozkoš Česká Skalice, zámky Opočno, Nové Město nad Metují, Náchod, pevnost Josefov, cyklostezka Hradec Králové / zámek Kuks.. Zajímavá investiční příležitost.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



# Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 800 m<sup>2</sup>, Tyršova, Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

## 1. Identifikace



**Nebytový prostor / kancelář, 800 m<sup>2</sup>, Tyršova, Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou**

**Celková cena:** 60 000 Kč

**Adresa:** Tyršova, Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

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



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

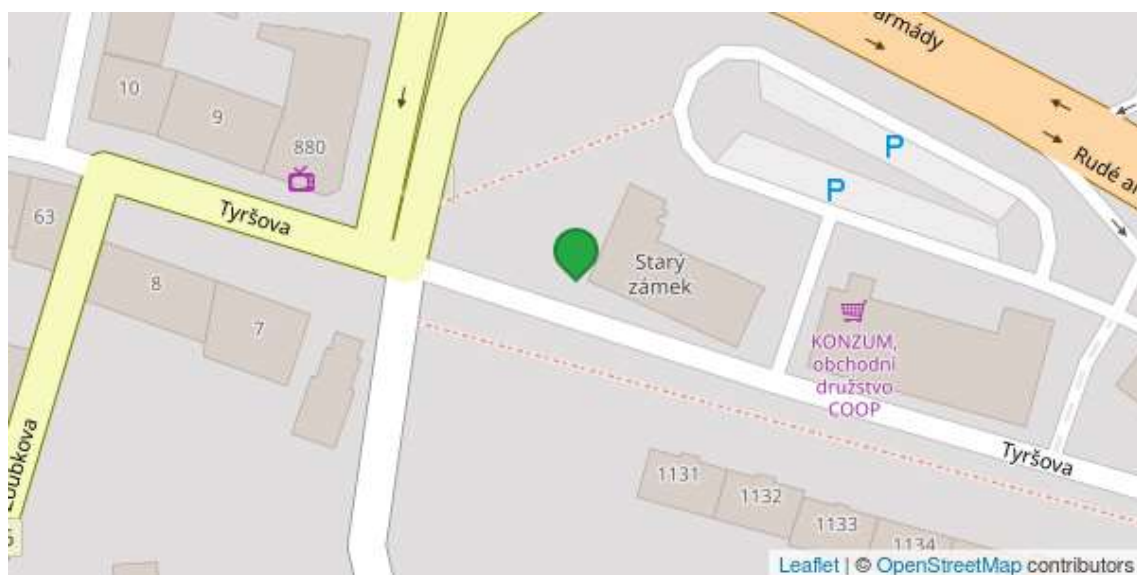
<b>Cena</b>	60 000 Kč	<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý	<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Plocha užitná</b>	800	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Slovní popis</b>			

Nabízím k pronájmu zavedený a stále fungující hotel s restaurací v bezprostřední blízkosti náměstí v Kostelci nad Orlicí. Majitel má aktuálně platné pracovní smlouvy se zaměstnanci a dodavateli. Nasmlouvané jsou i individuální a pracovní pobyty a rekreace. K dispozici je fungující hotelový software, rezervační portály, webové stránky a reklamní plochy. Tříhvězdičkový hotel s recepcí disponuje ve dvou patrech 18 pokoji s celkem 44 lůžky s vlastním sociálním zařízením. Pokoje jsou úplně nově vybaveny nábytkem a vymalovány včetně nových tapet. V podkroví je wellness centrum s konferenční místností a zázemím. V suterénu v kamenném sklepě jsou umístěné pивní lázně se zázemím, odpočívárnou a malým barem. Prostory restaurace jsou plně vybaveny, je zde 41 míst k sezení a plně vybavená nerezová kuchyň se všemi revizemi a platným kolaudačním rozhodnutím. Kavárna a salónek má celkem 48 míst, a navíc zahrádku. K hotelu náleží velká oplocená parkovací plocha. Bližší informace včetně ekonomické rozvahy jsou dispozici na vyžádání při osobní schůzce s realitní makléřem. Majitel požaduje seriózního zájemce s jasným, smysluplným a dlouhodobým podnikatelským záměrem a vyhrazuje si právo výběru nájemce.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





# Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 1400 m<sup>2</sup>, Purkyňova, Náchod, okres Náchod

## 1. Identifikace

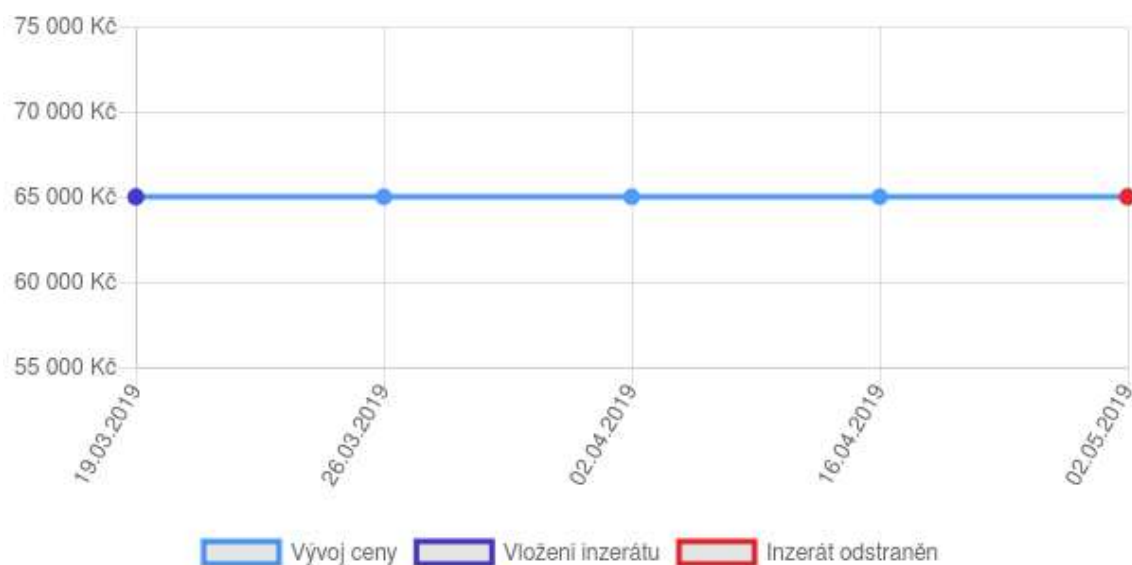


**Nebytový prostor / kancelář, 1400 m<sup>2</sup>, Purkyňova, Náchod, okres Náchod**

**Celková cena:** 65 000 Kč

**Adresa:** Purkyňova, Náchod, okres Náchod

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



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	65 000 Kč	<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý	<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Umístění bytu na podlaží</b>	4
<b>Topení</b>	Ústřední dálkové	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	400
<b>Podlahová plocha</b>	1400	<b>Plocha užitná</b>	1400
<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet podlaží</b>	4	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Slovní popis</b>			

Nabízíme k pronájmu plně a funkčně vybavený hotel, po rekonstrukci a modernizaci v obci Náchod, umístěný v blízkosti centra, ve vlastní zahradě. Hotel disponuje 16 pokoji s kapacitou až 46 lůžek, restaurací (kapacita 80 míst), kuchyní, velkým sálem (kapacita 65 míst), kavárnou (kapacita 28 míst), venkovní zahrádkou s grilem (kapacita 44 míst), altánem a dalším vybavením, nízké provozní výdaje. V nabídce uvedena hodnota měsíčního nájmu bez DPH.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

