

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1207-43/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. objektu Hotelu Delta Seč č.e. 335, který je součástí pozemku st. parcela č. 184 - zastavěná plocha a nádvoří, objektu pro rodinnou rekreaci č.e. 219, který je součástí pozemku st. parcela č. 183 oba v části obce Ústupky a pozemek ve funkčním celku parcela č. 391/29 - ostatní plocha vše na LV 1499 pro katastrální území Proseč u Seče a obec Seč.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 25023217, .
Čimická 780/21
181 00 Praha

Číslo jednací: 033/2022-D

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	28 000 000 Kč
---	----------------------

Počet stran: 59 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.3.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 6.4.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. objektu Hotelu Delta Seč č.e. 335, který je součástí pozemku st. parcela č. 184 - zastavěná plocha a nádvoří, objektu pro rodinnou rekreaci č.e. 219, který je součástí pozemku st. parcela č. 183 oba v části obce Ústupky a pozemek ve funkčním celku parcela č. 391/29 - ostatní plocha vše na LV 1499 pro katastrální území Proseč u Seče a obec Seč zapsaných u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.3.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a zástupce nájemce pana Ing. Michala Bejčka

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.vychodoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z internetového katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 11.3.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře a zástupce nájemníka pana Ing. Michala Bejčka, který umožnil provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Projektová dokumentace - na rekonstrukci oceňovaného objektu - dokumentace neověřená stavebním úřadem
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.vychodoceskereality.cz, apod.
- Územní plán - sídelního útvaru města Seč
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

Následně bude analýza dat provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému či podobnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za celek a jednotková cena za měrnou jednotku (m²). Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Obvyklou cenu nelze přesně zjistit či stanovit, lze ji pouze odhadnout na základě analýzy trhu a nijak jinak. Existuje pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme v běžných situacích odhadnout s větší přesností nebo s menším rozptylem od průměrných hodnot.

Problém může nastat při zjišťování obvyklé ceny u nemovitých věcí, kdy oceňujeme nemovitost, která se ve stejném či obdobném druhu v místě či okolí a v daném čase nenachází. Nebo se nachází, ale není s ní obchodováno či je takového druhu, který není s oceňovanou nemovitostí ani shodný ani obdobný. V takovém případě obvyklá cena neexistuje, neboť v daném místě a čase se s obdobnými či stejnými nemovitostmi běžně neobchoduje.

Pro zjištění obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu s obdobnými objekty a pozemky, z konzultace u místních realitních kanceláří a z údajů získaných z veřejných zdrojů na různých realitních serverech. Znalec provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že stejné nemovité věci či nemovitostí obdobné se v lokalitě nenacházejí a není s nimi běžně obchodováno.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Chrudim, obec Seč, k.ú. Proseč u Seče
Adresa nemovité věci: Ústupky 219, 538 07 Seč

Vlastnické a evidenční údaje

DELTA Seč s.r.o., RČ/IČO: 25297830, Ústupky 219, 538 07 Seč, LV: 101, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při předchozím místním šetření v roce 2018 byla zástupci znalecké kanceláře vlastníkem předložena projektová dokumentace na rekonstrukci objektu hotelu na stávající využití. Rozměry a jednotlivé výměry stavby byly porovnány s předloženou dokumentací a následně byly použity pro výpočet.

Místopis

Seč je menším městem ležícím v bývalém okrese Chrudim v Pardubickém kraji v CHKO Železné hory v místě stejnojmenné Sečské přehrady. Počet obyvatel cca 1700 - dle malého lexikonu obcí. V obci převládá obytná zástavba. V obci je potřebná infrastruktura a občanská vybavenost (městský úřad, pošta, obchody, dům služeb, kostel, autobusová zastávka, škola, školka, hřiště, zdravotnické zařízení, banka, a další). Areál hotelu Delta se nachází v přírodním prostředí Chráněné krajinné oblasti Železné hory, 3 km od města Seč v části obce Ústupky a 150 m od pláže Sečské přehrady s vlastním soukromým molem. Nabízí ubytování v pokojích i apartmánech s vlastním sociálním zařízením a balkonem. Celá přírodní lokalita, sousedící s krajem Vysočina, se skládá z několika přírodních rezervací a můžete zde najít mnoho vzácných přírodních památek, zbytky lidové architektury, hrady i zříceniny, zámky, rozhledny, naučné stezky, přehrady a v neposlední řadě, řadu sjezdovek, cyklostezek, běžeckých i turistických tras pro letní i zimní využití. A právě i z těchto důvodů se celá tato lokalita stala významnou rekreační oblastí nejen pro celý Pardubický kraj. V místě je základní infrastruktura a minimální občanská vybavenost.

Příjezd k pozemkům je možný po zpevněné místní komunikaci ve vlastnictví Města Seč. Lokalita je územním plánem obce Seč určena k převažující funkci „občanská vybavenost“, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

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

Přístup přes pozemky

515 Město Seč
391/106 Město Seč

391/105	Město Seč
391/104	Město Seč
391/41	ČR - SPÚ

Celkový popis nemovité věci

Ocenění je provedeno podle skutečností zjištěných v den zaměření a prohlídky nemovitostí tj. účelu užívání, použité konstrukce, rozsahu prováděné běžné údržby, stáří, vybavení, způsobu provedení a předpokládané životnosti a ke dni ocenění.

Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z ústní informace vlastníka, objednatele a předaných písemných podkladů, případně doplněny vlastním odborným odhadem znalce. Podrobnosti o konstrukci jsou uváděny jako odchylka od standardu "vyhlášky".

Celý areál je tvořen stavbou Hotelu Delta č.e. 335, stavbou pro rodinnou rekreaci č.e. 219, která je prázdná a příležitostně užívaná je skladování, venkovními úpravami (především inženýrskými sítěmi, zpevněnými plochami, opěrnými zdmi, terasou, lapolem) a pozemky st. parcelou č. 183 - zastavěná plocha a nádvoří, která je zastavěna objektem chaty č.e. 219, st. parcelou č. 184 - zastavěná plocha a nádvoří, která je zastavěna objektem hotelu č.e. 335 a parcelou č. 391/29 - ostatní plocha.

Popis Hotelu Delta Seč č.e. 335:

Hotel byl postaven v roce 1976 a od této doby byl využíván k rekreační a hotelové činnosti pro širokou veřejnost. V roce 2000 byl objekt zakoupen a provozován soukromou firmou zaměřenou z 80 % na rehabilitační pobyty pacientů s poruchami hybnosti a komunikace (pacienti po cévních mozkových příhodách). Volné ubytovací a časové kapacity byly v této době využívány ke standardní hotelové činnosti jako rekreace, svatby, firemní školení, pobyty škol v přírodě, zájmových spolků a dalších.

V roce 2015 byla dokončena částečná rekonstrukce hotelu zaměřená na celkové zateplení kompletních fasád a střech, výměny oken, včetně rekonstrukce vytápění, modernizace kotelny o ohřevu užitkové vody. Celkové náklady rekonstrukce byly cca 10 mil. Kč.

V letech 2017-2018 byla z velké části dokončena celková rekonstrukce vnitřních prostor hotelu s výměnou většiny všech prvků krátkodobé životnosti. Do dnešního dne nebyla rekonstrukce dokončena, Chybí provést úpravy v části 1.PP (prostory budoucího wellness, prostory pivnice, část zázemí, 4x pokoj) a na každém běžném podlaží chybí dokončen vždy dva pokoje. Zároveň došlo k vybourání venkovního schodiště mezi lůžkovou a stravovací částí, zatím bez náhrady.

V rámci rekonstrukce vnitřních prostor bylo provedeno :

- rekonstrukce prakticky všech pokojů vč. provádění nových koupelen, výměny podlah, dveří a vnitřního vybavení
- vybudování nové restaurace vč. kuchyňského vybavení
- vybudování nových kanceláří, bytu správce, rekonstrukce vstupního foyeru vč. recepcce
- vybudování klubovny, společenské místnosti
- oprava vnitřního schodiště v ubytovací část
- oprava výtahu
- vybudování nové automatické kotelny
- vybudování venkovní terasy

Technický popis - viz věcná hodnota

Rekreační chata č.e. 219

Jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu, který je ke dni ocenění sporadicky užíván pro skladování. Jeho velikost a váha pro obvyklou cenu je marginální. Technický stav zanedbaný. Z tohoto důvodu není specificky ve výpočtu uveden, i když je v rámci funkčního celku součástí ocenění.

Celková charakteristika :Zastavěná plocha : 1 006 m²Obestavěný prostor : 10 460 m²Plocha pozemku : 3 572 m²Užitná plocha : 2 347 m²

Celkový počet pokojů : 45

Celkový počet lůžek : 90

Vybavení : restaurace s kompletní restaurační kuchyní a chybí dokončit pivnici s restaurací a salonkem a wellness v části 1.PP

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
-----	--

3.4. Obsah**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Hotel Delta Seč č.e.335
2. Vedlejší stavba č.e. 219
3. Oceňované pozemky tvořící funkční celek

Obsah tržního ocenění majetku**1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Hotel Delta Seč č.e.335
- 1.2. Vedlejší stavba č.e. 219

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Oceňované pozemky

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Areál Hotelu Delta Seč č.e. 335

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření (vnitřní prohlídka bytu nebyla znalci umožněna), bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Hotel Delta Seč č.e. 335 v části obce Ústupky v obci Seč
Adresa předmětu ocenění:	Ústupky 219 538 07 Seč
LV:	1499
Kraj:	Pardubický
Okres:	Chrudim
Obec:	Seč
Katastrální území:	Proseč u Seče
Počet obyvatel:	1 753
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	939,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 450,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Historické centrum města.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Historické centrum města.	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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,924}$$

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 _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Známa rekreační lokalita.	III	0,20

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,800}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,739}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,800}$$

1. Hotel Delta Seč č.e.335

Objekt Hotelu Delta v Seči je možno rozdělit na dvě části tj. část lůžkovou a část stravovací (kuchyně, jídelna, restaurace, zázemí). Tyto části jsou stavebně i provozně vzájemně propojeny.

Část lůžková :

Jedná se o část vlevo od hlavního vstupu do objektu. Má jedno podzemní a tři nadzemní podlaží. Střecha objektu je plochá, s krytinou z těžkých izolačních pásů. Základy jsou z armovaného betonu s izolací vodorovnou a svislou proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou železobetonový monolit tl. 35 cm, stropy železobetonové. Klempířské konstrukce jsou úplné z plechu pozinkovaného (žlaby, svody, komíny, průniky, parapety). Vnitřní omítky jsou štukové, běžné obklady koupelny a WC. Úprava vnějších povrchů je zateplovací systém, kamenné a mramorové obklady. Schodiště na venku i v budově jsou železobetonové s obkladem z mramoru, dveře jsou hladké plné i prosklené; okna jsou plastová zdvojená. Povrchy podlah jsou z mramorových obkladů, běžné keramické dlažby, teraca, koberce, PVC a betonové mazaniny. Vytápění a ohřev TUV je centrální z kotelny v 1. PP restaurační části, žebrové radiátory. Elektroinstalace je světelná a třífázová, bleskosvod osazen. Vnitřní vodovod je rozvod studené a teplé vody. Vnitřní kanalizace ze všech hyg. zařízení - koupelen, WC, kuchyní. Vnitřní hyg. vybavení: vany, sprchové kouty, umývadla, WC - vše běžného provedení.

Dispozičně obsahuje:

1. PP - společná chodba se schodišti, technické zázemí hotelu, 4x pokoj (nedokončeno)

1. NP - společná chodba se schodišti a výtahem, 11 pokojů, technické místnosti (servis, čištění, sklad, úklid), místnosti pro personál a vedení hotelu, hyg. zázemí hotelu, byt správce vel. 4+0

2. NP - společná chodba se schodištěm a výtahem, 14 pokojů + 1x apartmán z toho dva pokoje nefunkční , technické místnosti (servis, čištění, sklad, úklid), předsín s navazující lázní, čajová kuchyň

3. NP - stejné jako 2. NP

Pokoje dispozičně obsahují: chodba, koupelna s WC, pokoj, lodžie. V lůžkové části je plánováno po rekonstrukci 45 pokojů (údaj sdělený vlastníkem při místním šetření - od projektu se mírně liší díky změnám prováděným v průběhu rekonstrukce).

Část stravovací :

Restaurační a jídelní část má jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží. Střecha objektu je plochá, s krytinou z povlaků PVC. Popis konstrukcí - viz výše.

Dispozičně obsahuje:

1. PP - společná chodba se schodištěm, výtahem a strojovnou výtahu, technické zázemí hotelu (kotelna, sklady, strojovny, uhelna, dílna, úklid) , sklady a chladírny potravin, přípravná, místnosti pro personál a vedení

hotelu (šatny, umývárny, WC), pivnice a prostory pro plánované wellness nejsou dokončeny.

1. NP - recepcce, vstupní hala, bar, restaurace - jídelna, manipulace, 2x umývárna, denní sklad, chodba se schodištěm a výtahem, úklid (bez rozvodu vody) , varna, terasy

Napojení na inženýrské sítě:

- el. přípojka je provedena zemním kabelem
- voda je získávána z obecního řádu
- odkanalizování je zajišťováno do jímky
- plyn není zaveden, pouze vnitřní rozvod PB
- komunikační napojení na místní zpevněnou komunikaci

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: G. budovy hotelů
 Svislá nosná konstrukce: monolitická betonová tyčová
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.podzemní podlaží	19,60 * 31,54 - 3,03 * 11,91 - 2,80 * 8,30 - 1,00 * 13,20 - 5,20 * 1,20	= 539,42
1.podzemní podlaží	22,68 * 8,50 + 15,80 * 4,10	= 257,56
1.podzemní podlaží	17,80 * 15,80 - 10,86 * 1,00	= 270,38
1.nadzemní podlaží	27,70 * 19,07 - 6,32 * 0,90 - 8,57 * 3,11 - 6,70 * 8,919	= 436,14
1.nadzemní podlaží	22,68 * 9,24 + 16,94 * 21,90 - 10,50 * 1,00	= 570,05
2.nadzemní podlaží	22,68 * 9,24 + 16,94 * 21,90	= 580,55
3.nadzemní podlaží a zastřešení	22,68 * 9,24 + 16,94 * 21,90	= 580,55

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.podzemní podlaží	539,42 m ²	3,90 m	2 103,74
1.podzemní podlaží	257,56 m ²	2,90 m	746,92
1.podzemní podlaží	270,38 m ²	2,05 m	554,28
1.nadzemní podlaží	436,14 m ²	4,00 m	1 744,56
1.nadzemní podlaží	570,05 m ²	2,90 m	1 653,14
2.nadzemní podlaží	580,55 m ²	2,90 m	1 683,59
3.nadzemní podlaží a zastřešení	580,55 m ²	3,40 m	1 973,87
Součet	3 234,65 m²		10 460,10

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 10 460,10 / 3 234,65 = 3,23 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 3 234,65 / 7 = 462,09 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
1.podzemní podlaží	(19,60 * 31,54 - 3,03 * 11,91 - 2,80 * 8,30 - 1,00 * 13,20 - 5,20 * 1,20)*(3,90) = 2 103,73 m ³
1.podzemní podlaží	(22,68 * 8,50 + 15,80 * 4,10)*(2,90) = 746,92 m ³
1.podezemní podlaží	(17,80 * 15,80 - 10,86 * 1,00)*(2,05) = 554,28 m ³

1.nadzemní podlaží	$(27,70 * 19,07 - 6,32 * 0,90 - 8,57 * 3,11 - 6,70 * 8,919) * (4,00)$	=	1 744,56 m ³
1.nadzemní podlaží	$(22,68 * 9,24 + 16,94 * 21,90 - 10,50 * 1,00) * (2,90)$	=	1 653,14 m ³
2.nadzemní podlaží	$(22,68 * 9,24 + 16,94 * 21,90) * (2,90)$	=	1 683,59 m ³
3.nadzemní podlaží a zastřešení	$(22,68 * 9,24 + 16,94 * 21,90) * (3,40)$	=	1 973,87 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.podzemní podlaží	PP	2 103,73 m ³
1.podzemní podlaží	PP	746,92 m ³
1.podzemní podlaží	PP	554,28 m ³
1.nadzemní podlaží	NP	1 744,56 m ³
1.nadzemní podlaží	NP	1 653,14 m ³
2.nadzemní podlaží	NP	1 683,59 m ³
3.nadzemní podlaží a zastřešení	NP	1 973,87 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		10 460,09 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 pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	monolitický železobeton s cihelnými vyzdívkami	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	povlaková PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady	S	100
10. Schody	železobetonové s mramorovou dlažbou	N	100
11. Dveře	foliované, hladké a plastové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová a hliníková zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	keramická a mramorová dlažba, plovoucí, cementový potěr	S	100
15. Vytápění	etážové, 2x kotel na uhlí	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	proveden	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod PB	S	100
21. Ohřev teplé vody	EI bojler, teplovodní zásobník	S	100
22. Vybavení kuchyní	1x restaurační kuchyně, kuchyňka	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sociální zařízení u restaurace a pro personál, sociální zařízení u	S	100

24. Výtahy	jednotlivých pokojů	S	100
25. Ostatní	2x osobní res. nákladní	S	100
26. Instalační pref. jádra	odvětrání, EPS, EZS, anténa	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	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	100	1,54	4,93
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	N	2,80	100	1,54	4,31
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					103,56
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0356

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1580
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9343
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9502
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0356
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 982,11
Plná cena: 10 460,09 m ³ * 6 982,11 Kč/m ³	=	73 033 498,99 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 46 roků

Opotřebení: 30,000 %

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

- 21 910 049,70 Kč

= 51 123 449,29 Kč

* 0,800

= 40 898 759,43 Kč

Hotel Delta Seč č.e.335 - zjištěná cena

= 40 898 759,43 Kč

2. Vedlejší stavba č.e. 219

Objekt pro individuální rekreaci č.e. 219 je vystavěna na st. parcele č. 183, je nepodsklepený, má přibližně obdélníkový půdorys s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Konstrukci tvoří cihelné zdivo, krov sedlový. Objekt je sporadicky užíván pro skladování, nikoli pro rekreaci, a proto je oceněn jako vedlejší stavba tvořící příslušenství stavby hlavní.

Objekt je v současné době sporadicky užíván, technický stav je při nepravidelné a nahodilé běžné údržbě vzhledem ke stáří podprůměrný až zanedbaný. Prohlídka vnitřních prostor objektu nebyla umožněna. Vybavení objektu bylo odhadnuto.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	72,00	3,00 m
zastřešení	72,00	1,00 m
	144,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(72,00) \cdot (3,00) =$	216,00
Z	zastřešení	$(72,00) \cdot (1,00/2) =$	36,00
	Obestavěný prostor - celkem:		252,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	S	100

2. Obvodové stěny	cihelne zdivo	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný sbíjený krov	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné štukové	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	hladké	S	100
10. Okna	dřevěná	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 073,75
Plná cena: 252,00 m ³ * 3 073,75 Kč/m ³	=	774 585,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 70 = 65,7 %
Koeficient opotřebení: (1 - 65,7 % / 100)

	*	0,343
Nákladová cena stavby CS_N	=	265 682,65 Kč
Koeficient pp	*	0,800
Cena stavby CS	=	212 546,12 Kč

Vedlejší stavba č.e. 219 - zjištěná cena	=	212 546,12 Kč
---	---	----------------------

3. Oceňované pozemky tvořící funkční celek

St. parcela č. 183 - zastavěná plocha a nádvoří

o výměře 72 m² tvoří zastavěnou plochu oceňovaného objektu rekreační chaty č.e. 219. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě kromě kanalizace a zemního plynu. Příjezd je možný po zpevněné asfaltové komunikaci. Parcela je mírně svažité jižní orientace. Leží v zátopové oblasti zóny 1 - zanedbatelné riziko.

St. parcela č. 184 - zastavěná plocha a nádvoří

o výměře 1283 m² tvoří zastavěnou plochu oceňovaného objektu hotelu Delta č.e. 335. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě kromě kanalizace a zemního plynu. Příjezd je možný po zpevněné asfaltové komunikaci. Parcela je mírně svažité jižní orientace. Leží v zátopové oblasti zóny 1 - zanedbatelné riziko.

Parcela č. 391/29 - ostatní plocha

o výměře 2217 m² tvoří funkční celek se stavbou oceňovaného objektu hotelu Delta č.e. 335. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě kromě kanalizace a zemního plynu. Příjezd je možný po zpevněné asfaltové komunikaci. Parcela je rovinatá. Leží v zátopové oblasti zóny 1 - zanedbatelné riziko.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,800**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990}$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,800 = 0,792

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	450,-	0,792		356,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
-----	-------	----------------	--------------------------	---------------------------------	-----------

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	183	72	356,40	25 660,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	184	1 283	356,40	457 261,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	391/29	2 217	356,40	790 138,80
Stavební pozemky - celkem			3 572		1 273 060,80
Oceňované pozemky tvořící funkční celek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	1 273 060,80 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1
Oceňované pozemky tvořící funkční celek - zjištěná cena celkem				=	1 273 060,80 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Hotel Delta Seč č.e.335

Věcná hodnota dle THU

Objekt Hotelu Delta v Seči je možno rozdělit na dvě části tj. část lůžkovou a část stravovací (kuchyně, jídelna, restaurace, zázemí). Tyto části jsou stavebně i provozně vzájemně propojeny.

Část lůžková :

Jedná se o část vlevo od hlavního vstupu do objektu. Má jedno podzemní a tři nadzemní podlaží. Střecha objektu je plochá, s krytinou z těžkých izolačních pásů. Základy jsou z armovaného betonu s izolací vodorovnou a svislou proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou železobetonový monolit tl. 35 cm, stropy železobetonové. Klempířské konstrukce jsou úplné z plechu pozinkovaného (žlaby, svody, komíny, průniky, parapety). Vnitřní omítky jsou štukové, běžné obklady koupelny a WC. Úprava vnějších povrchů je zateplovací systém, kamenné a mramorové obklady. Schodiště na venku i v budově jsou železobetonové s obkladem z mramoru, dveře jsou hladké plně i prosklené; okna jsou plastová zdvojená. Povrchy podlah jsou z mramorových obkladů, běžné keramické dlažby, teraca, koberce, PVC a betonové mazaniny. Vytápění a ohřev TUV je centrální z kotelny v 1. PP restaurační části, žebrové radiátory. Elektroinstalace je světelná a třífázová, bleskosvod osazen. Vnitřní vodovod je rozvod studené a teplé vody. Vnitřní kanalizace ze všech hyg. zařízení - koupelen, WC, kuchyní. Vnitřní hyg. vybavení: vany, sprchové kouty, umývadla, WC - vše běžného provedení.

Dispozičně obsahuje:

1. PP - společná chodba se schodišti, technické zázemí hotelu, 4x pokoj (nedokončeno)
1. NP - společná chodba se schodišti a výtahem, 11 pokojů, technické místnosti (servis, čištění, sklad, úklid), místnosti pro personál a vedení hotelu, hyg. zázemí hotelu, byt správce vel. 4+0
2. NP - společná chodba se schodištěm a výtahem, 14 pokojů + 1x apartmán z toho dva pokoje nefunkční , technické místnosti (servis, čištění, sklad, úklid), předsín s navazující lázní, čajová kuchyň
3. NP - stejné jako 2. NP

Pokoje dispozičně obsahují: chodba, koupelna s WC, pokoj, lodžie. V lůžkové části je plánováno po rekonstrukci 45 pokojů (údaj sdělený vlastníkem při místním šetření - od projektu se mírně liší díky změnám prováděným v průběhu rekonstrukce).

Část stravovací :

Restaurační a jídelní část má jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží. Střecha objektu je plochá, s krytinou z povlaků PVC. Popis konstrukcí - viz výše.

Dispozičně obsahuje:

1. PP - společná chodba se schodištěm, výtahem a strojovnou výtahu, technické zázemí hotelu (kotelna, sklady, strojovny, uhelna, dílna, úklid) , sklady a chladírny potravin, přípravná, místnosti pro personál a vedení hotelu (šatny, umývárny, WC), pivnice a prostory pro plánované wellness nejsou dokončeny.

1. NP - recepce, vstupní hala, bar, restaurace - jídelna, manipulace, 2x umývárna, denní sklad, chodba se schodištěm a výtahem, úklid (bez rozvodu vody) , varna, terasy

Napojení na inženýrské sítě:

- el. přípojka je provedena zemním kabelem
- voda je získávána z obecního řádu
- odkanalizování je zajišťováno do jímky
- plyn není zaveden, pouze vnitřní rozvod PB
- komunikační napojení na místní zpevněnou komunikaci

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.podzemní podlaží			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklad	5,40 m ²	1,00	5,40 m ²
strojovna	7,61 m ²	1,00	7,61 m ²
výtah	2,10 m ²	1,00	2,10 m ²
chladírna	9,42 m ²	1,00	9,42 m ²
sklad	8,29 m ²	1,00	8,29 m ²
chodba	41,73 m ²	1,00	41,73 m ²
sklad paliva	66,28 m ²	1,00	66,28 m ²
kotelna	66,91 m ²	1,00	66,91 m ²
strojovna	35,57 m ²	1,00	35,57 m ²
dílna	12,76 m ²	1,00	12,76 m ²
chodba	17,41 m ²	1,00	17,41 m ²
strojovna VZT	16,00 m ²	1,00	16,00 m ²
filtr	2,04 m ²	1,00	2,04 m ²
filtr	3,18 m ²	1,00	3,18 m ²
sklad	2,13 m ²	1,00	2,13 m ²
elektro	7,47 m ²	1,00	7,47 m ²
sklad	5,99 m ²	1,00	5,99 m ²
šatna	8,36 m ²	1,00	8,36 m ²
sociální zařízení	25,30 m ²	1,00	25,30 m ²
šatna	9,92 m ²	1,00	9,92 m ²
garáž	14,13 m ²	1,00	14,13 m ²
sklad	16,68 m ²	1,00	16,68 m ²
chodba	4,83 m ²	1,00	4,83 m ²
přípravná	8,73 m ²	1,00	8,73 m ²
sklad	11,16 m ²	1,00	11,16 m ²
sklad	7,89 m ²	1,00	7,89 m ²
2x chladírna	8,80 m ²	1,00	8,80 m ²
přípravná	5,87 m ²	1,00	5,87 m ²
chodba	5,37 m ²	1,00	5,37 m ²
místnost topiče	7,71 m ²	1,00	7,71 m ²
sociální zařízení	6,19 m ²	1,00	6,19 m ²
chodba	3,73 m ²	1,00	3,73 m ²

454,96 m²

1.podzemní podlaží

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
schodiště	20,28 m ²	1,00	20,28 m ²	
chodba	3,46 m ²	1,00	3,46 m ²	
sklad	23,16 m ²	1,00	23,16 m ²	
úklid	3,22 m ²	1,00	3,22 m ²	
chodba	20,38 m ²	1,00	20,38 m ²	
chodba	5,14 m ²	1,00	5,14 m ²	
prádelna	12,40 m ²	1,00	12,40 m ²	
sušárna	14,02 m ²	1,00	14,02 m ²	
sklepy	20,26 m ²	1,00	20,26 m ²	
1. pokoj vč. koupelny	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²	
2.pokoj vč. koupelny	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²	
3.pokoj vč. koupelny	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²	
4.pokoj vč. koupelny	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²	
				200,48 m²
1.podzemní podlaží				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
zbytkové prostory	0,00 m ²	1,00	0,00 m ²	
				0,00 m²
1.nadzemní podlaží				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	11,51 m ²	1,00	11,51 m ²	
umývárna	6,93 m ²	1,00	6,93 m ²	
úklid	1,67 m ²	1,00	1,67 m ²	
kuchyně	45,14 m ²	1,00	45,14 m ²	
výčep	26,85 m ²	1,00	26,85 m ²	
bar	13,64 m ²	1,00	13,64 m ²	
přípravna	8,50 m ²	1,00	8,50 m ²	
umývárna	14,92 m ²	1,00	14,92 m ²	
šatna	7,39 m ²	1,00	7,39 m ²	
úklid	3,75 m ²	1,00	3,75 m ²	
WC	2,85 m ²	1,00	2,85 m ²	
jídelna	176,75 m ²	1,00	176,75 m ²	
elektro	2,88 m ²	1,00	2,88 m ²	
sklad	1,20 m ²	1,00	1,20 m ²	
zádveří	9,31 m ²	1,00	9,31 m ²	
recepce	6,67 m ²	1,00	6,67 m ²	
hala	47,92 m ²	1,00	47,92 m ²	
				387,88 m²
1.nadzemní podlaží				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	22,55 m ²	1,00	22,55 m ²	
strojovna	4,72 m ²	1,00	4,72 m ²	
sklad	5,56 m ²	1,00	5,56 m ²	
sklad	5,97 m ²	1,00	5,97 m ²	
WC M	12,73 m ²	1,00	12,73 m ²	
úklid	3,08 m ²	1,00	3,08 m ²	
WC Ž	10,39 m ²	1,00	10,39 m ²	
chodba	45,99 m ²	1,00	45,99 m ²	
klubovna	41,21 m ²	1,00	41,21 m ²	

kancelář	13,93 m ²	1,00	13,93 m ²
sklad	5,75 m ²	1,00	5,75 m ²
kancelář	13,93 m ²	1,00	13,93 m ²
WC	2,91 m ²	1,00	2,91 m ²
chodba	3,11 m ²	1,00	3,11 m ²
schodiště	6,85 m ²	1,00	6,85 m ²
chodba	13,22 m ²	1,00	13,22 m ²
obývací pokoj	19,88 m ²	1,00	19,88 m ²
kuchyně	11,03 m ²	1,00	11,03 m ²
koupelna	2,88 m ²	1,00	2,88 m ²
WC	1,42 m ²	1,00	1,42 m ²
pokoj	11,75 m ²	1,00	11,75 m ²
pokoj	13,34 m ²	1,00	13,34 m ²
1.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
2.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
3.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
4.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
5.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
6.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
7.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
12x lodžie po 2,78 m ²	33,36 m ²	0,50	16,68 m ²

425,66 m²

2.nadzemní podlaží

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	22,55 m ²	1,00	22,55 m ²
sklad	10,51 m ²	1,00	10,51 m ²
sklad	5,97 m ²	1,00	5,97 m ²
kuchyně	15,46 m ²	1,00	15,46 m ²
úklid	2,58 m ²	1,00	2,58 m ²
sklad	3,09 m ²	1,00	3,09 m ²
koupelna	2,75 m ²	1,00	2,75 m ²
chodba	2,13 m ²	1,00	2,13 m ²
chodba	60,12 m ²	1,00	60,12 m ²
1.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
2.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
3.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
4.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
5.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
6.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
7.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
8.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
9.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
10.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
11.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
12.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
13.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
14.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
15.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
15x lodžie po 2,78 m ²	41,70 m ²	0,50	20,85 m ²

439,11 m²

3.nadzemní podlaží a zastřešení

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	22,55 m ²	1,00	22,55 m ²
sklad	10,51 m ²	1,00	10,51 m ²
sklad	5,97 m ²	1,00	5,97 m ²
kuchyně	15,46 m ²	1,00	15,46 m ²
úklid	2,58 m ²	1,00	2,58 m ²
sklad	3,09 m ²	1,00	3,09 m ²
koupelna	2,75 m ²	1,00	2,75 m ²
chodba	2,13 m ²	1,00	2,13 m ²
chodba	60,12 m ²	1,00	60,12 m ²
1.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
2.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
3.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
4.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
5.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
6.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
7.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
8.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
9.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
10.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
11.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
12.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
13.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
14.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
15.pokoj s koupelnou	19,54 m ²	1,00	19,54 m ²
15x lodžie po 2,78 m ²	41,70 m ²	0,50	20,85 m ²

439,11 m²

2 347,20 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.podzemní podlaží	$19,60 * 31,54 - 3,03 * 11,91 - 2,80 * 8,30 - 1,00 * 13,20 - 5,20 * 1,20 =$	539,42 3,90 m
1.podzemní podlaží	$22,68 * 8,50 + 15,80 * 4,10 =$	257,56 2,90 m
1.podzemní podlaží	$17,80 * 15,80 - 10,86 * 1,00 =$	270,38 2,05 m
1.nadzemní podlaží	$27,70 * 19,07 - 6,32 * 0,90 - 8,57 * 3,11 - 6,70 * 8,919 =$	436,14 4,00 m
1.nadzemní podlaží	$22,68 * 9,24 + 16,94 * 21,90 - 10,50 * 1,00 =$	570,05 2,90 m
2.nadzemní podlaží	$22,68 * 9,24 + 16,94 * 21,90 =$	580,55 2,90 m
3.nadzemní podlaží a zastřešení	$22,68 * 9,24 + 16,94 * 21,90 =$	580,55 3,40 m
	3 234,65 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.podzemní podlaží	$(19,60 * 31,54 - 3,03 * 11,91 - 2,80 * 8,30 - 1,00 * 13,20 - 5,20 * 1,20) * (3,90) =$
		2 103,73
PP	1.podzemní podlaží	$(22,68 * 8,50 + 15,80 * 4,10) * (2,90) =$
		746,92

PP 1.podzemní podlaží	$(17,80 * 15,80 - 10,86 * 1,00) * (2,05) =$	554,28
NP 1.nadzemní podlaží	$(27,70 * 19,07 - 6,32 * 0,90 - 8,57 * 3,11 - 6,70 * 8,919) * (4,00) =$	1 744,56
NP 1.nadzemní podlaží	$(22,68 * 9,24 + 16,94 * 21,90 - 10,50 * 1,00) * (2,90) =$	1 653,14
NP 2.nadzemní podlaží	$(22,68 * 9,24 + 16,94 * 21,90) * (2,90) =$	1 683,59
NP 3.nadzemní podlaží a zastřešení	$(22,68 * 9,24 + 16,94 * 21,90) * (3,40) =$	1 973,87
Obestavěný prostor - celkem:		10 460,09 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	monolitický železobeton s cihelnými vyzdívkami
3. Stropy	železobetonové monolitické
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	povlaková PVC fólie
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	železobetonové s mramorovou dlažbou
11. Dveře	foliované, hladké a plastové
12. Vrata	kovová
13. Okna	plastová a hliníková zdvojená
14. Povrchy podlah	keramická a mramorová dlažba, plovoucí, cementový potěr
15. Vytápění	etážové, 2x kotel na uhlí
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	proveden
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod PB
21. Ohřev teplé vody	EI bojler, teplovodní zásobník
22. Vybavení kuchyní	1x restaurační kuchyně, kuchyňka
23. Vnitřní hygienické vyb.	sociální zařízení u restaurace a pro personál, sociální zařízení u jednotlivých pokojů
24. Výtahy	2x osobní res. nákladní
25. Ostatní	odvětrání, EPS, EZS, anténa
26. Instalační pref. jádra	nejsou

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	10 460,09 m ³
Reprodukční cena	62 760 569 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,30	3 953 916	3 953 916	6,75
2. Svislé konstrukce	15,00	9 414 085	9 414 085	16,06
3. Stropy	8,20	5 146 367	5 146 367	8,78

4. Krov, střecha	6,10	3 828 395	3 828 395	6,53
5. Krytiny střech	2,70	1 694 535	1 694 535	2,89
6. Klempířské konstrukce	0,60	376 563	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10	4 456 000	4 456 000	7,60
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	2 008 338	0	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	3,10	1 945 578	1 945 578	3,32
10. Schody	2,80	1 757 296	0	0,00
11. Dveře	3,80	2 384 902	2 384 902	4,07
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,90	3 702 874	3 702 874	6,32
14. Povrchy podlah	3,30	2 071 099	2 071 099	3,53
15. Vytápění	4,90	3 075 268	3 075 268	5,25
16. Elektroinstalace	5,80	3 640 113	3 640 113	6,21
17. Bleskosvod	0,30	188 282	188 282	0,32
18. Vnitřní vodovod	3,30	2 071 099	2 071 099	3,53
19. Vnitřní kanalizace	3,20	2 008 338	2 008 338	3,43
20. Vnitřní plynovod	0,30	188 282	188 282	0,32
21. Ohřev teplé vody	2,20	1 380 733	1 380 733	2,36
22. Vybavení kuchyní	1,80	1 129 690	1 129 690	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,30	2 698 704	2 698 704	4,60
24. Výtahy	1,40	878 648	878 648	1,50
25. Ostatní	4,40	2 761 465	2 761 465	4,71
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			58 618 371 Kč	
Množství			10 460,09 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 604 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	581
Užitná plocha (UP)	[m ²]	2 347
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	10 460,09
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 604
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 604
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	58 618 371
Stáří	roků	46
Další životnost	roků	54
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	41 032 860

1.2. Vedlejší stavba č.e. 219

Věcná hodnota dle THU

Viz zjištěná cena.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	0,00 m ²
zastřešení	0,00 m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	72,00	3,00 m
zastřešení	72,00	0,50 m
		144,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(72,00) \cdot (3,00) =$	216,00
Z	zastřešení	$(72,00) \cdot (0,50) =$	36,00
Obestavěný prostor - celkem:			252,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm
3. Stropy	dřevěné
4. Krov	dřevěný neumožňující podkrovní
5. Krytina	plechová
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	vápenné štukové
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné
10. Okna	dřevěná
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	světelná, třífázová

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	72
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	252,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	630 000
Stáří	roků	46
Další životnost	roků	24
Opotřebení	%	65,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	216 090

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Jako porovnávací (srovnávací) byly vybrány pozemky v okolí města Seč, které jsou ke dni ocenění nabízeny na volném realitním trhu a jsou svými charakteristikami podobné.

Použité koeficienty pro zohlednění kvalitativních odlišností oceňovaného a srovnávacích objektů použité v porovnání :

- redukce pramene ceny - zohledňuje druh vstupní ceny např. nabídková, rezervační či realizovaná
- velikost pozemku - zohledňuje rozdílnost ve výměře pozemku
- poloha pozemku - zohledňuje lokalizaci pozemků
- dopravní dostupnost pozemku - zohledňuje kvalitu příjezdu k pozemku
- možnost zastavění pozemku - zohledňuje možnosti a rozsah zastavění pozemku
- intenzita využití pozemku - zohledňuje míru využití a zastavitelnosti pozemku
- vybavenost pozemku - zohledňuje připravenost pozemku k možné výstavbě
- úvaha zpracovatele ocenění - názor znalce, který zohledňuje charakteristiku pozemku nad rámec výše uvedených koeficientů

Jednotlivé hodnoty koeficientů budou stanoveny znalcem na základě odborného odhadu.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a z veřejných nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu objektů pro občanskou vybavenost v lokalitě obce Seč a okolí se pohybuje v rozmezí 1 200 - 1 800,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem pod střední úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s částečnou možností napojení na inženýrské sítě (eketro, vodovod) ve výši 1 500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	183	72	1 500,00		108 000
zastavěná plocha a nádvoří	184	1 283	1 500,00		1 924 500
ostatní plocha	391/29	2 217	1 500,00		3 325 500
Celková výměra pozemků		3 572	Hodnota pozemků celkem		5 358 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál Hotelu Delta Seč č.e. 335

Oceňovaná nemovitá věc

Úkolem znalce je provést ocenění obvyklou cenou. Ta je definována v zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňávají 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít, pouze obecné zásady pro porovnaní. Pro porovnaní je potřeba použít minimálně 3 obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

Jak již bylo výše uvedeno, obvyklou cenu nelze zjistit, spočítat či stanovit, ale lze ji odhadnout na

základě analýzy trhu a nijak jinak. Existuje pouze u zboží či služeb, se kterými se běžně obchoduje. Je to cena běžná, opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme v běžných situacích odhadnout s velkou přesností nebo s menším rozptylem od průměrných hodnot.

Znalec provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že s obdobnými nemovitostmi, obdobných výměr s obdobným využitím nebylo v místě běžně obchodováno. Jelikož se obvyklá cena dá stanovit pouze porovnáním s uskutečněnými (realizovanými) prodeji stejných či obdobných nemovitostí, které však nebyly v dostatečném počtu uskutečněny, nelze věrohodně a dle zákona odhadnout obvyklou cenu. Dle výše uvedeného je možno provést odhad tržní hodnoty. Znalec tudíž, na základě výše provedeného rozboru situace na realitním trhu v místě a čase provedl pro potřebu zodpovězení znaleckého úkolu odhad tržní hodnoty s použitím atributů pro stanovení ceny obvyklé z dostupných informací a dle zkušeností znalce z prodejů celých funkčních celků nemovitostí v lokalitě širšího okolí města Seč.

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Znalec provedl výběr srovnávacích objektů z lokality a okolí ve srovnatelném časovém období jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serveru www.sreality.cz, www.ceskereality.cz či www.realtymix.cz. Uvedené popisy srovnávacích areálů jsou doslovně převzaty přímo ze zveřejněných inzerátů či z popisu areálů z archivu znalce.

Odhad tržní hodnoty se zjistí tzv. indexovou metodou porovnáním srovnávacího a oceňovaného areálu na základě indexů (koeficientů), které se mezi sebou pronásobí a výsledným indexem se násobí cena srovnávacího celku. Ocenění předmětných nemovitých věcí bude provedeno dle obvyklé a běžně používané metody, a to na bázi porovnání. Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 5 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užité plochy objektu. Pro potřeby ověření výše uvedené cenové hladiny budou nalezeny srovnávací vzorky objektů, které jsou umístěny v širší lokalitě oceňované nemovitosti.

Provedené porovnání dává cenový rámec, v jakém je možno dovodit předpokládanou tržní cenu.

Užitná plocha:	2 347,20 m ²
Obestavěný prostor:	10 712,09 m ³
Zastavěná plocha:	652,55 m ²
Plocha pozemku:	3 572,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Jako porovnávací (srovnávací) objekty byly vybrány stavby pro přechodné ubytování a porovnání je provedeno jako celek s přepočtem na jednotkou cenu podlahové plochy. Použité koeficienty pro zohlednění kvalitativních odlišností oceňovaného a srovnávacích objektů použité v porovnání :

K1 - Redukce pramene ceny - zohledňuje druh vstupní ceny např. nabídková, rezervační či realizovaná

K2 - Velikosti objektu - zohledňuje velikost podlahové plochy objektů

K3 - Poloha - zohledňuje umístění objektů (lokalita, obec, okolí nemovitosti)

K4 - Provedení a vybavení - zohledňuje provedení stavby či zabudované vybavení stavby

K5 - Celkový stav - zohledňuje technický stav (např. novostavba, rekonstrukce, k rekonstrukci)

K6 - Vliv pozemku - zohledňuje velikost, polohu a další vlastnosti pozemků

K7 - Úvaha zpracovatele ocenění - názor znalce, který zohledňuje rozdílnost charakteristiky nad rámec výše uvedených koeficientů

Jednotlivé hodnoty koeficientů budou

stanoveny znalcem na základě odborného odhadu.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Ubytovací zařízení v obci Ledec nad Sázavou			
Lokalita:	zastavěná část obce ledeč nad Sázavou, Heroldovo nábřeží			
Popis:	<p>Ubytovací zařízení včetně stabilní klientely v Ledči nad Sázavou. Budova se nachází na pozemku o velikosti 492 m² a podlahová plocha celé budovy je 596 m². Jedná se o ubytovacího zařízení přímo pod hradem v Ledči nad Sázavou. Tato nemovitost se nachází pouze 200 m od náměstí. Ubytovací zařízení slouží spíše pro krátkodobé ubytování dělníků, vodáků, turistů a různých návštěvníků, ale je zde ubytováno i pár jednotlivců dlouhodobě. Dům nabízí 38 lůžek k pronájmu, kdy 1 lůžko vychází na 200 Kč/noc. Jsou zde pokoje dvoulůžkové až pětilůžkové. Každý pokoj je opatřen zamykáním zabezpečovací firmou Jablotron, kdy každý ubytovaný má k dispozici kartu ke svému pokoji.</p> <p>V roce 2017 byla budova kompletně zrekonstruována - rekonstrukce pokojů, chodeb, fasády, oken, střechy, plynová kotelna s dvěma plynovými kotli (kaskáda) a odpady. Od této doby se obsazenost pohybuje mezi 75 - 85 %. Nejsilnějším obdobím je březen - říjen, slabší měsíce jsou listopad - únor. O provoz celé budovy se na DPP stará správce, který má starost ubytování, převzetí pokojů od návštěvníků, pohotovost na telefonu při havárii, tvoření faktur návštěvníkům, atp.</p> <p>Nemovitost se nabízí včetně správce, ale není to podmínkou. Prodej je možný i včetně společnosti, na kterou je nemovitost zapsána, ale to také není podmínkou.</p> <p>Město Ledec nad Sázavou nabízí veškerou občanskou vybavenost. Skvělá je také dostupnost, kdy nájezd na dálnici D1 je vzdálen pouze 15km. Vysočinu netřeba dlouho představovat, nabízí se zde spousta míst k výletům, od kulturních památek až po turistické trasy.</p> <p>Užitná plocha dle zjištění znalce s využitím skutečné zastavěné plochy : $2x 0,75 * 358 m^2 + 0,60 * 358 m^2 = 751,8 m^2$</p>			
Podlaží:	3.			
Dispozice:	38x lůžko			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	492,00 m ²			
Obestavěný prostor:	3 500,00 m ³			
Užitná plocha:	751,80 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena				0,85
K2 Velikosti objektu - menší				0,70
K3 Poloha - horší				1,05
K4 Provedení a vybavení - horší				1,05
K5 Celkový stav - horší				1,15
K6 Vliv pozemku - menší výměra				1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný objekt - nedokončená rekonstrukce				0,90
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.4.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
13 500 000	751,80	17 957	0,75	13 468



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Ubytovací zařízení v obci Borek			
---------------	--	--	--	--

Lokalita: zastavěná část obce Borek nedaleko Havlíčkova Brodu
Popis: Hotel/penzion na okraji obci Borek, okres Havlíčkův Brod. Budova se skládá ze 4 podlaží, z toho jedno podzemní, kde se nachází parkovací plocha pro 4–5 aut, kotelna, sklad. V přízemí je restaurace s kuchyní a sociální zařízení. Jak první patro, tak i druhé je rozděleno na 5 pokojů, každý s vlastní koupelnou a sociálním zařízením. Zahrada o ploše 504 m² nabízí možnosti posezení na čerstvém vzduchu, bazén. Možností je objekt využít i nadále jako restauraci, nebo po změně způsobu užívání jako zdravotní středisko, aktuální kapacita lůžek je 22. Penzion je možné využít jako zajímavou investiční příležitost pro sociální zařízení seniorů, rehabilitační centrum, předškolní zařízení, apod. Zároveň je zde možnost přikoupit vedlejší pozemek o rozloze 2548 m² myšleno jako park či příležitost sportovního využití. Užitná plocha dle odhadu znalce s využitím inzerce.

Podlaží: 4.
Dispozice: prostory pro ubytování (22 lůžek) a restaurace
Typ stavby: zděná
Pozemek: 768,00 m²
Obestavěný prostor: 2 700,00 m³
Užitná plocha: 600,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,70
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný objekt - nedokončená rekonstrukce	0,92



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.4.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 490 000	600,00	12 483	0,80	9 986

Název: Ubytovací zařízení v obci Zruč nad Sázavou

Lokalita: zastavěná část obce Zruč nad Sázavou, Nábřežní ul.
Popis: Předmětem prodeje je třípodlažní komerční objekt s restaurací a ubytováním ve Zruči nad Sázavou. Jedná se o třípodlažní objekt u Ostrovského potoka. Restaurace se zázemím je v přízemí objektu. Restaurace se skládá ze vstupního výčepu s barovým pultem (cca 10 míst) a skladem nápojů, z lokálu (cca 30 míst), samostatného salonku s vestavěným patrem (cca 32 míst), sálu (76 m²), toalet pro hosty a personál, kuchyně (33 m²) se skladem a z pivního sklepa. Součástí restaurace je předzahrádka na pronajatém městském pozemku. Ubytovací část tvoří
 1) tři byty
 - 1+kk v suterénu s vchodem z ulice
 - 2+kk v 1. patře objektu
 - 2+1 v 1. patře objektu
 2) pokoje typu ubytovna

- 2 pokoje v přízemí objektu, jeden pětilůžkový, jeden dvoulůžkový, oba pokoje mají společné sociální zařízení a kuchyňku přes chodbu.

- 4 pokoje v prvním patře (jednolůžkový, dvoulůžkový, třílůžkový, čtyřlůžkový), každý pokoj má vlastní sociální zařízení přes chodbu.

3) pokoje hotelového typu nově vybudované v podkroví objektu, celkem pět pokojů (3x třílůžkový, 1x čtyřlůžkový a 1x dvoulůžkový) každý pokoj s vlastním sociálním zařízením (sprcha, WC, umyvadlo). Tyto pokoje jsou vytápěny elektrickými přímotopy.

4) V podkroví je stavební příprava na další pokoj a jeden apartmán.

Na dvoře je rozestavěná stavba o ploše 100 m², kterou lze přebudovat na další samostatné bydlení, dům 6+1.

Součástí objektu je garáž, hosté mohou parkovat přímo u objektu, cca 10 parkovacích míst na obecním pozemku.

Objekt má vlastní studnu, je však připojen i na městský vodovod. Odpadní voda je svedena do městské kanalizace. Objekt má plynovou přípojku, plyn je využíván pouze v kuchyni k vaření, do budoucna lze instalovat plynový kotel. V současné době je přízemí a první patro vytápěno dvěma kotly na pevná paliva, podkroví je vytápěno elektrickými přímotopy.

Objekt je udržovaný, má novou střechu. Prodává se kompletně vybavený.

Výhodou je, že k objektu je ze tří stran volný přístup po obecním pozemku.

Zruč nad Sázavou má téměř 5000 obyvatel. Je to vodácké a rekreační centrum. Rekreačníci využívají především ubytování v pokojích hotelového typu, pokoje typu ubytovna zase využívají dojíždějící pracovníci do místních výrobních provozů. Zruč nad Sázavou je na vlakové trati, vlakové spojení ve směru Čerčany, Praha, nebo podél Sázavy do Světlé nad Sázavou a dále směrem na Kutnou Horu, přes Zruč nad Sázavou vede údolím Sázavy trať Posázavského pacifiku. Dobrá dostupnost autem, dálnice D1 vzdálena 6 km, z Prahy cesta trvá cca 40 minut. Z Prahy do Zruče jezdí i autobusový spoj Pražské integrované dopravy.

Ve městě je veškerá občanská vybavenost.

Užitná plocha : $2x 0,75 * 380 \text{ m}^2 + 0,60 * 380 \text{ m}^2 = 798 \text{ m}^2$

Podlaží: 3
Dispozice: restaurace, 3x byt a 9x pokojů pro ubytování
Typ stavby: zděná
Pozemek: 590,00 m²
Obestavěný prostor: 2 500,00 m³
Užitná plocha: 798,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,70
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný objekt - nedokončená rekonstrukce	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.4.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
13 350 000	798,00	16 729	0,75	12 547

Název: Ubytovací zařízení v obci Rovečné

Lokalita: zastavěná část obce
Popis: Jedná se o původní selské stavení velmi citlivě, kompletně rekonstruované v letech 2003-2006. Nyní je objekt využíván jako penzion. Penzion je v provozu, má funkční prezentaci na internetu, spolupracujeme s ubytovacími portály. V objektu je ve všech prostorách zaveden bezdrátový internet. V roce 2019 jsme celý objekt vybavili novými televizory s DVB T2. Zavedeno EET, platby kartou, aj. Kapacita penzionu je 34 lůžek. Jedinečný objekt je situovaný v panenské přírodě Vysočiny, na Hornosvratecké vrchovině poblíž Vírské přehrady a je vedle bydlení i ideálním místem pro semináře a školení, marketingové akce, cvičení jógy, relaxační pobyty, pobyty dětí v přírodě, pobyty rodin s dětmi, pobyty seniorů, apod. Objekt má vlastní restauraci a vinárnu, sklep, velký sál, pro 35 osob, uzavřený dvůr s terasou, park se vzrostlou zelení, 2 parkoviště, 10 pokojů a 3 apartmány. Součástí prodeje je veškeré vnitřní vybavení (nábytek, elektronika, dekorace, vybavení kuchyně, bílá technika, www prezentace, kontakty na obchodní partnery, nastavené prodejní kanály ubytovacích kapacit, aj.).
 Užitná plocha odhadnuta znalcem.

Podlaží: 3
Dispozice: 10 pokojů se zázemím a 3x apartmán, restaurace, vinárna
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1 086,00 m²
Obestavěný prostor: 2 500,00 m³
Užitná plocha: 800,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,70
K3 Poloha - srovnatelná	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný objekt - nedokončená rekonstrukce	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 5.4.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
15 500 000	800,00	19 375	0,62	12 013

Minimální jednotková porovnávací cena	9 986 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 004 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 468 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	12 004 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 347,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	28 175 789 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Hotel Delta Seč č.e.335	40 898 759,- Kč
2. Vedlejší stavba č.e. 219	212 546,- Kč
3. Oceňované pozemky tvořící funkční celek	1 273 061,- Kč

Výsledná cena - celkem: 42 384 366,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 42 384 370,- Kč

slovy: Čtyřicetdvamilionůtřistaosmdesátčtyřitisíctřístasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

42 384 370 Kč

slovy: Čtyřicetdvamilionůtřistaosmdesátčtyřitisíctřístasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Hotel Delta Seč č.e.335	41 032 860,- Kč
1.2. Vedlejší stavba č.e. 219	216 090,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	41 248 950,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky	5 358 000,- Kč
------------------------	----------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál Hotelu Delta Seč č.e. 335	28 175 789,- Kč
--------------------------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	28 175 789 Kč
Věcná hodnota	46 606 950 Kč
z toho hodnota pozemku	5 358 000 Kč

Silné stránky

- + známá turistická lokalita
- + lokalita vhodná ke stávajícímu využití

Slabé stránky

- nedokončená rekonstrukce
- v místě není žádná občanská vybavenost

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

28 000 000 Kč

slovy: Dvacetosmmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle informací z místního šetření i informací od realitních kanceláří či z veřejných nabídek různých realitních internetových serverů. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen obdobných provozních objektů penzionů a hotelů či objektů pro přechodné ubytování v lokalitě města Seč a jeho širšího okolí. O obdobné objekty je v místě běžný zájem. Lokalita je v hodná k obdobnému využití i k obdobnému podnikání, v docházkové vzdálenosti je pouze minimální občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v nedalekém bývalém okresním městě Chrudim. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či na přilehlé komunikaci. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla vlastníkem či zástupcem vlastníka sdělena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

28 000 000 Kč

slovy: Dvacetosmmilionů Kč

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta ve výši 28 000 000,- Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, případné skutečnosti snižující přesnost nebyly ke dni zpracování ocenění znalci známy a nebyly též sděleny zadavatelem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

Ing. Michal Sirový, Ing. Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1207-43/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 6.4.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1499 ze dne 2.2.2022.	6
Mapa oblasti.	2
Snímek katastrální mapy ze dne 11.3.2022 .	1
Fotodokumentace ze dne 11.3.2022	14

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2022 20:55:02

Okres: CE0531 Chrudim

Obec: 572225 Seč

Kat.území: 746444 Proseč u Seče

List vlastnictví: 1499

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
DBLTA Seč s.r.o., Ústupky č.ev. 219, 53807 Seč	25297830	

B Nemovitosti

Posemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 183		72	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Ústupky, č.e. 219, rod.rekr					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 183					
St. 184		1283	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Ústupky, č.e. 335, ubyt.saž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 184					
391/29		2217	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavni právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 8.200.000,- Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek, které mohou vzniknout do výše 1,5 násobku půjčené částky od 19.7.2018 po dobu 168 měsíců

Oprávnění pro

CLMAR BALANCE, SM, Podlipného 942/11, Líbeň, 18000
Praha 8, RČ/ICD: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: St. 184, Parcela: 391/29

Listina Smlouva o zřízení zástavniho práva podle obč.s. ze dne 19.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2018 09:05:00. Zápis proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Chrudim

V-5946/2018-603

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavniho věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2019 08:50:00. Zápis proveden dne 12.04.2019.

V-2328/2019-603

Pořadí k 24.07.2018 09:05

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnější pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavniho práva podle obč.s. ze dne 19.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2018 09:05:00. Zápis proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Chrudim

V-5946/2018-603

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavniho práva podle obč.s. ze dne 19.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2018 09:05:00. Zápis proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Chrudim

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2022 20:55:02

Okres: CE0531 Chrudim Obec: 572225 Seč
Kat.území: 746444 Proseč u Seče List vlastnictví: 1499
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-5946/2018-603

Související zápisy

Sapočeti výkonu zástavního práva

Listina Oznámení o saapočeti výkonu zástavního práva (§ 1362 obč. zák.) se dne 02.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2019 08:54:00. Zápis proveden dne 25.04.2019; uloženo na prac. Chrudim

E-2151/2019-603

o Zákas zřízení a satižení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/ICO: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: St. 184, Parcela: 391/29

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. se dne 19.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2018 09:05:00. Zápis proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Chrudim

V-5946/2018-603

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky se dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2019 08:50:00. Zápis proveden dne 12.04.2019.

V-2328/2019-603

Požadí k 24.07.2018 09:05

o Zástavní právo smluvní

k sajištění pohledávky se Smlouvy o úvěru č. CA 100755/2018 ve výši 4.000.000,- Kč s příslušenstvím a k sajištění všech budoucích pohledávek a nároků, vzniklých se smlouvy o úvěru, a to společně do výše jedenapůlnásobku půjčené částky od 31.7.2018 po dobu 288 měsíců

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/ICO: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: St. 184, Parcela: 391/29

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. se dne 31.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2018 13:32:38. Zápis proveden dne 22.08.2018; uloženo na prac. Chrudim

V-6148/2018-603

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky se dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2019 08:50:00. Zápis proveden dne 12.04.2019.

V-2328/2019-603

Požadí k 31.07.2018 13:32

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. se dne 31.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2018 13:32:38. Zápis proveden dne 22.08.2018; uloženo na prac. Chrudim

V-6148/2018-603

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2022 20:55:02

Okres: CE0531 Chrudim Obec: 572225 Seč
Kat.území: 746444 Proseč u Seče List vlastnictví: 1499
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. se dne 31.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2018 13:32:38. Zápis proveden dne 22.08.2018; uloženo na prac. Chrudim

V-6148/2018-603

o Zákas scizení a satižení

bez předchozího písemného souhlasu, jiným věcným právem ani výhradou ve prospěch třetí osoby po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/ICD: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: St. 184, Parcela: 391/29

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. se dne 31.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2018 13:32:38. Zápis proveden dne 22.08.2018; uloženo na prac. Chrudim

V-6148/2018-603

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky se dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2019 08:50:00. Zápis proveden dne 12.04.2019.

V-2328/2019-603

Pořadí k 31.07.2018 13:32

o Zástavní právo smluvní

a) sajištění úvěru č. CA 100775/2018 ve výši 4.280.000,-- Kč s příslušenstvím,
b) sajištění podmíněné pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru,
c) sajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru,
d) sajištění případných budoucích nároků, a to 1/ smluvních pokut a veškerých dalších nároků vzniklých ze smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy či v souvislosti s nimi, 2/ náhrady škod vzniklých v důsledku porušení smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy a 3/ nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smlouvy o úvěru a/nebo ze zástavní smlouvy, a to společně do výše jedenapůlnásobku půjčené částky, přitom sajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 06.09.2018 po dobu 300 měsíců.

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/ICD: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: St. 184, Parcela: 391/29

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. se dne 06.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2018 08:28:48. Zápis proveden dne 02.10.2018; uloženo na prac. Chrudim

V-7200/2018-603

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky se dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2019 08:50:00. Zápis proveden dne 12.04.2019.

V-2328/2019-603

Pořadí k 07.09.2018 08:28

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2022 20:55:02

Okres: CE0531 Chrudim Obec: 572225 Seč
Kat.území: 746444 Proseč u Seče List vlastnictví: 1499
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Sávasek nezajistit zást. pr. ve výhodnější pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2018 08:28:48. Zápis proveden dne 02.10.2018; uloženo na prac. Chrudim

V-7200/2018-603

Související zápisy

Sávasek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2018 08:28:48. Zápis proveden dne 02.10.2018; uloženo na prac. Chrudim

V-7200/2018-603

o Sázka zřízení a zatižení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele coby oprávněného nemovitost ani její část zcizit ani zatížit zástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným věcným právem ve prospěch třetí osoby ani výhradou ve prospěch třetí osoby. Toto trvá po dobu trvání uvedeného zástavního práva.

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SM, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/ICD: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: St. 184, Parcela: 391/29

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2018 08:28:48. Zápis proveden dne 02.10.2018; uloženo na prac. Chrudim

V-7200/2018-603

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2019 08:50:00. Zápis proveden dne 12.04.2019.

V-2328/2019-603

Pořadí k 07.09.2018 08:28

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení předběžného opatření

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: St. 184, Parcela: 391/29

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 12 C-255/2018 -68 ze dne 31.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2018 12:23:09. Zápis proveden dne 12.11.2018.

E-8553/2018-603

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Krajský soud v Hradci Králové-pobočka v Pardubicích 18 Co-26/2019 -99 opravné ze dne 30.01.2019. Právní moc ke dni 21.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2019 09:41:28. Zápis proveden dne 09.04.2019.

E-2088/2019-603

o Sáhání exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Nádražní 486, 517 21

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2022 20:55:02

Okres: CE0531 Chrudim Obec: 572225 Seč
Kat.území: 746444 Proseč u Seče List vlastnictví: 1499
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Týniště nad Orlicí

Povinnost k

DELTA Seč s.r.o., Ústupky č.ev. 219, 53807 Seč, RČ/IČO:
25297830

Listina Vyrovnání soudního exekutora o zahájení exekuce 194 EX 802/19-7 ze dne 28.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2019 23:41:24. Zápis proveden dne 10.05.2019; uloženo na prac. Hradec Králové

E-2571/2019-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: St. 184, Parcela: 391/29

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 194 EX-802/2019 -15 (27 EXK 315/2019-9) ze dne 07.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2019 23:41:34. Zápis proveden dne 13.05.2019; uloženo na prac. Chrudim

E-2915/2019-603

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

DELTA Seč s.r.o., Ústupky č.ev. 219, 53807 Seč, RČ/IČO:
25297830

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové - pobočka Pardubice KSPA60INS-6051/2019 -A-45 ze dne 01.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2019 16:46:42. Zápis proveden dne 03.10.2019; uloženo na prac. Pardubice

E-5943/2019-606

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

DELTA Seč s.r.o., Ústupky č.ev. 219, 53807 Seč,
RČ/IČO: 25297830

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové - pobočka Pardubice KSPA60INS-6051/2019 -A-45 ze dne 01.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2019 16:46:42. Zápis proveden dne 03.10.2019; uloženo na prac. Pardubice

E-5943/2019-606

Plomby a uposornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 653/1999 z 4.1.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 25.2.1999.

POLVZ:10/1999

E-15000010/1999-603

Pro: DELTA Seč s.r.o., Ústupky č.ev. 219, 53807 Seč

RČ/IČO: 25297830

o Smlouva kupní ze dne 30.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.03.2010.

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2022 20:55:02

Okres: CE0531 Chrudim

Obec: 572225 Seč

Kat.území: 746444 Proseč u Seče

List vlastnictví: 1499

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

Listina

Pro: DELTA Seč s.r.o., Ústupky č.ev. 219, 53807 Seč

V-1098/2010-603

RČ/IČO: 25297830

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 Chrudim, kód: 603.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 02.02.2022 21:14:33

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

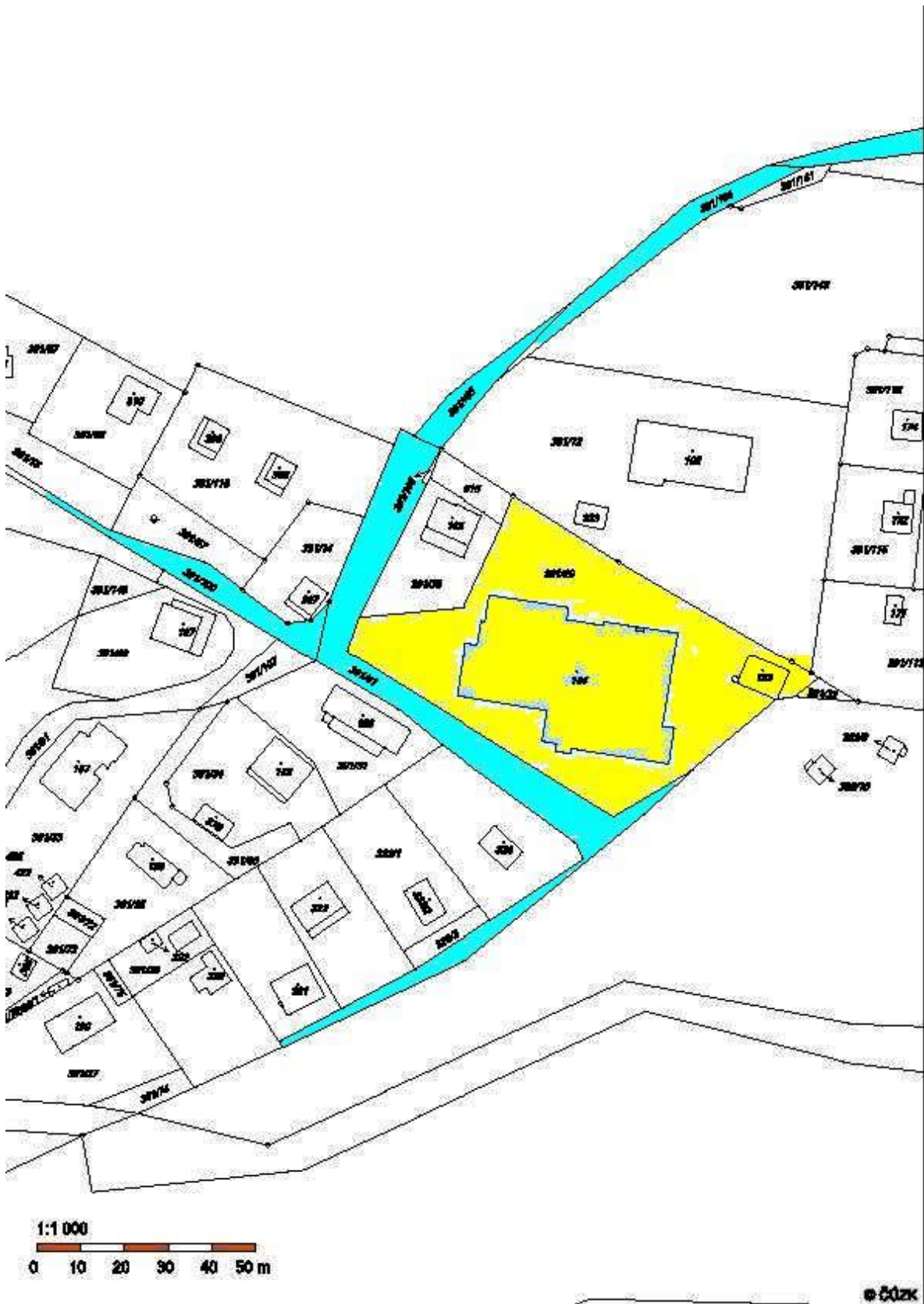
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 6



mapa oblasti



mapa lokality



snímek katastrální mapy, oceňované nemovitosti (žlutě), veřejný příjezd (modře)



příjezdová komunikace



celkový pohled z příjezdové komunikace



severní pohled



severní pohled



východní pohled - lůžková část



severní pohled



jižní pohled - lůžková část



západní pohled



jižní pohled



jižní pohled - stravovací část



západní pohled - stravovací část



hlavní vstup



západní část



chata č.e. 219



chata č.e. 219



chata č.e. 219



vstupní vestibul



recepce



chodba k pokojům



restaurace



bar



restaurace



restaurace



restaurační kuchyně



restaurační kuchyně



hotelové pokoje



hotelové pokoje



hotelové pokoje



hotelové pokoje



hotelové pokoje



hotelové pokoje



hotelové pokoje



chodba



úklid



byt správce



byt správce



sociální zařízení - restaurace



sociální zařízení - restaurace



prostory 1.PP



prostory 1.PP



prostory 1.PP



prostory 1.PP



prostory 1.PP



prostory 1.PP



prostora 1.PP



prostora 1.PP



prostora 1.PP



prostora 1.PP



prostory 1.PP



prostory 1.PP



prostory 1.PP



prostory 1.PP



prostory 1.PP



prostory 1.PP



prostory 1.PP



pohled na střechu stravovací části