

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6825-616/2021

o odhadu ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovité věci: pozemku parc.č. st. 236, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 6 a pozemku parc.č. 2076/4, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Králíky, obec Králíky, okres Ústí nad Orlicí (LV č. 1050), pro účely insolvenčního řízení

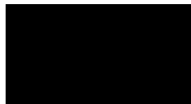


Zadavatel znaleckého posudku:

AAA INSOLVENCE OK v.o.s.
insolvenční správce a likvidátor
K Nemocnici 168/18, 741 01 Nový Jičín
IČ: 29355940, DIČ: CZ29355940
č.j. KSPA 65 INS 12673 / 2021

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 17.11.2021 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA



Počet stran: 19 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek má 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 14.12.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou nemovité věci jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- pozemek parc.č. st. 236, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 6 a pozemek parc.č. 2076/4, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Králíky, obec Králíky, okres Ústí nad Orlicí (LV č. 1050)
- nemovité věci nejsou k datu ocenění pronajaty

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 1050 ze dne 26.8.2021.

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Prohlídka znalcem dne 17.11.2021.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání nejprve realizované převody nemovitého majetku, které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Znalec z realizovaných převodů zjistil, že se realizované převody buď netýkají obdobného majetku, tj. hotelu či ubytovacího zařízení nebo, pokud se týkají podobného majetku, pak absentují základní informace o tomto majetku (např. počet lůžek či plochy, technický stav a vybavení apod.), aby bylo možno provést komparaci s předmětem ocenění.

Znalec proto dále použil informace z realitních serverů, porovnal nabídky obdobného majetku (ubytovací objekty), které jsou inzerované na realitních serverech. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v realitní inzerci jsou správné.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 1050 k datu 14.12.2021 uveden:

Hotel Rotter s.r.o., Velké náměstí 6, 56169 Králíky

Omezení vlastnického práva:

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Hotel Rotter s.r.o.

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hotel Rotter s.r.o.

Zahájení exekuce - Hotel Rotter s.r.o.

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Stavba občanského vybavení č.p. 6, vč. pozemků
Adresa: Velké náměstí 6, Králíky „HOTEL ROTTER“
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Králíky
Katastrální území: Králíky

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Ústí nad Orlicí, v centru města Králíky, na Velkém náměstí, vedle budovy Městského úřadu. Vzdálenost k zastávce bus „Králíky, Novalamp“ je cca 250 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů občanského vybavení, hromadného a individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 284/3, který je ve vlastnictví města Králíky. Ve městě Králíky je k dispozici rozšířená občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici v Šumperku ve vzdálenosti cca 35 km od nemovité věci nebo Ústí nad Orlicí, cca 40 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. st. 236, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 6 a pozemkem parc.č. 2076/4, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Králíky, obec Králíky, okres Ústí nad Orlicí (LV č. 1050).

Způsob ochrany nemovitosti:

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Nemovitě věci nejsou k datu ocenění pronajaty.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v centru města
- dobrý technický stav stavby po rekonstrukci

Negativa oceňované nemovité věci:

- nutnost dalších investic na dokončení rekonstrukce (dobudování wellness)
- pokoje (ubytovací část) není zkolaudována

Popis

a) Pozemky

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St. 236	511	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
<i>Součástí je stavba: Králíky, č.p. 6, obč.vyb</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 236</i>				
2076/4	26	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou občanského vybavení č.p. 6, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou zastavěné stavbou občanského vybavení s navazující venkovní terasou. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 537 m².

b) Stavby

- Stavba občanského vybavení č.p. 6, součást pozemku parc.č. st. 236

Oceňovaná stavba je řadová, rohová, podsklepená, se čtyřmi NP pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, se střešní krytinou plechovou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné, vnitřní omítky jsou provedeny vápenné hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyni a sociálních prostorách (koupelny a WC). Schody jsou betonové. Okna jsou dřevěná EURO, dveře jsou instalovány hladké plné v obložkách. Podlahy tvoří textilní krytiny, plovoucí podlahy, vinylové podlahy a keramické dlažby. Vytápění objektu je ústřední, prostřednictvím kotle na zemní plyn. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je kotel ÚT. Vybavení kuchyně tvoří gastro vybavení. Vybavení sanity tvoří vany, sprchové kouty, umyvadla, WC a pisoáry. Ostatní vybavení tvoří nákladní a osobní výtah.

Dispoziční řešení:

- 1.PP – sklepní a skladové prostory, kotelná, sklady (s mrazíci boxy) a technická místnost
- 1.NP – chodba, restaurace s výčepem, kuchyně, sklady, mrazíci boxy, salónek, 3x WC, úklidová místnost, wellness (vířivka, chybí dokončit sauna)
- 2.NP – 7 pokojů, kancelář
- 3.NP – 8 pokojů
- 4.NP – 7 pokojů

Kapacita ubytování - 54 lůžek včetně přistýlek.

Kapacita restaurace a salóneků – cca 80 osob

Objekt je napojen na IS: voda, elektro, kanalizace a plyn.

Zastavěná plocha činí 511 m². Celková užitná plocha činí cca 1 390 m².

Stavba byla postavena cca v roce 1787. V letech 2016-2018 byla provedena modernizace a rekonstrukce do dnešní podoby. Stavba se k datu ocenění nachází v dobrém technickém stavu. Budou však nutné další investice na dokončení wellness (chybí sauna). Dále bude nutno zkolaudovat ubytovací část hotelu.

c) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy
- přípojky inženýrských sítí (voda, elektro, kanalizace a plyn), terasa

2. Obsah znaleckého posudku

- I. použitá metodika ocenění
- II. odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty) srovnávací metodou

D. POSUDEK

I. Použitá metodika ocenění

Metoda srovnávací

Majetek a služba se oceňují cenou obvyklou. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

Jelikož znalec nemá k dispozici dostatek realizovaných prodejů obdobných komerčních nemovitostí (hotelů) a nelze tak určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil **tržní hodnotu**.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Pro určení tržní hodnoty znalec použil nabídkové ceny komerčních nemovitostí (ubytovacích zařízení) inzerované na realitních serverech.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

II. odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty) srovnávací metodou

V širším okolí nemovité věci se nabízí k prodeji obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 15 000 tis. až 24 000 tis. Kč** dle technického stavu, provedení, příslušenství, ale také umístění v lokalitě, velikosti užitných ploch (kapacity) a velikosti pozemků, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

srovnávané nemovitosti	lokalita	cena nabídková	kapacita lůžek	koeficient na pramen ceny	korekce stavu a vybavení	korekce lokality	korekce na velikost pozemku	výsledná přepočtená cena na lůžko
nemovitost č. 1	Loučná n.D.-Rejhotice	15 900 000	60	0,90	1,50	1,00	0,80	357 750
nemovitost č. 2	Loučná n.D.	12 500 000	35	0,90	1,50	1,00	0,90	482 143
nemovitost č. 3	Vysoké Mýto	17 300 000	17	0,90	1,20	1,00	1,00	1 099 059
nemovitost č. 4	Lanškroun	24 000 000	100	0,90	1,50	1,10	0,85	356 400
nemovitost č. 5	Králíky - Heřmanice	15 150 000	40	0,90	1,30	1,10	0,80	487 451
průměrná indexovaná hodnota								556 561

počet lůžek	průměrná indexovaná hodnota	cena nemovitosti zjištěná srovnáním
54	556 561	30 054 272

Průměrná indexovaná hodnota = nabídková cena * koeficient na pramen ceny * korekce stavu a vybavení * korekce lokality * korekce na velikost pozemku/kapacita lůžek

Korekce na pramen ceny – nabídkové ceny jsou zpravidla vyšší než realizované, tuto skutečnost znalec zohlednil koeficientem 0,9.

Koeficient stavu a vybavení – objekty v lepším stavu mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1

Korekce lokality – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

Korekce na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

Tržní hodnota nemovité věci určena srovnáním (orientační): 30 054 272,- Kč

Tržní hodnota nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 30 050 000,- Kč

Dále znalec provedl i alternativní - orientační ocenění na m2 užitných ploch. Toto ocenění je pouze orientační, jelikož znalec nemohl ověřit údaje uvedené v realitní inzerci týkající se ploch jednotlivých objektů. Při podrobnější analýze jednotlivých inzerovaných nabídek je znalci zřejmé, že údaje o velikosti objektů nejsou přesné.

Tab.č. 2: Srovnávací analýza – orientační výpočet na užitnou plochu:

srovnávané nemovitosti	lokalita	cena nabídková	výměra užitné plochy v m2	výměra pozemků	kapacita lůžek	cena za m2 užitné plochy	K1	K2	K3	K4	K5	výsledná přepočte na cena za m2
nemovitost č. 1	Loučná n.D.-Rejhotice	15 900 000	1140	8617	60	13 947	0,90	1,50	1,00	1,00	0,80	15 063
nemovitost č. 2	Loučná n.D.	12 500 000	1234	2385	35	10 130	0,90	1,50	1,00	1,00	0,90	12 308
nemovitost č. 3	Vysoké Mýto	17 300 000	610	322	17	28 361	0,90	1,20	1,00	1,00	1,00	30 630
nemovitost č. 4	Lanškroun	24 000 000	1000	4045	100	24 000	0,90	1,50	1,10	1,00	0,85	30 294
nemovitost č. 5	Králíky - Heřmanice	15 150 000	700	8000	40	21 643	0,90	1,30	1,10	1,00	0,80	22 283
průměrná indexovaná hodnota												22 116

užitná plocha oceňované nemovitosti v m2	průměrná indexovaná hodnota	cena nemovitosti zjištěná srovnáním
1390	22 116	30 740 597

Průměrná indexovaná hodnota = nabídková cena * K1*K2*K3*K4*K5/užitná plocha

K1 – koeficient na pramen ceny (nabídkové ceny jsou zpravidla vyšší než realizované, tuto skutečnost znalec zohlednil koeficientem 0,9).

K2 – korekce stavu a vybavení (objekty v lepším stavu mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1)

K3 – korekce lokality (objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1)

K4 – koeficient příslušenství (objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1)

K5 – koeficient velikosti pozemků (objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1)

Tržní hodnota nemovité věci určena dle užitných ploch: 30 740 597,- Kč

Tržní hodnota nemovité věci určena dle užitných ploch (zaokrouhleno): 30 740 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci (hotely, penziony, apod.) se v místě a okolí nabízí v rozmezí cca 12 500 tis. až 24 000 tis. Kč. Jelikož srovnávané nemovité věci jsou odlišné zejména co do velikosti ploch, velikosti pozemku, ubytovacích kapacit, umístění v lokalitě, technického stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty K1-K5).

Jelikož nabídkové ceny jsou zpravidla vyšší než ceny realizované, znalec použil u nabídek koeficient 0,90.

Jelikož nešlo určit cenu obvyklou porovnáním z realizovaných převodů obdobného majetku, protože tyto se buď netýkají obdobného majetku, tj. hotelu či ubytovacího zařízení nebo, pokud se týkají podobného majetku, pak absentují základní informace o tomto majetku (např. počet lůžek či plochy, technický stav a vybavení apod.) a není tak možno provést komparaci s předmětem ocenění, znalec určil tržní hodnotu v intencích určování ceny obvyklé.

Tržní hodnota byla vztažena na jednotku – počet lůžek.

F. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo odhadnout cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 236, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 6 a pozemku parc.č. 2076/4, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Králíky, obec Králíky, okres Ústí nad Orlicí (LV č. 1050), pro účely insolvenčního řízení

Jelikož nelze určit cenu obvyklou, byla určena tržní hodnota.

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 236, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 6 a pozemku parc.č. 2076/4, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Králíky, obec Králíky, okres Ústí nad Orlicí (LV č. 1050), určuji ve výši

30 050 000,- Kč

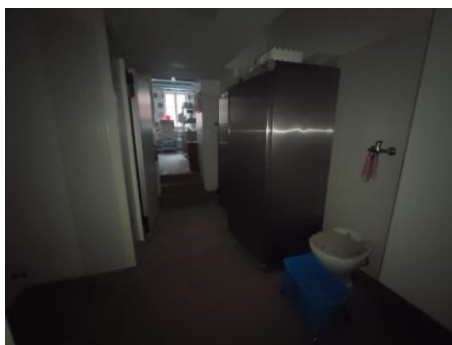
slovy: třicet-milionů-padesát-tisíc-korun-českých

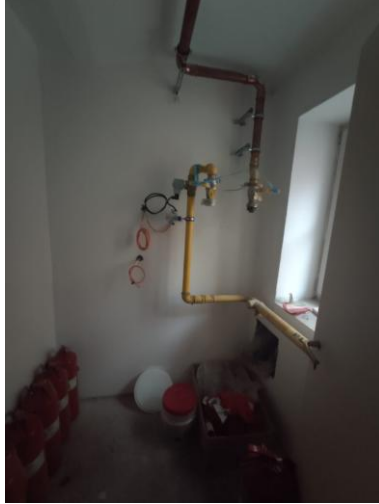
Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

G. PŘÍLOHY

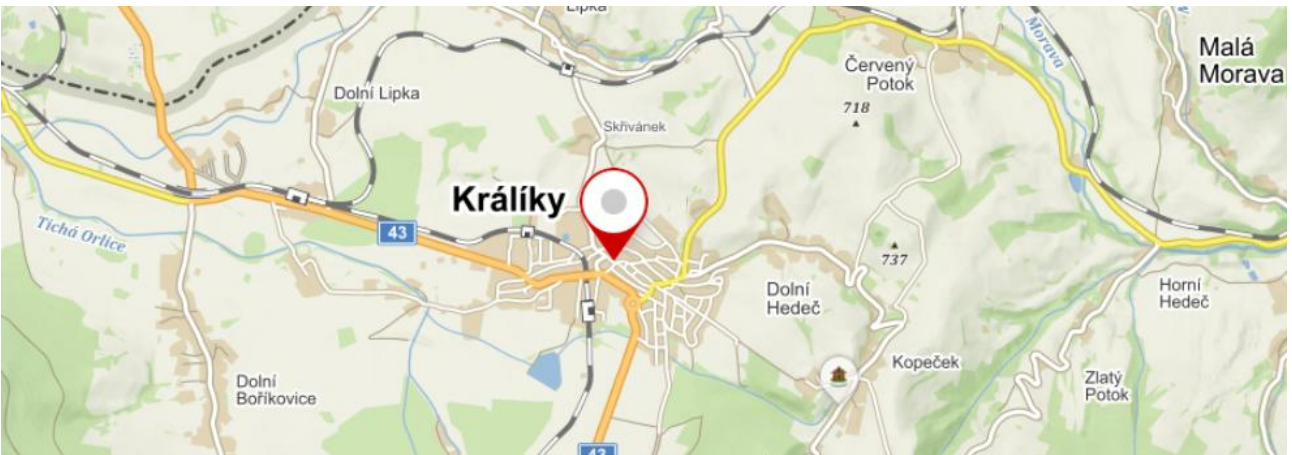
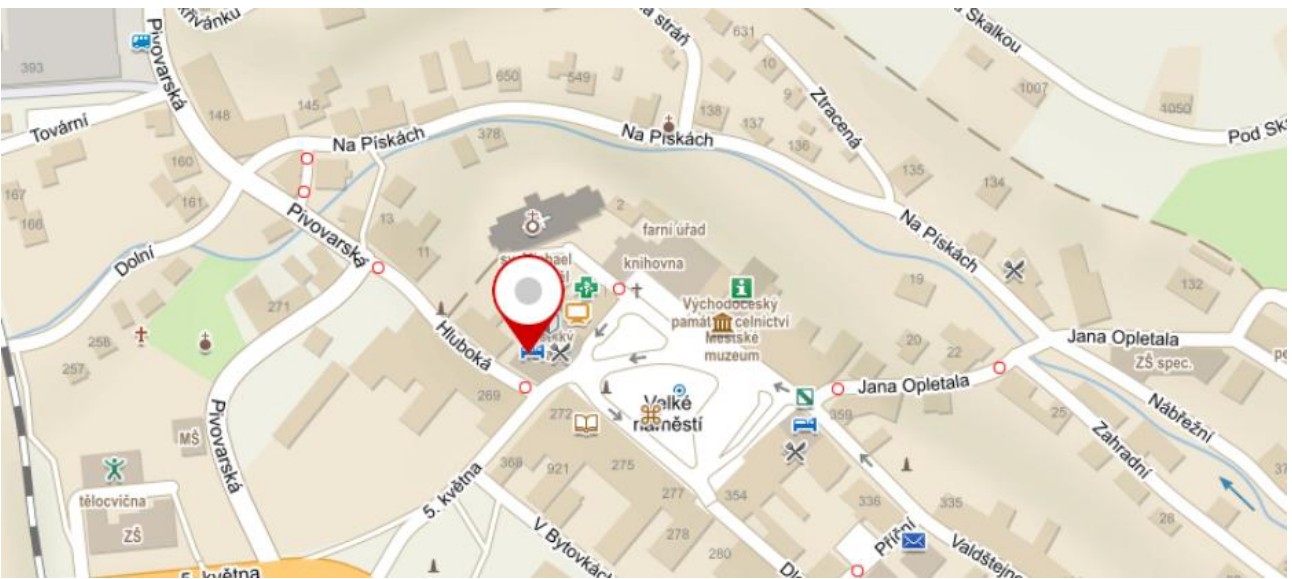
Příloha č. 1: Fotodokumentace







Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Komerční nemovitost, Loučná n.Desnou-Rejhotice

Nabídková cena: 15 900 000,- Kč

Užitná plocha: 1 140 m²

Plocha pozemku: 8 617 m²

Penzion Zálesí, vzdáleného 750 metů od lyžařského areálu Kareš. Celková kapacita 60 lůžek, 2, 3, 4, 6, lůžkové pokoje s televizemi na klubovně, koupelnou a sociálním zařízením na patře. Možnost přistýlek, pingpongový stůl, kulečnick, stolní fotbal. Restaurace, terasa, krb. Nad restaurací je prostorná půda, kde je 300 m² podlahové plochy, k výstavbě apartmánů. Zdroj: www.sreality.cz, prosinec 2021



Nemovitá věc č. 2

Komerční nemovitost, Loučná nad Desnou

Nabídková cena: 12 500 000 Kč

Užitná plocha: 1 234 m²

Plocha pozemku: 2 385 m²

Horský hotel, dvoupodlažní nepodsklepený. Zastřešen složenou sedlovou střechou. Krytina je z hliníkových šablon na bednění. Jde o samostatný zděný objekt s vlastním parkovištěm cca pro 15 automobilů. Nemovitost má k dispozici tři studny (dvě kopané a jednu vrtanou). Kanalizace je obecní a vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva, který se nachází v samostatné kotelně ve dvorním traktu, kde se nachází i také sklady, garáž, uhelna. Ohřev teplé vody zajišťují tři velké bojler. Je založena na betonových a částečně kamenných základech. Obvodové cihelné zdivo je o tloušťce 50 cm. Okna dřevěná dvojitá. Podlahy dlažba, PVC. Pod sedlovou střechou se nachází prostorná půda vhodná k provedení půdní vestavby. Elektrické rozvody částečně v mědi. Dispozice objektu: v přízemí se nachází chodba, průchozí do dvorního traktu, vinárna, velká jídelna, kuchyně, sklad zboží, sociální zařízení M+Ž. Celková kapacita je 125 míst. Na patře se nachází pokoje propojené chodbou, kancelář, dva sklady na prádlo atd., sociální zařízení (sprchy a toalety). Počet lůžek je 35.

Zdroj: www.sreality.cz, prosinec 2021



Nemovitá věc č. 3

Komerční nemovitost, ul. Försterova, Vysoké Mýto

Nabídková cena: 17 300 000,- Kč

Užitná plocha: 610 m²

Plocha pozemku: 322 m²

Penzion v centru města Vysoké Mýto. Objekt penzionu byl kompletně zrekonstruovaný a od té doby prochází pravidelnou údržbou. Budova má dvě nadzemní podlaží a podkroví a je částečně podsklepená. V přízemí nemovitosti se nachází restaurace pro 40 hostů s kuchyní a technickým zázemím. Ve sklepním prostoru je salonek pro 12 hostů a v letních měsících se využívá také venkovní zahrádka, která je umístěna částečně na vlastním pozemku a částečně na pronajatém pozemku města. V přízemí se dále nachází také samostatný nebytový prostor, který má vlastní vstup z ulice. Ve 2. nadzemním podlaží a v podkroví je celkem 8 pokojů s celkovou kapacitou 17 lůžek, každý z pokojů je vybavený vlastním sociálním zařízením, nábytkem a připojením k internetu. Objekt je napojený na veřejný vodovod, elektřinu, kanalizaci a plyn.

Zdroj: www.sreality.cz, prosinec 2021



Nemovitá věc č. 4

Komerční nemovitost, Lanškroun-Ostrovské Předměstí

Nabídková cena: 24 000 000,- Kč

Užitná plocha: 1 000 m²

Plocha pozemku: 4 045 m²

Ubytovna Starý Mlýn, který se nachází přímo pod hrází Dlouhého rybníka u vstupu do rekreační oblasti a přírodního parku Lanškrounských rybníků. Jedná se o dva samostatné objekty 8 samostatných chatek. Celkem 27 pokojů, 100 lůžek. Objekty prošly v předešlém roce velkou rekonstrukcí, nové okna, dveře, rozvody vody a elektro, komplet topení, koupelny atd. atd. Zastavěná plocha 845 m². Ubytovna mimo obvodových zdí také komplet rekonstrukce.

Zdroj: www.sreality.cz, prosinec 2021



Nemovitá věc č. 5

Komerční nemovitost, Králíky-Heřmanice

Nabídková cena: 15 150 000,- Kč

Užitná plocha: 700 m²

Plocha pozemku: 8 000 m²

Hotel s rekreačním areálem. Pozemky se nachází dle územního plánu v lokalitě 0s- 6 (rekreační areál + sportoviště) a 0 m (občanská vybavenost). Hotel (budova s č.p. 101) disponuje 40-ti lůžky rozdělených do 11 pokojů, z toho 8 pokojů má vlastní sociální zařízení. 7 pokojů se nachází v patře (jeden z pokojů má sociální zařízení na chodbě), kde je rovněž k dispozici společenská místnost. V přízemí se pak nachází 4 pokoje, kulečnick, restaurace (jídlna), kuchyně se zázemím (skladovací prostory). Dále je zde k dispozici sociální zařízení pro návštěvníky restaurace a prádelna. Prostory restaurace jsou podsklepeny. Voda je z vlastní studny (v obci je i vodovod), kanalizace řešena septikem. Vytápění je centrální kotlem na tuhá paliva. Plyn ani splašková kanalizace v obci nejsou. U hotelu je k dispozici vlastní parkoviště, bazén a tenisový kurt. Vybudováno je ohniště, minigolf a další atrakce pro děti. Za hotelem se nachází 12 dřevěných chatek, na které je stavební povolení + projekt na společné sociální zařízení u hotelu a zavedení elektriny do chatek.

Zdroj: sreality.cz, prosinec 2021



H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6825-616/2021 evidence posudků.

V Ostravě 14.12.2021

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA



Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2021