

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 062332/2023

Zadavatel znaleckého posudku: INSTITUT PRO ŘEŠENÍ ÚPADKU v.o.s.,
Týnská 1053/21, Praha 1, 110 00

Číslo jednací: KSUL 74 INS 12709 / 2022

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 13.12.2022

Zpracováno ke dni: 03.01.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 61 stran textu včetně titulního listu a 57 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.10.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

- 1) Určení obvyklé ceny hotelu na adrese Kostelní 3/5 v obci Lovosice. Vše na parc. č. 335; součástí je stavba ubytovacího zařízení č. p. 3, 334/30, 334/35, 334/33 a 334/22 v obci Lovosice, okres Litoměřice, katastrální území Lovosice.
- 2) Určení obvyklé ceny ideálního podílu 2/15 na pozemcích parc. č. 333/1, 333/6,333/7, 333/10, 333/11, 334/29 v obci Lovosice, okres Litoměřice, katastrální území Lovosice.
- 3) Určení obvyklé ceny tří řadových garáží na pozemcích parc. č. 333/9, 333/2, 333/8 a 333/12 v obci Lovosice, okres Litoměřice, katastrální území Lovosice.
- 4) Určení obvyklé ceny rozhledny bez č.p./č.ev. na pozemcích parc. č. 977/4, 977/3 v obci Lovosice, okres Litoměřice, katastrální území Lovosice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, stavební dokumentace, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, informace realitních kanceláří, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Hotel, garáže, přístupová cesta a rozhledna s pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Lovosice
Ulice:	Kostelní
Katastrální území:	Lovosice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 13.12.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Mašek, zástupce zadavatele.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

RAF STAVBY s.r.o., Pařížská 1323/2, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Nemovitosti:

- 1) Hotel na adrese Kostelní 3/5 v obci Lovosice. Vše na parc. č. 335; součástí je stavba ubytovacího zařízení č. p. 3, 334/30, 334/35, 334/33 a 334/22 v obci Lovosice, okres Litoměřice, katastrální území Lovosice.
- 2) Ideální podíl 2/15 na pozemcích parc. č. 333/1, 333/6,333/7, 333/10, 333/11, 334/29 v obci Lovosice, okres Litoměřice, katastrální území Lovosice.
- 3) Tři řadové garáže na pozemcích parc. č. 333/9, 333/2, 333/8 a 333/12 v obci Lovosice, okres Litoměřice, katastrální území Lovosice.
- 4) Rozhledna bez č.p./č.ev. na pozemcích parc. č. 977/4, 977/3 v obci Lovosice, okres Litoměřice, katastrální území Lovosice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je areál bývalého hotelu Lev v centru Lovosic, který se skládá ze 3 částí – původní hotel, nová přístavba a wellness část s bazénem a saunou. Vedle hotelu se nachází 3 řadové garáže pro vždy jeden osobní automobil. Ke garážím vede společná přístupová cesta, jejíž podíl je oceňován samostatně. Předmětem ocenění je také rozhledna u řeky, podzemní sklady pod rozhlednou a pozemky ve funkčním celku.

Hotel na parc. č. 335, 334/30, 334/35, 334/33 a 334/22

Původní část hotelu (B) pochází zřejmě ze začátku 20. století a v šedesátých letech byla vystavěna do současné podoby. Dále v letech 2011 a 2012 byl hotel rozšířen o části A a C a původní část byla rekonstruována.

Původní část je celkově podsklepená a má 3 nadzemní podlaží včetně obytného podkroví. Konstrukce je zděná, střecha je sedlová s vikýři, krytina je částečně plechová a částečně šindelová. Okna jsou plastová, omítky tenkovrstvé stěrky. Zateplení původní části není provedeno.

V objektu B se nachází lobby bar, restaurace, recepce, kuchyně se zázemím, technické místnosti a hotelové pokoje. Objekt je vybaven výtahem, technologií vzduchotechniky, vlastní kotelnou, hotelovou kuchyní, chladicími boxy, serverovnou a kancelářským zázemím.

V části A z roku 2012 se nachází kongresová část a hotelové pokoje. Tato část je vybavena vlastní kotelnou s dvěma plynovými kotly zn. Viessmann a akumulční nádrží.

V části C je wellness zařízení - bazén, sauna, odpočívárna s masérnou a sprchy s WC.

Rozpis místností dle jednotlivých částí je uveden v příloze.

Hotel disponuje vlastním parkovištěm pro hotelové zákazníky, které má vjezd řešený přes automaticky ovládanou bránu.

Jde o hotel v bezvadném stavu, který byl až cca do října roku 2022 v plném provozu. Ke dni ocenění je tedy cca dva měsíce mimo provoz, dle sdělení přítomné osoby je však hotel pravidelně temperován a kontrolován.

Garáže a přístupová cesta

Na pozemcích parc. č. 333/2, 333/9, 333/8 a 333/12 za hotelem se nachází tři řadové garáže odhadem původně ze 70. let minulého století. Jedná se o nevytápěné jednopodlažní garáže s plechovými dvoukřídlými vraty ovládanými manuálně. Interiér garáží nebyl v den prohlídky zpřístupněn. Stav garáží se proto dovozuje nepřímou na základě venkovního ohledání.

Na základě zjištěných informací jde o garáže v původním stavu bez rekonstrukce. Stav je dobrý, nebrání užívání stavby pro účel garážování.

Přístupová cesta na pozemcích parc. č. 333/1, 333/6, 333/7, 333/10, 333/11 a 334/29 je ve spoluvlastnictví majitelů garáží. Jde o pozemky regulované v územním plánu jako plochy SM - smíšená obytná - městská plocha.

Rozhledna na pozemcích parc. č. 977/4 a 977/3

Jedná se o rozhlednu na břehu řeky Labe, která byla postavena v roce 2019.

Rozhledna se nachází na uměle vytvořeném kopci, uvnitř kterého se nachází zřejmě dvě místnosti skladů. Rozhledna stojí na ŽB podestě a tvoří ji kovové točité schodiště, konstrukce tvořená ohýbanými kůly až 12 metrů dlouhými, ochozem se zábradlím a zastřešením.

Popis pozemků a lokality

Sklon pozemků je mírně svažité. Pozemek hotelu je oplocený zděným plotem, ostatní pozemky oplocené nejsou. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Objekty jsou postaveny v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody), u rozhledny je nebezpečí vyšší.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

zápisy na KN - Předkupní právo, Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nakládat s majet.podst.jen se souhl. správce dle insolv.zák. - RAF STAVBY s.r.o., Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - RAF STAVBY s.r.o., Zahájení exekuce - RAF STAVBY s.r.o., Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh. Zápisy nejsou v rámci ocenění zohledňovány.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.01.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

Pozn.: Pro ocenění konstrukce rozhledny nebyly předloženy žádné podklady a tyto se ani nepodařilo dohledat. Z toho důvodu jsou náklady na výstavbu odhadovány.

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

Pozn.: Jednotlivé body zadání tvoří logické celky a jsou takto i oceněny.

Nepodařilo se pro každý logický celek dohledat vždy potřebný počet realizovaných prodejů, z toho důvodu je v závěru stanovena u bodů 3) a 4) tzv. tržní hodnota.

D. POSUDEK

Část 1)

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Lovosice
Katastrální území: Lovosice
Počet obyvatel: 8 715
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 691,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 234,00}$
Kč/m²

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
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	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,987}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,922}$$

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: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,918}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,857}$$

1. Část A - nová část

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1 NP	36,1*11,88+3,24+26,32	=	458,43
2 NP	36,81*10	=	368,10
3 NP	36,81*10	=	368,10

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	458,43 m ²	3,40 m	1 558,66
2 NP	368,10 m ²	2,80 m	1 030,68
3 NP	368,10 m ²	2,80 m	1 030,68
Součet	1 194,63 m²		3 620,02

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 620,02 / 1 194,63	= 3,03 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 194,63 / 3	= 398,21 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1 NP	(36,1*11,88+3,24+26,32)*(4,65)	=	2 131,69 m ³
2 NP	(36,81*10)*(3,37)	=	1 240,50 m ³
3 NP	(36,81*10)*(3,80)	=	1 398,78 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1 NP	NP	2 131,69 m ³
2 NP	NP	1 240,50 m ³
3 NP	NP	1 398,78 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 770,97 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,10	100	1,54	4,77
10. Schody	N	2,80	100	1,54	4,31
11. Dveře	N	3,80	100	1,54	5,85
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,90	100	1,54	9,09
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.	N	4,30	100	1,54	6,62
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					113,12
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1312

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9366
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9931

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,1312
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 207,70
Plná cena: 4 770,97 m ³ * 7 207,70 Kč/m ³	=	34 387 720,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 100 = 10,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	=	30 948 948,42 Kč
Koeficient pp	*	0,857
Cena stavby CS	=	26 523 248,80 Kč
Část A - nová část - zjištěná cena	=	26 523 248,80 Kč

2. Část B - starý hotel

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1 PP	10,05*12,5+23,47*15,1	=	480,02
1 NP	9,85*12,39+23,75*14,9	=	475,92
2 NP	9,89*12,54+23,6*14,9	=	475,66
3 NP	9,9*12,33+23,88*14,9	=	477,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 PP	480,02 m ²	2,85 m	1 368,06
1 NP	475,92 m ²	2,60 m	1 237,39
2 NP	475,66 m ²	2,60 m	1 236,72
3 NP	477,88 m ²	2,60 m	1 242,49
Součet	1 909,48 m²		5 084,66

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	5 084,66 / 1 909,48	= 2,66 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 909,48 / 4	= 477,37 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1 PP	(10,05*12,5+23,47*15,1)*(3,15)	=	1 512,07 m ³
1 NP	(9,85*12,39+23,75*14,9)*(3)	=	1 427,75 m ³

2 NP	$(9,89 \cdot 12,54 + 23,6 \cdot 14,9) \cdot (3)$	=	1 426,98 m ³
3 NP	$(9,9 \cdot 12,33 + 23,88 \cdot 14,9) \cdot (3,10) / 2$	=	740,71 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1 PP	NP	1 512,07 m ³
1 NP	NP	1 427,75 m ³
2 NP	NP	1 426,98 m ³
3 NP	NP	740,71 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 107,51 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,10	100	1,54	4,77
10. Schody	N	2,80	100	1,54	4,31
11. Dveře	N	3,80	100	1,54	5,85
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,90	100	1,54	9,09
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.	N	4,30	100	1,54	6,62
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					113,12
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1312

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9338
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0895
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1312
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 883,71
Plná cena: 5 107,51 m ³ * 7 883,71 Kč/m ³	=	40 266 127,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 180 = 55,6 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 55,6 % / 100)	*	0,444
Nákladová cena stavby CS_N	=	17 878 160,68 Kč
Koeficient pp	*	0,857
Cena stavby CS	=	15 321 583,70 Kč
Část B - starý hotel - zjištěná cena	=	15 321 583,70 Kč

3. Část C - wellness

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1 NP	14,86*6,9+1,93*6,9/2	=	109,19
2 NP	14,01*6,9+*2,08*6,9/2	=	96,67

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	109,19 m ²	2,80 m	305,73
2 NP	96,67 m ²	3,20 m	309,34
Součet	205,86 m²		615,07

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	615,07 / 205,86	= 2,99 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	205,86 / 2	= 102,93 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1 NP	$(14,86*6,9+1,93*6,9/2)*(3,20)$	=	349,42 m ³
2 NP a zastřešení	$(14,01*6,9+*2,08*6,9/2)*(2,8)+(14,01*6,9+*2,08$ $*6,9/2)*(2,8)/2$	=	406,01 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1 NP	NP	349,42 m ³
2 NP a zastřešení	NP	406,01 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>755,43 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,10	100	1,54	4,77
10. Schody	N	2,80	100	1,54	4,31
11. Dveře	N	3,80	100	1,54	5,85
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,90	100	1,54	9,09
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	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	4,30	100	1,54	6,62
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
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					107,54
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0754

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9841
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0023
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0754
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	<u>7 266,36</u>
Plná cena: 755,43 m ³ * 7 266,36 Kč/m ³	=	5 489 226,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 100 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 10,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,900
=	<u>4 940 303,70 Kč</u>
*	0,857
=	<u>4 233 840,27 Kč</u>

Část C - wellness - zjištěná cena

= **4 233 840,27 Kč**

4. Ocenění venkovních úprav

Zatřídění pro potřeby ocenění

Z předané stavební dokumentace nejsou zřejmé délky a dimenze přípojek. Z toho důvodu jsou venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Stanovená cena staveb

47 530 392,- Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

47 530 392,00

3,50 % z ceny staveb

* 0,0350

Ocenění venkovních úprav - zjištěná cena

= **1 663 563,72 Kč**

5. Pozemky fčního celku hotelu

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,922$

Index polohy pozemku $I_P = 0,930$

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,922 * 1,000 * 0,930 = 0,857$$

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	1 234,-	0,857		1 057,54	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	335	1 487	1 057,54	1 572 561,98
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	334/30	9	1 057,54	9 517,86
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	334/35	17	1 057,54	17 978,18
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	334/22	2	1 057,54	2 115,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	334/33	2	1 057,54	2 115,08
Stavební pozemky - celkem			1 517		1 604 288,18
Pozemky fčního celku hotelu - zjištěná cena celkem				=	1 604 288,18 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Část A - nová část	26 523 248,80 Kč
2. Část B - starý hotel	15 321 583,70 Kč
3. Část C - wellness	4 233 840,30 Kč
4. Ocenění venkovních úprav	1 663 563,70 Kč
5. Pozemky fčního celku hotelu	1 604 288,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

49 346 524,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

49 346 520,- Kč

slovy: Čtyřicetdevětmilionůtřistačtyřicetšesttisícpěsetdvacet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - Pozemek	K6 - Vybavení	K7 - Jiné
Oceňovaný objekt	Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice	2499 m ²	cihlová	velmi dobrý	1517 m ²	lobby bar, restaurace, bazén, wellness, kongresové prostory	uzavřeno od podzimu 2022, dříve zavedený provoz
1	Revoluční, Krupka, okres Teplice	1312 m ²	cihlová	dobrá	2047 m ²		uzavřeno delší dobu, horší recenze, prodej vč. vybavení
2	Straškov, Straškov-Vodochody, okres Litoměřice	1350 m ²	cihlová	velmi dobrý	3061 m ²	restaurace, wellness, sportovní zázemí, bazén	v provozu, dobré recenze, prodej vč. vybavení
3	Husova, Duchcov, okres Teplice	860 m ²	smíšená	velmi dobrý	1524 m ²	restaurace, salonek	
4	U Hadích lázní, Teplice, okres Teplice	1450 m ²	cihlová	velmi dobrý	950 m ²	restaurace, konferenční místnost, část II nedokončená.	v provozu
5	J. V. Sládka č.p. 1213/1, Teplice, okres Teplice	350 m ²	cihlová	dobrá	385 m ²	restaurace, bar	
6	Karlovo náměstí č.p. 20, Roudnice nad Labem,	3704 m ²	smíšená	velmi dobrý	2489 m ²	restaurace, wellness, bazén, kongresová část	v provozu, dobré recenze, starší prodej

	okres Litoměřice						
7	Náměstí Jana z Dražic č.p. 103, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	1245 m ²	smíšená	velmi dobrý	1479 m2	restaurace, kongresové prostory	v provozu, prodej začátek roku 2021
8	Na Valech, Litoměřice, okres Litoměřice	570 m ²	smíšená	dobrý	253 m2	restaurace	v provozu, starší nabídka
9	Třeбенická, Lovosice, okres Litoměřice	1650 m ²	cihlová	velmi dobrý	3385 m2	restaurace, fitness, wellness	v provozu, dobré recenze

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 Pozemek	K6 Vybavení	K7 Jiné	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	17 911,59 Kč	0.8	14 329,27 Kč	0.95	1.2	1	0.95	1.1	1	0.8	0.95304	15 035,33 Kč
2	20 740,74 Kč	0.8	16 592,59 Kč	1	1.2	1	1	1.15	1	1.1	1.518	10 930,56 Kč
3	28 953,49 Kč	0.7	20 267,44 Kč	0.85	1.25	1	1	1	0.8	1	0.85	23 844,05 Kč
4	26 896,55 Kč	0.9	24 206,90 Kč	1.1	1.2	1	1	0.9	0.8	1	0.9504	25 470,22 Kč
5	25 142,86 Kč	1	25 142,86 Kč	1.1	1.3	1	0.85	0.7	0.85	1	0.7232225	34 765,04 Kč
6	8 747,30 Kč	1	8 747,30 Kč	1	0.9	1	1	1.1	1	0.98	0.9702	9 015,98 Kč
7	11 646,59 Kč	1	11 646,59 Kč	1	1.2	1	1	1	0.9	0.95	1.026	11 351,45 Kč
8	29 824,56 Kč	0.7	20 877,19 Kč	1.05	1.25	1	0.9	0.7	0.7	0.98	0.56723625	36 805,11 Kč
9	14 424,24 Kč	1	14 424,24 Kč	0.95	1.2	1	1	1.2	0.95	1	1.2996	11 098,98 Kč
Celkem průměr											19 812,97 Kč	
Minimum											9 015,98 Kč	
Maximum											36 805,11 Kč	
Směrodatná odchylka - s											10 760,93 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											9 052,04 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											30 573,89 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita												
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha												
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce												
K4 - Koeficient úpravy: stav												
K5 - Koeficient úpravy: Pozemek												
K6 - Koeficient úpravy: Vybavení												
K7 - Koeficient úpravy: Jiné												
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - Pozemek	K6 - Vybavení	K7 - Jiné
Oceňovaný objekt	Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice	2499 m ²	cihlová	velmi dobrý	1517 m2	lobby bar, restaurace, bazén, wellness, kongresové prostory	uzavřeno od podzimu 2022, dříve zavedený provoz
1	Revoluční, Krupka, okres Teplice	1312 m ²	cihlová	dobry	2047 m2		uzavřeno delší dobu, horší recenze, prodej vč. vybavení
2	Straškov, Straškov-Vodochody, okres Litoměřice	1350 m ²	cihlová	velmi dobrý	3061 m2	restaurace, wellness, sportovní zázemí, bazén	v provozu, dobré recenze, prodej vč. vybavení
3	Husova, Duchcov, okres Teplice	860 m ²	smíšená	velmi dobrý	1524 m2	restaurace, salonek	
4	U Hadích lázní, Teplice, okres Teplice	1450 m ²	cihlová	velmi dobrý	950 m2	restaurace, konferenční místnost, část II nedokončená.	v provozu
5	J. V. Sládka č.p. 1213/1, Teplice, okres Teplice	350 m ²	cihlová	dobry	385 m2	restaurace, bar	
6	Karlovo náměstí č.p. 20, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	3704 m ²	smíšená	velmi dobrý	2489 m2	restaurace, wellness, bazén, kongresová část	v provozu, dobré recenze, starší prodej
7	Náměstí Jana z Dražic č.p. 103, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	1245 m ²	smíšená	velmi dobrý	1479 m2	restaurace, kongresové prostory	v provozu, prodej začátek roku 2021
8	Na Valech, Litoměřice, okres Litoměřice	570 m ²	smíšená	dobry	253 m2	restaurace	v provozu, starší nabídka
9	Třebenická, Lovosice	1650 m ²	cihlová	velmi dobrý	3385 m2	restaurace, fitness, wellness	v provozu, dobré recenze

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	17 911,59 Kč	0.8	14 329,27 Kč
2	20 740,74 Kč	0.8	16 592,59 Kč
3	28 953,49 Kč	0.7	20 267,44 Kč
4	26 896,55 Kč	0.9	24 206,90 Kč
5	25 142,86 Kč	1	25 142,86 Kč
6	8 747,30 Kč	1	8 747,30 Kč
7	11 646,59 Kč	1	11 646,59 Kč
8	29 824,56 Kč	0.7	20 877,19 Kč
9	14 424,24 Kč	1	14 424,24 Kč
Minimální hodnota		(případ č.6)	8 747,30 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	25 142,86 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.87
Střední hodnota			17 359,38 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			7 783,48 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			8 612,08 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.6)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	17 911,59 Kč	0.8	14 329,27 Kč
2	20 740,74 Kč	0.8	16 592,59 Kč
3	28 953,49 Kč	0.7	20 267,44 Kč
4	26 896,55 Kč	0.9	24 206,90 Kč
5	25 142,86 Kč	1	25 142,86 Kč
7	11 646,59 Kč	1	11 646,59 Kč
8	29 824,56 Kč	0.7	20 877,19 Kč
9	14 424,24 Kč	1	14 424,24 Kč
Minimální hodnota		(případ č.7)	11 646,59 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	25 142,86 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.16
Střední hodnota			18 435,89 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			6 706,97 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			6 789,30 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.7)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	17 911,59 Kč	0.8	14 329,27 Kč
2	20 740,74 Kč	0.8	16 592,59 Kč
3	28 953,49 Kč	0.7	20 267,44 Kč
4	26 896,55 Kč	0.9	24 206,90 Kč
5	25 142,86 Kč	1	25 142,86 Kč
8	29 824,56 Kč	0.7	20 877,19 Kč
9	14 424,24 Kč	1	14 424,24 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	14 329,27 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	25 142,86 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.75
Střední hodnota			19 405,78 Kč
Medián			20 877,19 Kč
Rozdíl max-min			10 813,59 Kč

Základní cena: 19 405,78 Kč/m²

Úprava ceny: 19 405,78 Kč * 1,0000 = 19 405,78 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

19 405,78 Kč/m²

* 2499 m²

= 48 495 044 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

48 495 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - Pozemek	K6 - Vybavení	K7 - Jiné
Oceňovaný objekt	Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice	2499 m ²	cihlová	velmi dobrý	1517 m2	lobby bar, restaurace, bazén, wellness, kongresové prostory	uzavřeno od podzimu 2022, dříve zavedený provoz
1	Revoluční, Krupka, okres Teplice	1312 m ²	cihlová	dobry	2047 m2		uzavřeno delší dobu, horší recenze, prodej vč. vybavení
2	Straškov, Straškov-Vodochody, okres Litoměřice	1350 m ²	cihlová	velmi dobrý	3061 m2	restaurace, wellness, sportovní zázemí, bazén	v provozu, dobré recenze, prodej vč. vybavení
3	Husova, Duchcov, okres Teplice	860 m ²	smíšená	velmi dobrý	1524 m2	restaurace, salonek	
4	U Hadích lázní, Teplice, okres Teplice	1450 m ²	cihlová	velmi dobrý	950 m2	restaurace, konferenční místnost, část II nedokončená.	v provozu
5	J. V. Sládka č.p. 1213/1, Teplice, okres Teplice	350 m ²	cihlová	dobry	385 m2	restaurace, bar	
6	Karlovo náměstí č.p. 20, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	3704 m ²	smíšená	velmi dobrý	2489 m2	restaurace, wellness, bazén, kongresová část	v provozu, dobré recenze, starší prodej
7	Náměstí Jana z Dražic č.p. 103, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	1245 m ²	smíšená	velmi dobrý	1479 m2	restaurace, kongresové prostory	v provozu, prodej začátek roku 2021
8	Na Valech, Litoměřice, okres Litoměřice	570 m ²	smíšená	dobry	253 m2	restaurace	v provozu, starší nabídka
9	Třebenická, Lovosice	1650 m ²	cihlová	velmi dobrý	3385 m2	restaurace, fitness, wellness	v provozu, dobré recenze

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	17 911,59 Kč	0.8	14 329,27 Kč
2	20 740,74 Kč	0.8	16 592,59 Kč
3	28 953,49 Kč	0.7	20 267,44 Kč
4	26 896,55 Kč	0.9	24 206,90 Kč
5	25 142,86 Kč	1	25 142,86 Kč
6	8 747,30 Kč	1	8 747,30 Kč
7	11 646,59 Kč	1	11 646,59 Kč
8	29 824,56 Kč	0.7	20 877,19 Kč
9	14 424,24 Kč	1	14 424,24 Kč
Minimální hodnota		(případ č.6)	8 747,30 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	25 142,86 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.87
Aritmetický průměr			17 359,38 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			7 783,48 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			8 612,08 Kč
Bude vyřazená minimální hodnota (případ č.6)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	17 911,59 Kč	0.8	14 329,27 Kč
2	20 740,74 Kč	0.8	16 592,59 Kč
3	28 953,49 Kč	0.7	20 267,44 Kč
4	26 896,55 Kč	0.9	24 206,90 Kč
5	25 142,86 Kč	1	25 142,86 Kč
7	11 646,59 Kč	1	11 646,59 Kč
8	29 824,56 Kč	0.7	20 877,19 Kč
9	14 424,24 Kč	1	14 424,24 Kč
Minimální hodnota		(případ č.7)	11 646,59 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	25 142,86 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.16
Aritmetický průměr			18 435,89 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			6 706,97 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			6 789,30 Kč
Bude vyřazená minimální hodnota (případ č.7)			

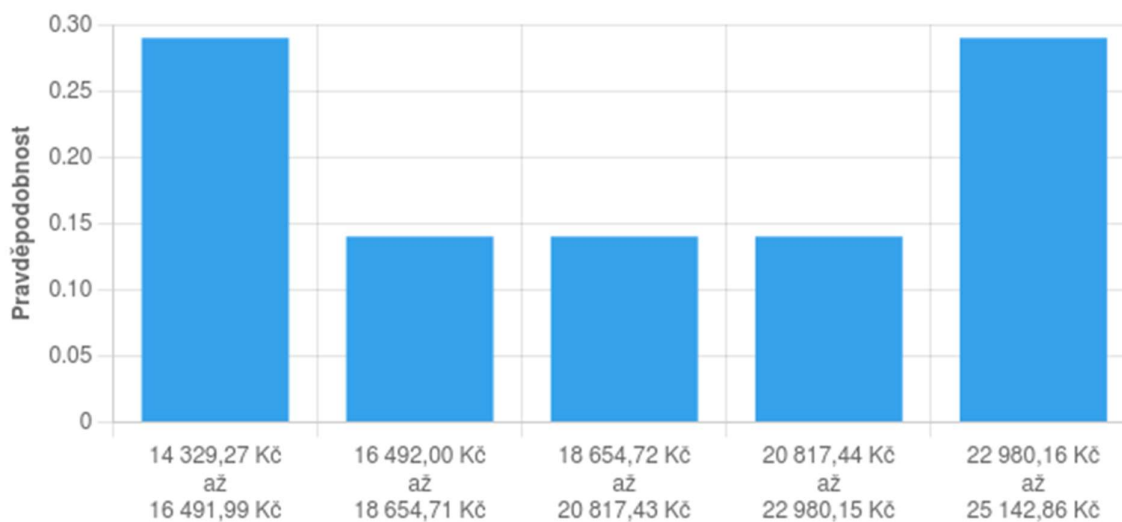
Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	17 911,59 Kč	0.8	14 329,27 Kč
2	20 740,74 Kč	0.8	16 592,59 Kč
3	28 953,49 Kč	0.7	20 267,44 Kč
4	26 896,55 Kč	0.9	24 206,90 Kč
5	25 142,86 Kč	1	25 142,86 Kč
8	29 824,56 Kč	0.7	20 877,19 Kč
9	14 424,24 Kč	1	14 424,24 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	14 329,27 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	25 142,86 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.75
Aritmetický průměr			19 405,78 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
14 329,27 Kč	až	16 491,99 Kč	2	0.29
16 492,00 Kč	až	18 654,71 Kč	1	0.14
18 654,72 Kč	až	20 817,43 Kč	1	0.14
20 817,44 Kč	až	22 980,15 Kč	1	0.14
22 980,16 Kč	až	25 142,86 Kč	2	0.29

Graf rozdělení četnosti



Část 2)

Pozemky přístupové cesty ke garážím

Ocenění zjištěnou cenou

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	1 234,-	0,240 1,000	296,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	zastavěná plocha a nádvoří	334/29	431	296,16	127 644,96
§ 4 odst. 3	zahrada	333/11	180	296,16	53 308,80
§ 4 odst. 3	zahrada	333/10	76	296,16	22 508,16
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	333/7	11	296,16	3 257,76
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	333/6	30	296,16	8 884,80
§ 4 odst. 3	zahrada	333/1	176	296,16	52 124,16
Ostatní stavební pozemky - celkem				904	267 728,64
Pozemky přístupové cesty ke garážím - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	267 728,64 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	2 / 15
Pozemky přístupové cesty ke garážím - zjištěná cena celkem				=	35 697,15 Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice	904 m ²	SM - bydlení smíšené, reálně přístupová cesta ke garážím	
1	Terezínská, Lovosice, okres Litoměřice	6912 m ²	bydlení hromadné, zastavitelný pozemek	
2	Nové Kopisty, Terežín, okres Litoměřice	1628 m ²	zastavitelný pozemek	
3	České Kopisty, Terežín, okres Litoměřice	1167 m ²	zastavitelný pozemek	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč	1	1	1.1	1	1.1	1 818,18 Kč
2	1 412,78 Kč	1	1 412,78 Kč	0.9	1	1.1	1	0.99	1 427,05 Kč
3	1 842,33 Kč	1	1 842,33 Kč	0.9	1	1.1	1	0.99	1 860,94 Kč
Celkem průměr									1 702,06 Kč
Minimum									1 427,05 Kč
Maximum									1 860,94 Kč
Směrodatná odchylka - s									239,12 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									1 462,94 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									1 941,18 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita									
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku									
K3 - Koeficient úpravy: účel užití									
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě									
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									

Komentář k nemovitosti č. 1: Převod v rámci řízení V-11760/2022-506, tedy realizovaný prodej.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$1\,702,06 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 904 \text{ m}^2$$

$$= 1\,538\,660 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 539 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice	904 m ²	SM - bydlení smíšené, reálně přístupová cesta ke garážím	
1	Tereziánská, Lovosice, okres Litoměřice	6912 m ²	bydlení hromadné, zastavitelný pozemek	
2	Nové Kopisty, Terežín, okres Litoměřice	1628 m ²	zastavitelný pozemek	
3	České Kopisty, Terežín, okres Litoměřice	1167 m ²	zastavitelný pozemek	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč
2	1 412,78 Kč	1	1 412,78 Kč
3	1 842,33 Kč	1	1 842,33 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	1 412,78 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	2 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.42
Střední hodnota			1 751,70 Kč
Medián			2 000,00 Kč
Rozdíl max-min			587,22 Kč

Základní cena: 1 751,70 Kč/m²

Úprava ceny: 1 751,70 Kč * 1,0000 = 1 751,70 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

1 751,70 Kč/m²

* 904 m²

= 1 583 537 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 584 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice	904 m ²	SM - bydlení smíšené, reálně přístupová cesta ke garážím	
1	Tereziňská, Lovosice, okres Litoměřice	6912 m ²	bydlení hromadné, zastavitelný pozemek	
2	Nové Kopisty, Terežín, okres Litoměřice	1628 m ²	zastavitelný pozemek	
3	České Kopisty, Terežín, okres Litoměřice	1167 m ²	zastavitelný pozemek	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč
2	1 412,78 Kč	1	1 412,78 Kč
3	1 842,33 Kč	1	1 842,33 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	1 412,78 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	2 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.42
Aritmetický průměr			1 751,70 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
1 412,78 Kč	až	1 608,52 Kč	1	0.33
1 608,53 Kč	až	1 804,26 Kč	0	0
1 804,27 Kč	až	2 000,00 Kč	2	0.67

E.2. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

267 730 Kč

Cena podílu id. 2/15

35 700 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 539 000 Kč

Cena podílu id. 2/15

205 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 584 000 Kč

Cena podílu id. 2/15

211 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 631 000 Kč do 1 808 000 Kč

Cena podílu id. 2/15

od 217 000 Kč do 240 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Výsledná obvyklá cena

205 000 Kč

Část 3)

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,987}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,922}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Obchodní centra	II	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,832}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,821}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,767}$$

1. Garáž na parc. č. 333/12 a 333/8

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 992,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1 \text{ NP:} \quad = \quad 23,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	23,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

$$1 \text{ NP:} \quad (23) * (2,50) \quad = \quad \underline{57,50 \text{ m}^3}$$
$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} \quad = \quad \underline{\underline{57,50 \text{ m}^3}}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,750 = \mathbf{0,618}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,922}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,832}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,992,- \text{ Kč/m}^3 * 0,618 = 1\,231,06 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 57,50 \text{ m}^3 * 1\,231,06 \text{ Kč/m}^3 * 0,922 * 0,832 = 54\,300,19 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 54 300,19 Kč

2. Garáž na parc. č. 333/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 992,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: = 25,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	25,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1 NP:	(25)*(2,50)	=	62,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	62,50 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,750 = \mathbf{0,618}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,922}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,832}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,992,- \text{ Kč/m}^3 * 0,618 = 1\,231,06 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 62,50 \text{ m}^3 * 1\,231,06 \text{ Kč/m}^3 * 0,922 * 0,832 = 59\,021,94 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 59 021,94 Kč

3. Garáž na parc. č. 333/9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 992,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: = 21,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	21,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1 NP:	(21)*(2,50)	=	52,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	52,50 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,750 = \mathbf{0,618}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,922}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,832}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,992,- \text{ Kč/m}^3 * 0,618 = 1\,231,06 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 52,50 \text{ m}^3 * 1\,231,06 \text{ Kč/m}^3 * 0,922 * 0,832 = 49\,578,43 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 49 578,43 Kč

4. Pozemky garáží

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,922}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,832}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,922 * 1,000 * 0,832 = 0,767$

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	1 234,-	0,767		946,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	333/8	17	946,48	16 090,16
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	333/9	21	946,48	19 876,08
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	333/12	6	946,48	5 678,88
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	333/2	25	946,48	23 662,-
Stavební pozemky - celkem			69		65 307,12
Pozemky garáží - zjištěná cena celkem				=	65 307,12 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Garáž na parc. č. 333/12 a 333/8	54 300,20 Kč
2. Garáž na parc. č. 333/2	59 021,90 Kč
3. Garáž na parc. č. 333/9	49 578,40 Kč
4. Pozemky garáží	65 307,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 228 207,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 228 210,- Kč

slovy: Dvěštdvacetosmtisicdvěstědeset Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Garáž Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice

Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav
Oceňovaný objekt	Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice	1 garáž	cihlová	dobrý
1	Lovosice, okres Litoměřice	19 m ²	cihlová	dobrý
2	Tereziánská, Lovosice, okres Litoměřice	18 m ²	cihlová	dobrý
3	U Výtopy, Lovosice, okres Litoměřice	16 m ²	cihlová	dobrý
4	Litoměřice-Město, Litoměřice, okres Litoměřice	22 m ²	cihlová	dobrý

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	350 000,00 Kč	0.95	332 500,00 Kč	0.9	1	1	1	0.9	369 444,44 Kč
2	249 000,00 Kč	0.9	224 100,00 Kč	0.9	1	1	1	0.9	249 000,00 Kč
3	280 000,00 Kč	0.9	252 000,00 Kč	0.9	1	1	1	0.9	280 000,00 Kč
4	360 000,00 Kč	0.9	324 000,00 Kč	1	1	1	1	1	324 000,00 Kč
Celkem průměr									305 611,00 Kč
Minimum									249 000,00 Kč
Maximum									369 444,44 Kč
Směrodatná odchylka - s									52 515,36 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									253 095,64 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									358 126,36 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita									
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha									
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce									
K4 - Koeficient úpravy: stav									
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									

Komentář k nemovitosti č. 1: Ke dni ocenění v převodu - V-12409/2022, informace o realizované ceně není ke dni zpracování dostupná.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

Celková cena po zaokrouhlení:

306 000 Kč

Cena za 3 garáže

918 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav
Oceňovaný objekt	Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice	22 m ²	cihlová	dobrý
1	Lovosice, okres Litoměřice	19 m ²	cihlová	dobrý
2	Terežinská, Lovosice, okres Litoměřice	18 m ²	cihlová	dobrý
3	U Výtopy, Lovosice, okres Litoměřice	16 m ²	cihlová	dobrý
4	Litoměřice-Město, Litoměřice, okres Litoměřice	22 m ²	cihlová	dobrý

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18 421,05 Kč	0.95	17 500,00 Kč
2	13 833,33 Kč	0.9	12 450,00 Kč
3	17 500,00 Kč	0.9	15 750,00 Kč
4	16 363,64 Kč	0.9	14 727,27 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	12 450,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	17 500,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.41
Střední hodnota			15 106,82 Kč
Medián			15 238,64 Kč
Rozdíl max-min			5 050,00 Kč

Základní cena: 15 106,82 Kč/m²

Úprava ceny: 15 106,82 Kč * 1,0000 = 15 106,82 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

$$15\,106,82\text{ Kč/m}^2 * 22\text{ m}^2 = 332\,350\text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

332 000 Kč

Cena za 3 garáže

996 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav
Oceňovaný objekt	Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice	22 m ²	cihlová	dobrý
1	Lovosice, okres Litoměřice	19 m ²	cihlová	dobrý
2	Terezínská, Lovosice, okres Litoměřice	18 m ²	cihlová	dobrý
3	U Výtopny, Lovosice, okres Litoměřice	16 m ²	cihlová	dobrý
4	Litoměřice-Město, Litoměřice, okres Litoměřice	22 m ²	cihlová	dobrý

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18 421,05 Kč	0.95	17 500,00 Kč
2	13 833,33 Kč	0.9	12 450,00 Kč
3	17 500,00 Kč	0.9	15 750,00 Kč
4	16 363,64 Kč	0.9	14 727,27 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	12 450,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	17 500,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.41
Aritmetický průměr			15 106,82 Kč

Rozdělení četností

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
12 450,00 Kč	až	14 133,33 Kč	1	0.25
14 133,34 Kč	až	15 816,66 Kč	2	0.5
15 816,67 Kč	až	17 500,00 Kč	1	0.25

E.3. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

228 210,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

918 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

996 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

Od 933 000 Kč do 1 044 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Výsledná tržní hodnota

918 000 Kč

Část 4)

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,987}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,922}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,630}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,622}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,581}$$

1. Terénní úpravy + vybudování zemních sklepů

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 15. Zemní sklep zděný nebo betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$241,8 * 3/2 + 59 * 3,7 = 581,00 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 800,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 646,60
Plná cena: 581,00 m ³ * 5 646,60 Kč/m ³	=	3 280 674,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 40 = 7,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 7,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,925
=	3 034 624,01 Kč
*	0,581
=	1 763 116,55 Kč

Terénní úpravy + vybudování zemních sklepů - zjištěná cena

= **1 763 116,55 Kč**

2. Pochozí část rozhledny

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet:

1,00 pochozí část

Ocenění

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

= 100 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/pochozí část]

= **100 000,-**

Plná cena: 1,00 pochozí část * 100 000,- Kč/pochozí část

= **100 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 40 = 7,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 7,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,925
=	92 500,- Kč
*	0,581
=	53 742,50 Kč

Pochozí část rozhledny - zjištěná cena

= **53 742,50 Kč**

3. Prvek z dřevěných kůlů

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet:

1,00 Prvek z dřevěných kůlů

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/Prvek z dřevěných kůlů]	=	150 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/Prvek z dřevěných kůlů]	=	150 000,-
Plná cena: 1,00 Prvek z dřevěných kůlů * 150 000,- Kč/Prvek z dřevěných kůlů	=	150 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 40 = 7,5 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 7,5 \% / 100)$	*	0,925
Nákladová cena stavby CS_N	=	138 750,- Kč
Koeficient pp	*	0,581
Cena stavby CS	=	80 613,75 Kč
Prvek z dřevěných kůlů - zjištěná cena	=	80 613,75 Kč

4. Zastřešení schodiště

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet
Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 1,00 zastřešení

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/zastřešení]	=	50 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/zastřešení]	=	50 000,-
Plná cena: 1,00 zastřešení * 50 000,- Kč/zastřešení	=	50 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 40 = 7,5 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 7,5 \% / 100)$	*	0,925
Nákladová cena stavby CS_N	=	46 250,- Kč
Koeficient pp	*	0,581
Cena stavby CS	=	26 871,25 Kč
Zastřešení schodiště - zjištěná cena	=	26 871,25 Kč

5. Schodiště na železobetonové desce, schody kovové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	12.8. Schodiště na železobetonové desce, schody betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	17,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	710,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>2 227,27</u>
Plná cena: 17,00 m * 2 227,27 Kč/m	=	37 863,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 40 = 7,5 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 7,5 \% / 100)$	* 0,925
Nákladová cena stavby CS_N	= 35 023,82 Kč
Koeficient pp	* 0,581
Cena stavby CS	= 20 348,84 Kč
Schodiště na železobetonové desce, schody kovové - zjištěná cena	= 20 348,84 Kč

6. Pozemky rozhledny

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,922$

Index polohy pozemku $I_P = 0,630$

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,922 * 1,000 * 0,630 = 0,581$

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	1 234,-	0,581		716,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	977/3	703	716,95	504 015,85
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	977/4	59	716,95	42 300,05
Stavební pozemky - celkem			762		546 315,90

Pozemky rozhledny - zjištěná cena celkem = 546 315,90 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Terénní úpravy + vybudování zemních sklepů	1 763 116,60 Kč
2. Pochozí část rozhledny	53 742,50 Kč
3. Prvek z dřevěných kúlů	80 613,80 Kč
4. Zastřešení schodiště	26 871,30 Kč
5. Schodiště na železobetonové desce, schody kovové	20 348,80 Kč
6. Pozemky rozhledny	546 315,90 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 491 008,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 491 010,- Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistadevadesátjedenatisícdeset Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Pozemky rozhledny Lovosice, okres Litoměřice	762 m ²	ZV, OV – plochy občanského vybavení a veřejných prostranství, reálně pozemky rozhledny	
1	Tereziánská, Lovosice, okres Litoměřice	6912 m ²	bydlení hromadné, zastavitelný pozemek	
2	Nové Kopisty, Terežín, okres Litoměřice	1628 m ²	zastavitelný pozemek	
3	České Kopisty, Terežín, okres Litoměřice	1167 m ²	zastavitelný pozemek	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč	1	1	1.1	1	1.1	1 818,18 Kč
2	1 412,78 Kč	1	1 412,78 Kč	0.9	1	1.1	1	0.99	1 427,05 Kč
3	1 842,33 Kč	1	1 842,33 Kč	0.9	1	1.1	1	0.99	1 860,94 Kč
Celkem průměr									1 702,06 Kč
Minimum									1 427,05 Kč
Maximum									1 860,94 Kč
Směrodatná odchylka - s									239,12 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									1 462,94 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									1 941,18 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita									
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku									
K3 - Koeficient úpravy: účel užití									
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě									
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									

Komentář k nemovitosti č. 1: Převod v rámci řízení V-11760/2022-506, tedy realizovaný prodej.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$1\,702,06 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 762 \text{ m}^2$$

$$= 1\,296\,970 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 297 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice	904 m ²	SM - bydlení smíšené, reálně přístupová cesta ke garážím	
1	Tereziánská, Lovosice, okres Litoměřice	6912 m ²	bydlení hromadné, zastavitelný pozemek	
2	Nové Kopisty, Terežín, okres Litoměřice	1628 m ²	zastavitelný pozemek	
3	České Kopisty, Terežín, okres Litoměřice	1167 m ²	zastavitelný pozemek	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč
2	1 412,78 Kč	1	1 412,78 Kč
3	1 842,33 Kč	1	1 842,33 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	1 412,78 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	2 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.42
Střední hodnota			1 751,70 Kč
Medián			2 000,00 Kč
Rozdíl max-min			587,22 Kč

Základní cena: 1 751,70 Kč/m²

Úprava ceny: 1 751,70 Kč * 1,0000 = 1 751,70 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

1 751,70 Kč/m²

* 762 m²

= 1 334 795 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 335 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Kostelní č.p. 3/5, Lovosice, okres Litoměřice	904 m ²	SM - bydlení smíšené, reálně přístupová cesta ke garážím	
1	Tereziánská, Lovosice, okres Litoměřice	6912 m ²	bydlení hromadné, zastavitelný pozemek	
2	Nové Kopisty, Terežín, okres Litoměřice	1628 m ²	zastavitelný pozemek	
3	České Kopisty, Terežín, okres Litoměřice	1167 m ²	zastavitelný pozemek	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč
2	1 412,78 Kč	1	1 412,78 Kč
3	1 842,33 Kč	1	1 842,33 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	1 412,78 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	2 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.42
Aritmetický průměr			1 751,70 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
1 412,78 Kč	až	1 608,52 Kč	1	0.33
1 608,53 Kč	až	1 804,26 Kč	0	0
1 804,27 Kč	až	2 000,00 Kč	2	0.67

E.4. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu - celek

2 491 010 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů – pouze pozemky

1 297 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM – pouze pozemky

1 335 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR – pouze pozemky

od 1 375 000 Kč do 1 524 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Výsledná tržní hodnota bude určena jako součet obvyklé ceny pozemků a ceny stavby rozhledny a sklepů vzešlé z ocenění cenou zjištěnou.

Výsledná tržní hodnota po zaokrouhlení (1 297 000 + 1 944 693)

3 242 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

1) Určení obvyklé ceny hotelu na adrese Kostelní 3/5 v obci Lovosice. Vše na parc. č. 335; součástí je stavba ubytovacího zařízení č. p. 3, 334/30, 334/35, 334/33 a 334/22 v obci Lovosice, okres Litoměřice, katastrální území Lovosice.

2) Určení obvyklé ceny ideálního podílu 2/15 na pozemcích parc. č. 333/1, 333/6,333/7, 333/10, 333/11, 334/29 v obci Lovosice, okres Litoměřice, katastrální území Lovosice.

3) Určení obvyklé ceny tří řadových garáží na pozemcích parc. č. 333/9, 333/2, 333/8 a 333/12 v obci Lovosice, okres Litoměřice, katastrální území Lovosice.

4) Určení obvyklé ceny rozhledny bez č.p./č.ev. na pozemcích parc. č. 977/4, 977/3 v obci Lovosice, okres Litoměřice, katastrální území Lovosice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti specifikovaná v rámci bodu 1) v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

49 513 000,- Kč

Slovy: Čtyřicetdevětmilionůpětsetřináctisíc korun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti specifikovaná v rámci bodu 2) v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

205 000,- Kč

Slovy: Dvěstěpěttisíc korun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti specifikovaná v rámci bodu 3) v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

918 000,- Kč

Slovy: Devětsetosmnáctisíc korun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti specifikovaná v rámci bodu 4) v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3 242 000,- Kč

Slovy: Třimilionydvěstěčtyřicetdvatisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti

Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.10.2023



.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 062332/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

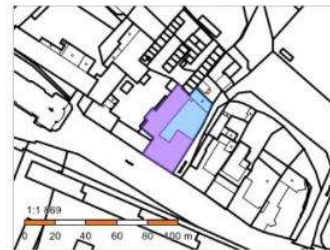
srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, povodňová mapa, rozměry místností

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	335
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	1793
Výměra [m ²]:	1487
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Lovosice [409006]; č. p. 3; stavba ubytovacího zařízení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 335
Stavební objekt:	č. p. 3
Ulice:	Kostelní
Adresní místa:	Kostelní 3/5

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
RAF STAVBY s.r.o., Pařížská 1323/2, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

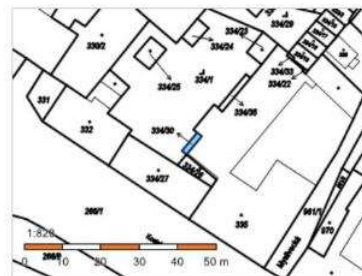
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nakládat s majetkem, podst. jen se souhl. správce dle insolv.zák. - RAF STAVBY s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - RAF STAVBY s.r.o.
Zahájení exekuce - RAF STAVBY s.r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územní obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	334/30
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	1793
Výměra [m ²]:	9
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



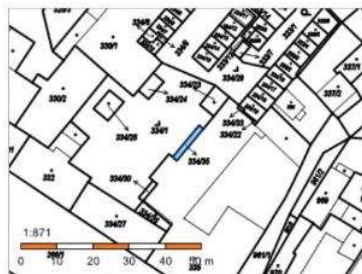
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	334/33
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	1793
Výměra [m ²]:	2
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	334/35
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	1793
Výměra [m ²]:	17
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



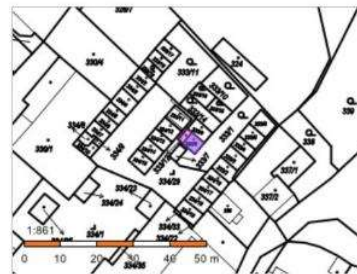
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	334/22
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	1793
Výměra [m ²]:	2
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	333/8
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	1793
Výměra [m ²]:	17
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 333/8, 333/12

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	333/9
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	1793
Výměra [m ²]:	21
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

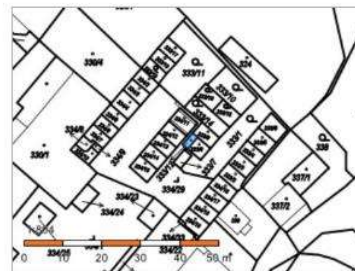


Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 333/9

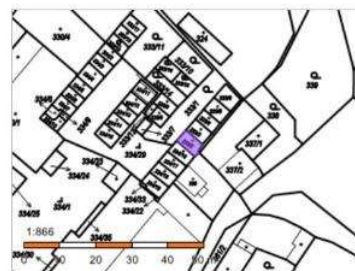
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	333/12
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	1793
Výměra [m ²]:	6
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez č.p. / č. ev., garáž



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	333/2
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	1793
Výměra [m ²]:	25
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

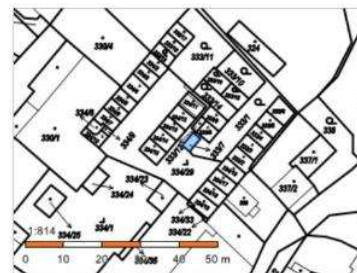


Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 333/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	333/7
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	5470
Výměra [m ²]:	11
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	333/10
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	5470
Výměra [m ²]:	76
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



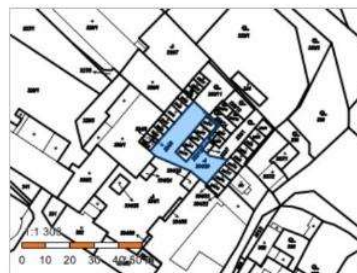
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	333/11
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	5470
Výměra [m ²]:	180
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



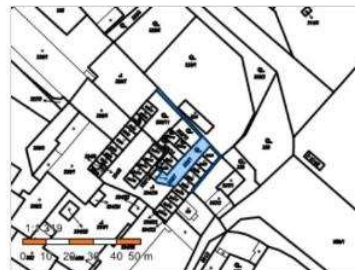
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	334/29
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	5470
Výměra [m ²]:	431
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	333/1
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	5470
Výměra [m ²]:	176
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



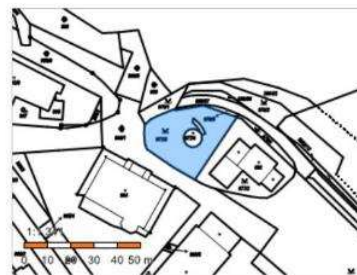
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	333/6
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	5470
Výměra [m ²]:	30
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



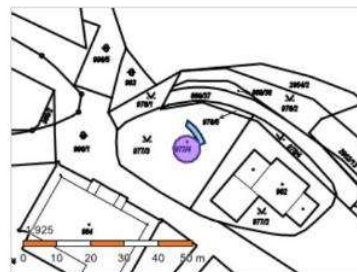
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	977/3
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	1793
Výměra [m ²]:	703
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	977/4
Obec:	Lovosice [565229]
Katastrální území:	Lovosice [687707]
Číslo LV:	1793
Výměra [m ²]:	59
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba













Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 977/4

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy stabilizované	plochy změn	územní rezervy	
BH			plocha bydlení - bydlení hromadné
BI			plocha bydlení - bydlení individuální - městské a příměstské
BV			plocha bydlení - bydlení individuální - venkovské
RI			plocha rekreace - rodinná rekreace
RZ			plocha rekreace - individuální rekreace - zahradkářské osady
OV			plocha občanského vybavení - veřejné vybavení
OK			plocha občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední
			plocha občanského vybavení - komerční zařízení
OS			plocha občanského vybavení - tělovýchova a sport
OH			plocha občanského vybavení - veřejná pohřebiště a související služby
PV			plocha veřejných prostranství
ZV			plocha veřejných prostranství - veřejná sídelní zeleň
SC			plocha smíšená obytná - centrální zóna
SM			plocha smíšená obytná - městská
SK			plocha smíšená obytná - komerční
SR			plocha smíšená obytná - rekreační
DS			plocha dopravní infrastruktury - silniční doprava
DZ			plocha dopravní infrastruktury - drážní doprava

Povodňová mapa

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2 zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

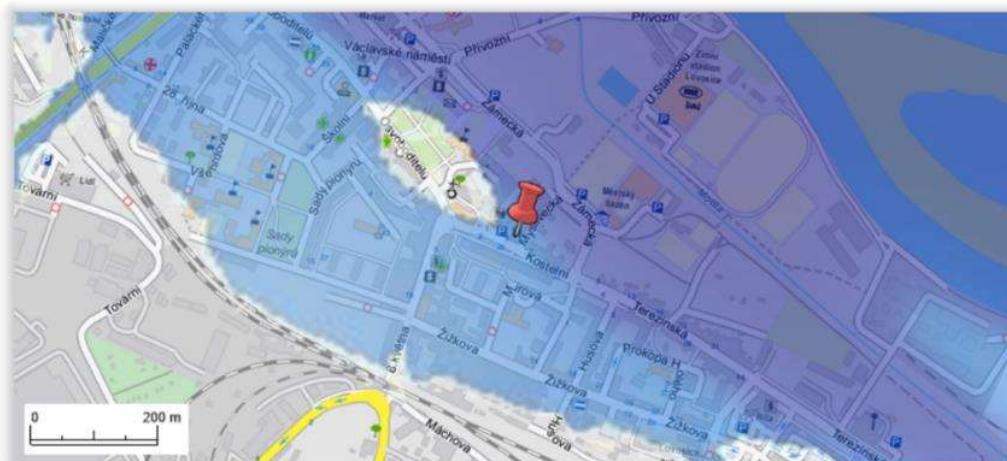
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -762084 Y: -992476

Souřadnice GPS: N: 50°30'48,2" E: 14°3'17,69"

Kód adresy: 26216434 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Rozměry místností

Lovosice

Hotel

část B - původní část

místnost	velikost v m2
1. podzemní podlaží	
sklad	14,5
strojovna VZT	4,9
umývárna	10,7
studená kuchyně	12
umývárna ženy	8,2
denní sklad potravin	2,7
sklad potravin	1,3
WC ženy	1,3
kuchyně	30,8
šatna ženy	5,8
kuchyně	5,4
kuchyně	6,6
chodba	50
příprava zeleniny	6,8
sklad zeleniny	5,1
sklad nápojů	26
mrazírna	26
mrazírna	9,8
přípravna masa	9,6
manipulace	6,6
denní místnost	6,1
sklad prádla	7,3
sklad prádla	5,5
sklad DKP a čist. prostředků	19,2
tech. místnost	8
sklad obalů	4,7
sklad odpadků	5
prádelna	5,3
chodba	12,9
umývárna muži	3,4
WC muži	5,1
chodba	2,2
chodba	7,7
celkem	336,5

1. nadzemní podlaží

zádveří	4,8
vstupní hala - recepce	36,3
lobby bar	46,9
sklad	4,9
chodba	7,73
sklad	2,4
rozvaděč NN	2,9
kancelář	16,8
sklad	1,95
rozvaděč výtah	0,5
výtah	0,65
WC muži	10,45
chodba	7
úklidová komora	1,1
hala	19,15
chodba	16
WC ženy	9,1
salonek malý	12,15
salonek velký	24,45
přípravna restaurace	23
výtah	0,7
rozvaděč výtahu	0,6
výtah	0,5
rozvaděč výtahu	0,6
restaurace	62
restaurace	31,3

celkem 343,93

2. nadzemní podlaží

chodba	51,1
úklid	2,9
žehlírna - sklad prádla	7
předsíň	5
soc. zařízení	6,2
pokoj	22,1
předsíň	3,1
soc. zařízení	7,8
pokoj	17,3
předsíň	2
soc. zařízení	3,3
pokoj	12,7
předsíň	2,5
soc. zařízení	2,8
pokoj	10,1

předsíň	2
soc. zařízení	2,9
pokoj	8,6
pokoj	12,3
soc. zařízení	3,5
pokoj	16,6
soc. zařízení	4,1
předsíň	4,8
předsíň	2,4
soc. zařízení	2,9
pokoj	9,3
předsíň	2,8
soc. zařízení	2,7
pokoj	9,3
předsíň	2,3
soc. zařízení	2,7
pokoj	9
předsíň	3,9
soc. zařízení	2,9
pokoj	13,5
pokoj	23,1
předsíň	4,3
soc. zařízení	3
hala	6,5
pokoj	17,6
soc. zařízení	6,1
WC	1,1
sklad	1,7

celkem 337,8

3. nadzemní podlaží

chodba	21,12
sklad čist. prádla	1,2
chodba	2,3
sklad špin. prádla	1,1
komora	1,2
soc. zařízení	5,6
předsíň	3,1
pokoj	21,4
soc. zařízení	3,6
chodba	9,4
pokoj	33,9
soc. zařízení	3,5
pokoj	19,8
předsíň	3,7
předsíň	3,8

soc. zařízení	3,5
pokoj	18,6
soc. zařízení	3,79
pokoj	20,46
soc. zařízení	4,5
pokoj	22,6
předsíň	2,72
soc. zařízení	5,54
pokoj	15,65
chodba	16,15
předsíň	3,75
WC	1,26
soc. zařízení	2,7
pokoj	15,23
soc. zařízení	2,52
pokoj	15,81
předsíň	4,47
soc. zařízení	4,43
pokoj	17,06
předsíň	1,66
soc. zařízení	3,62
pokoj	13,02
soc. zařízení	3,74
pokoj	13,31
soc. zařízení	2,82
výtah	1,7
celkem	355,33

Celkem část B 1373,6

část A - konferenční centrum s pokoji

1. nadzemní podlaží

zádveří	24,5
velký sál	125,9
sklad nábytku	8,8
předsíň	4,2
hygienické zařízení ženy	8
hygienická kabina pro imobilní	3,1
hygienické zařízení muži	7,6
úklid	1,9
přípravna - bar	9,6
kavárna	52,5
šatna	13,4
sklad	10,4

výtah V2	2,8
hygienické zázemí personál	2,3
chladicí box	4,2
přípravna gastro	18,6
schodiště	21,5
chodba	63,1
výdej gastro	8,8
dětský koutek	16,9

celkem 408,1

2. nadzemní podlaží

výtah	2,8
chodba	41,9
předsíň	4,6
pokoj	18,9
koupelna	4,6
předsíň	4,6
pokoj	18,9
koupelna	4,6
předsíň	4,6
pokoj	18,9
koupelna	4,6
předsíň	4,6
pokoj	18,9
koupelna	4,6
předsíň	4,6
pokoj	18,9
koupelna	4,6
předsíň	4,6
pokoj	18,9
koupelna	4,6
chodba	13,8
úklid	5,7
strojovna VZT	27,5
tech. místnost	5,8

celkem 294,2

3. nadzemní podlaží

výtah	2,8
chodba	51,2
předsíň	4,6

pokoj	18,9
koupelna	4,6
předsíň	4,6
pokoj	18,9
koupelna	4,6
předsíň	4,6
pokoj	18,9
koupelna	4,6
předsíň	4,6
pokoj	18,9
koupelna	4,6
předsíň	4,6
pokoj	18,9
koupelna	4,6
předsíň	4,6
pokoj	18,9
koupelna	4,6
úklid	3,2

celkem 253,9

Celkem část A 956,2

část C - wellness

1. nadzemní podlaží

vstup	4,5
šatna muži	2,4
šatna ženy	2,4
chodba	4,5
tech. místnost	0,9
sprchy	1,4
hygienické zařízení - WC	3
bazén	63,4

celkem 82,5

2. nadzemní podlaží

schodiště	8,1
odpočívárna	23,6
sauna	7,8
fitness	47,3

celkem 86,8

Celkem část C 169,3

Celkem hotel 2499

Fotodokumentace předmětu ocenění













Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

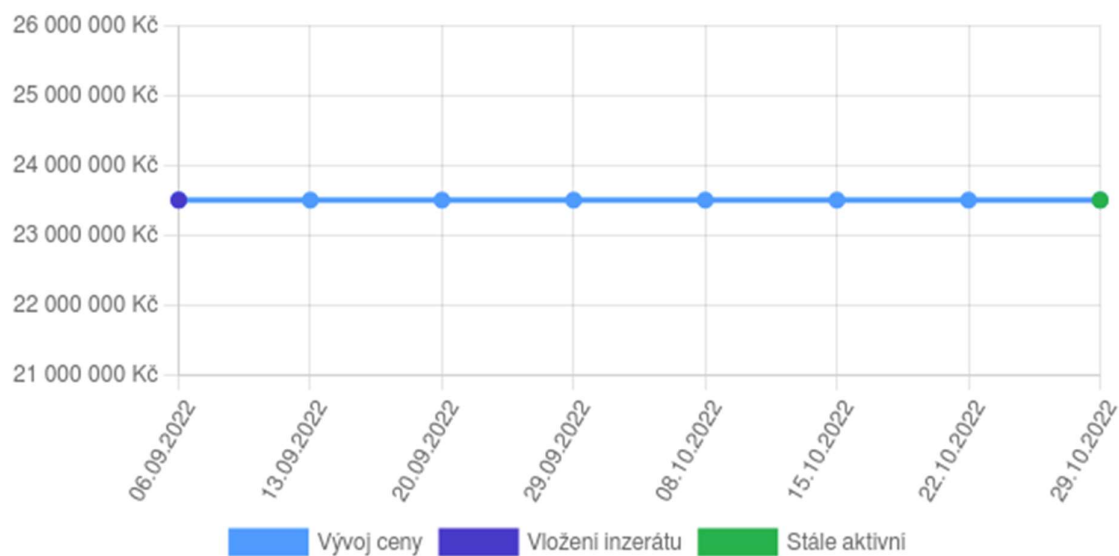


Nebytový prostor / kancelář, 1312 m², Revoluční, Krupka, okres Teplice

Celková cena: 23 500 000 Kč

Lokalita: Revoluční, Krupka, okres Teplice

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



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

Lokalita	Revoluční, Krupka, okres Teplice	Cena	23 500 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Užitná plocha	1312 m ²	Voda	Vodovod
Podlahová plocha	1312 m ²		

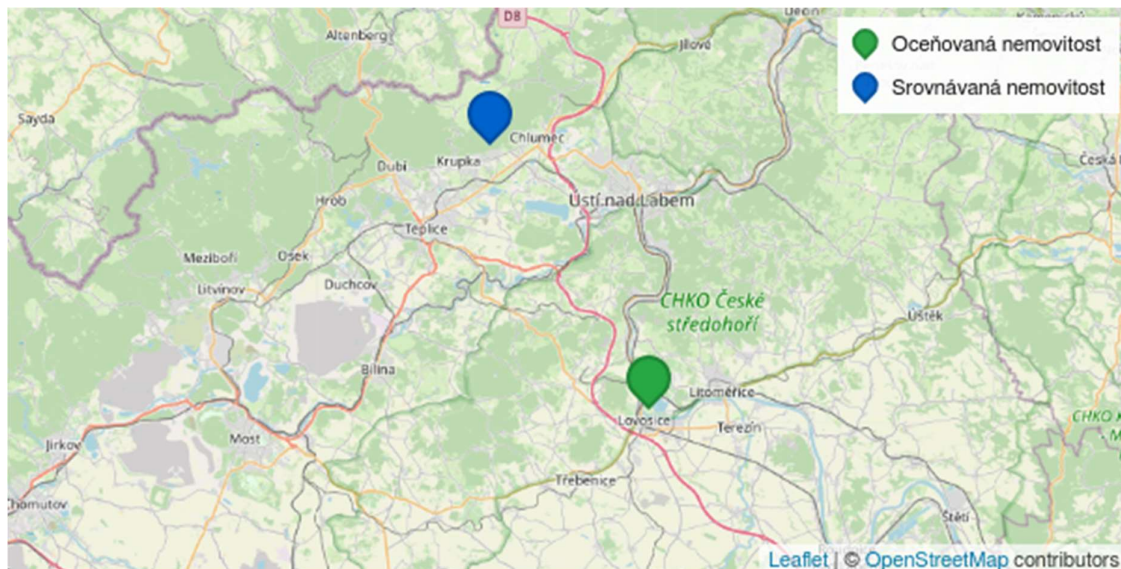
Splňte si sen a kupte si hotel se vším všudy. Nemovitost má širokou škálu využití, např. jako hotel, komerční nemovitost s restaurací a ubytovacími kapacitami, pro pořádání eventů a společenských akcí. Restaurace s kapacitou pro cca 40 hostů, plně vybavená kuchyně a rozsáhlé zázemí pro zaměstnance, soukromý salonek. V

druhé části na hosty čeká honosné lobby, bowlingová dráha, krytý bazén s protiproudem, společenská místnost s billiardem a kulečnickem. Vlastní squashový kurt jistě ocení příznivci tohoto sportu. 11 dvoulůžkových pokojů a 3 apartmány disponují vlastním sanitárním zařízením s vanou či sprchovým koutem. Pro hosty, kteří cestují vlastním autem je k dispozici soukromé parkoviště. Veškeré vybavení je součástí prodeje. Nádherné okolí, rozmanité možnosti výletů pro pěší turistiku, cyklostezky, vodní sporty a rybaření. Přijďte se podívat a sami se ujistíte, že tato nabídka Vám nesmí uniknout. Budeme se těšit!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

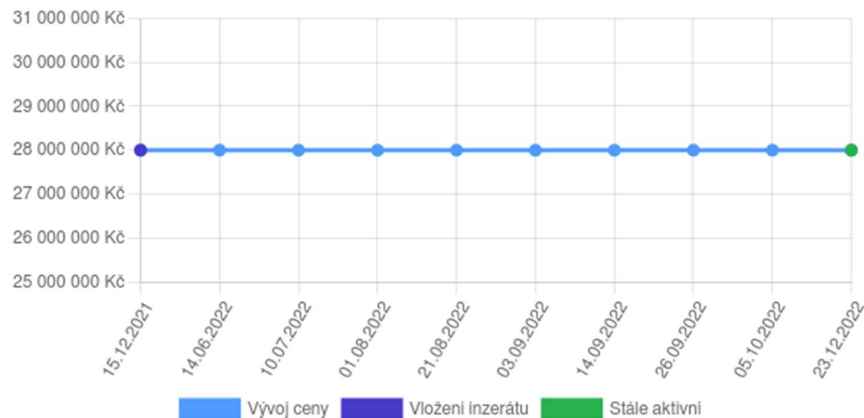


Nebytový prostor / kancelář, 1350 m², Straškov, Straškov-Vodochody, okres Litoměřice

Celková cena: 28 000 000 Kč

Lokalita: Straškov, Straškov-Vodochody, okres Litoměřice

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



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

Lokalita	Straškov, Straškov-Vodochody, okres Litoměřice	Cena	28 000 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	1350 m ²
Podlahová plocha	1350 m ²		

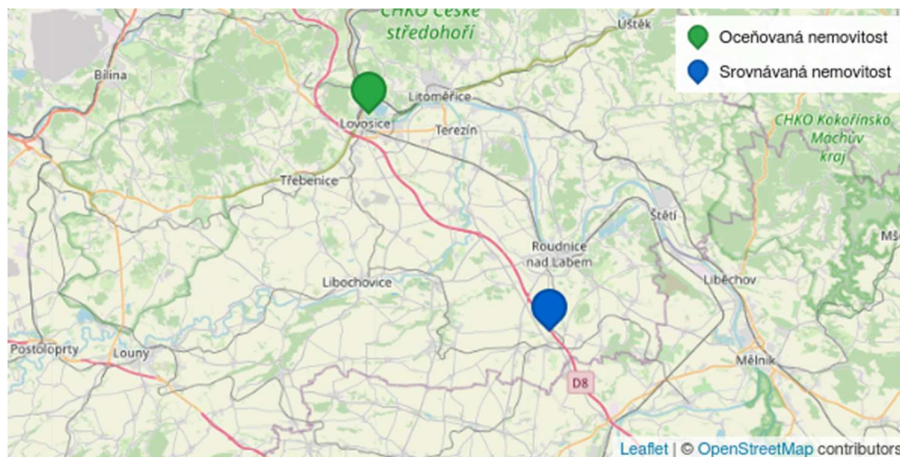
V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme vyjimečný hotelový komplex nacházející se v malebné vesničce Straškov-Vodochody vzdálené 3 km od hory Říp, 7 km od Roudnice nad Labem a 30 km od Prahy. Nedaleko se nachází řada památek a turistických cílů. Výhodou je blízkost dálnice D8, a tedy rychlé spojení na Prahu nebo do Německa. V obci je vlakové i autobusové spojení. Hotel Amálka u Řípu je od samého začátku veden jako rodinný podnik. Otevřen byl v roce 2009 po kompletní nákladné rekonstrukci. V roce 2014 se přistavělo zcela nové křídlo hotelu, kde se nachází bazén s vířivkou, víceúčelová sportovní hala se zázemím, čtyři pokoje Deluxe s vlastní infra saunou. Celkem hotel nabízí 21 pokojů tj. 44 lůžek a 7 přistýlek. Součástí areálu jsou 2 tenisové antukové kurty a stylová stodola s kapacitou až 110 osob s barem a venkovními grily. V přízemí hotelu se nachází restaurace se salonkem pro 55 osob, pivnice pro 42 osob a venkovní terasa pro dalších 30 osob. Dále lze využít víceúčelovou halu jako konferenční sál pro 60 osob. Součástí restaurace je plně vybavená profesionální kuchyň. Komplex se nachází na pozemku o rozloze 3061 m², celková plocha hotelu je 1350 m², parkování je zajištěno před hotelem i uvnitř areálu a disponuje třemi nabíjecími stanicemi pro elektro automobily od společnosti Tesla. Obsazenost komplexu je v běžném roce na úrovni 75%, rating na booking.com 8.1, na spa.cz 90%, na firmy.cz 100%, na facebooku 4,8 z 5, na oficiálních stránkách 9,4 z 10, v roce 2020 získal hotel

ocenění "Hotel roku ústeckého kraje". Hotel je vyhlášen jako místo pro pořádání svateb, v běžném roce se jich pořádá okolo 50 za sezónu. I během covidu zůstala obsazenost vysoce nad průměrnou obsazeností hotelů v ČR. Majitel hotel prodává z rodinných důvodů. Předmětem prodeje je prodej nemovitosti a převod společnosti, kterou hotel provozuje. Součástí prodeje je veškeré vybavení hotelu. Majitel upřednostňuje kupce, který povede hotel jako rodinný podnik a bude pokračovat v provozování celého areálu včetně veřejných společenských a sportovních aktivit. V takovém případě je ochoten úhradu ceny rozložit v čase. Kontinuita předání provozu bude zajištěna. Cena je k jednání. K budově nebyl zpracován energetický štítek PNEB, z toho důvodu uvádíme třídu G. Parcela č.18, jejíž součástí je stavba č.p.24, a dále parcela č.38, 36/2, vše KU Vodochody, obec Straškov-Vodochody.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

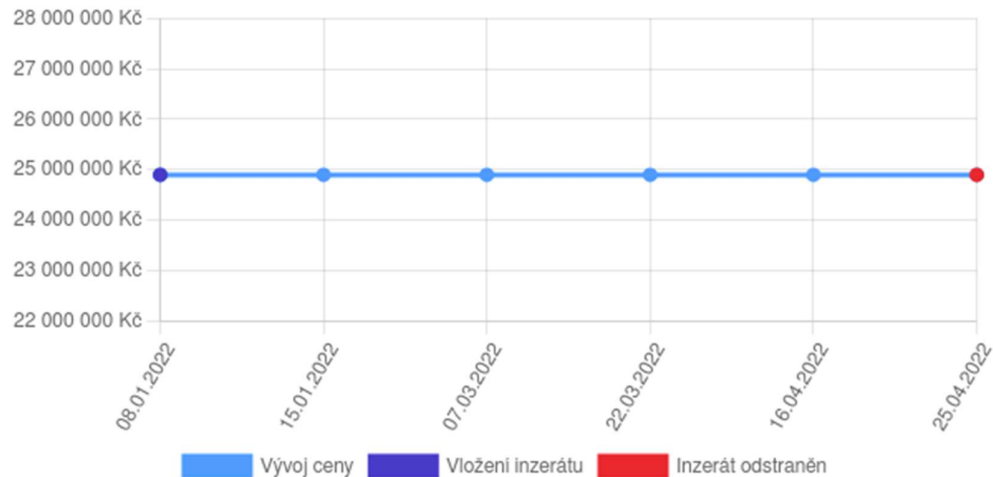


Nebytový prostor / kancelář, 860 m², Husova, Duchcov, okres Teplice

Celková cena: 24 900 000 Kč

Lokalita: Husova, Duchcov, okres Teplice

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



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

Lokalita	Husova, Duchcov, okres Teplice	Cena	24 900 000 Kč
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Konstrukce	Smíšená
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Zastavěná plocha	595 m ²
Podlahová plocha	860 m ²	Užitná plocha	1308 m ²

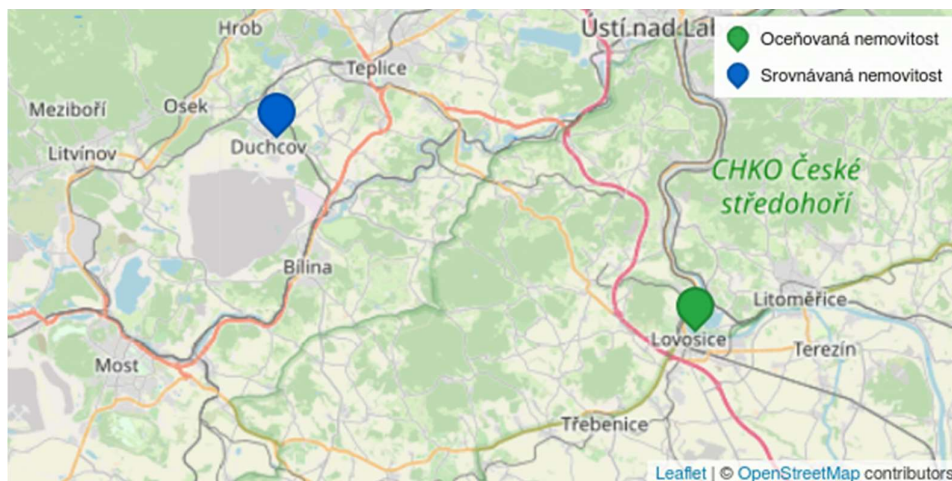
Exklusivně Nabízíme k prodeji zavedený Hotel Casanova v Duchcově, městě, ležícím v malebné krajině na úpatí Krušných hor a Českého středohoří necelých 8 km od lázni Teplice. Dominantou města je barokní zámek, kde strávil poslední léta svého života slavný Giacomo Casanova. Budova leží v klidném prostředí parku nedaleko historického centra města a má krásný výhled na rybník Barbora. Přímo u budovy hotelu stojí barokní kaple sv. Barbory, která je místem posledního odpočinku Giacoma Casanovy. Hotel disponuje celkem 75 lůžky ve 30 pokojích (21 dvoulůžkových, 4 třílůžkové, 4 čtyřlůžkové, 1 pětilůžkový). V přízemí hotelu se nachází rozsáhlá kuchyně, restaurace s kapacitou 70 míst a samostatný víceúčelový salonek s kapacitou 30 míst, který je přístupný ze vstupní chodby a který je zároveň možno propojit s hlavní restaurací. V prvním patře je vybudována moderní infra sauna pro 2 osoby. Hotel disponuje vlastním oploceným parkovištěm a čtyřmi garážemi. U hotelu mohou parkovat autobusy. Na zahradní terase se nachází altánek s připojením na elektřinu, vodu a odpad. Objekt je vybaven výtahem a velká část pokojů je bezbariérová. Celý hotel je pokryt vlastní sítí

Wi-Fi. Vytápění je zajištěno novým plynovým kotlem. Hotel lze rozdělit i na jednotlivé bytové a nebytové jednotky. Duchcov je skvěle dostupný z dálnice D8 (1 hodina cesty z Prahy/ Drážďan). Zároveň je v blízkosti rovnou několika horských středisek a opakovaně slouží turistickým skupinám jako výchozí bod pro cesty do Česko-saského Švýcarska. Hotel se prodává formou převodu 100 % obchodních podílů společnosti Casanova Hotel s.r.o. • Zastavěná plocha:595 m2 • Užitná plocha:1308 m2 • Plocha zahrady:474 m2 • Parkování:20 • Garáž:4 • Voda:Dálkový vodovod • Topení:Ústřední plynové • Odpad:Veřejná kanalizace • Telekomunikace:Telefon, Internet, Satelit • Elektřina:120V, 230V • Doprava:Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus • Komunikace:Asfaltová • Energetická náročnost budovy:Třída D

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

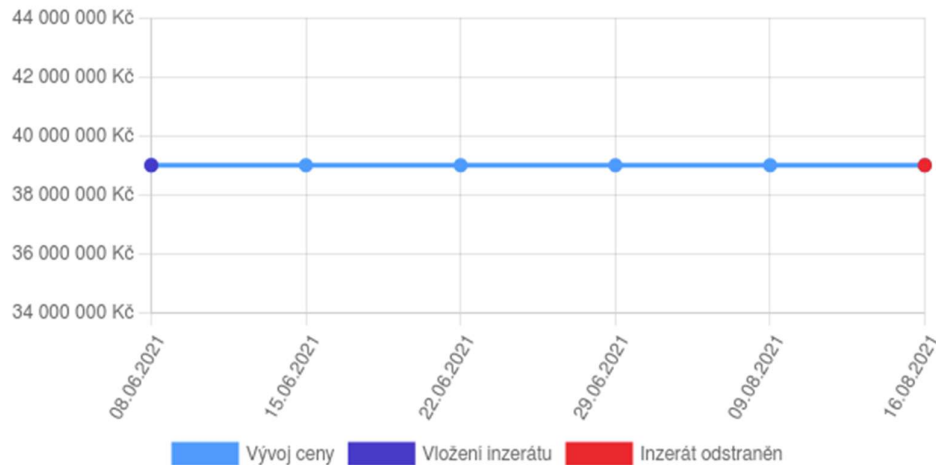


Nebytový prostor / kancelář, 1450 m², U Hadích lázní, Teplice, okres Teplice

Celková cena: 39 000 000 Kč

Lokalita: U Hadích lázní, Teplice, okres Teplice

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



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

Lokalita	U Hadích lázní, Teplice, okres Teplice	Cena	39 000 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	570 m ²
Užitná plocha	1450 m ²	Podlahová plocha	1450 m ²

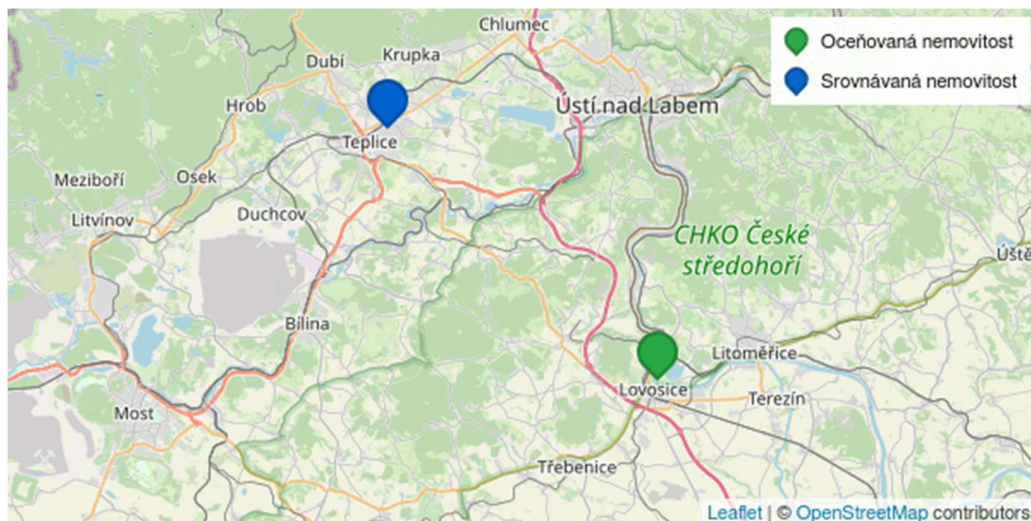
Nabízíme k prodeji Hotel Payer v Teplicích, nejstarším lázeňském městě České republiky. Ono město, kterému se dříve přezdívalo Malá Paříž, leží mezi Krušnými horami a Českým středohořím. Hotel má 36 pokojů (5 jednolůžkových, 30 dvoulůžkových) a je rozdělen na dvě budovy. Payer I disponuje 26 pokoji, Payer II. má k dispozici 9 pokojů s možností rozšíření kapacit na třetím a čtvrtém patře. Hotelová část Payer II byla dokoupena před 15 lety a následně prošla rekonstrukcí, v současnosti jsou vybudované základy pro výtah. Interiér budovy byl navržen Barborou Škorpilovou. V hotelu je restaurace s kapacitou 40 osob, zahradní terasa, konferenční místnost, soukromé parkoviště. Všechny pokoje jsou klimatizované a jsou vybavené TV SAT s plochou obrazovkou. Na každém patře je rovněž technické zázemí jako úklidová místnost a sklad. Celý hotel má svou datovou síť a WI-FI. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. Hotel je vhodný jako investice a zejména část Payer II., který je nedokončený a tak nabízí různé možnosti pro využití v kombinaci komerčního s rezidenčním bydlením. Část Payer II. jde rovněž po dohodě zakoupit samostatně. Celý hotel se prodává jako akciová společnost. Hotel Payer je situován přímo naproti malebnému parku v docházkové vzdálenosti od proslulých

lázní a samotného centra města. Tato lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost, restaurace, kavárny i obchody. Město nabízí mnoho historických památek, termální prameny a zejména pramen Pravřídla. Ty byly v Teplicích objeveny roku 762. Díky tomu se město může pyšnit proslulým lazebnictvím, léčí se zde v první řadě nemoci pohybového ústrojí a nervová onemocnění. Všechny lázeňské budovy jsou v docházkové vzdálenosti hotelu. Hotel se nachází 90 km od Prahy, 77 km od Drážďan.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

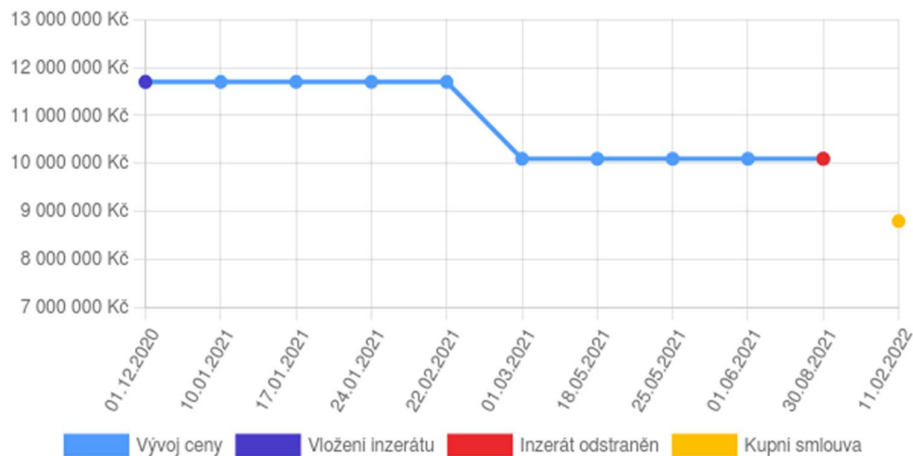


Nebytový prostor / kancelář, 350 m², J. V. Sládka
č.p. 1213/1, Teplice, okres Teplice

Celková cena: 8 800 000 Kč

Lokalita: J. V. Sládka č.p. 1213/1, Teplice, okres
Teplice

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



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

Lokalita	J. V. Sládka č.p. 1213/1, Teplice, okres Teplice	Cena dle KS	8 800 000 Kč
Číslo řízení	V-886/2022-509	Datum podpisu KS	11.02.2022
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Podlaží bytu	3	Užitná plocha	350 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	350 m ²		

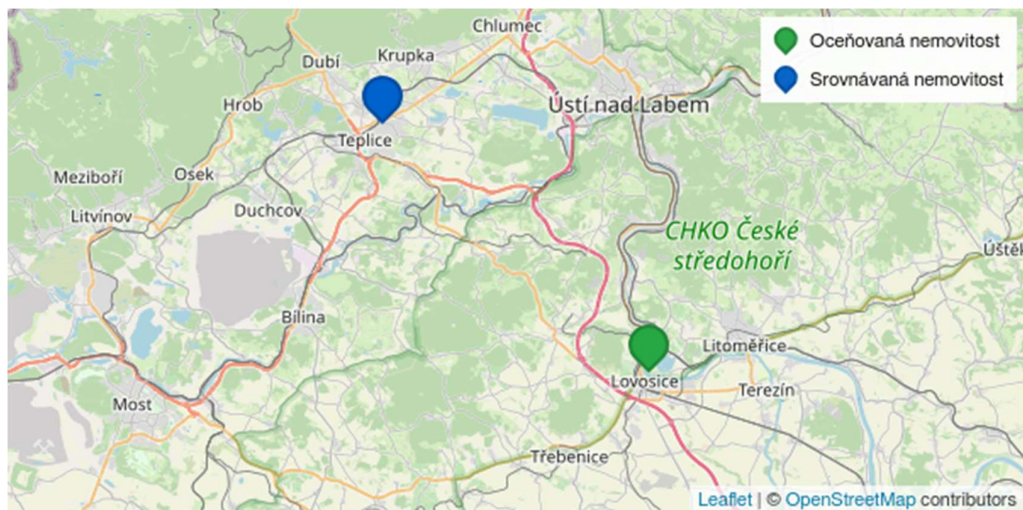
Ve výhradním zastoupení vám nabízíme k prodeji Hotel Neptun, který se nachází v nejlepší lokalitě lázeňského města Teplice – Šanově, poblíž parků, městských náměstí a lázní. Celkem zde jsou 2 apartmány a 10 pokojů k pronájmu pro turisty nebo lázeňské hosty, dohromady 26 lůžek. V přízemí se nachází hotelová kuchyň, restaurace, bar, kancelář a technické místnosti. Přízemí: - 2x dvoulůžkový pokoj se koupelnami 1. P: - 1x jednolůžkový pokoj - 1x dvoulůžkový pokoj - 1x pokoj pro 3 osoby s vlastní kuchyňkou - 1x pokoj pro 4 osoby s vlastní kuchyňkou 2. P: - 2 x dvoulůžkový pokoj - 1x pokoj pro 3 osoby - 3 x apartmá pro 2 osoby s vlastní kuchyňkou Celková plocha objektu je přibližně 350 m², plocha nádvoří - 50 m². Parkování: možnost parkování před hotelem Veškeré informace rádi poskytneme. Průkaz energetické náročnosti nebyl zatím

dodán, proto uvádíme třídu G. Krásná lokalita, pohodová dojezdová vzdálenost (Drážďany 60 km, Praha 90 km). Kupní cena je 10 100 000 korun včetně veškerého servisu. Nemovitost lze financovat hypotéčním úvěrem - s jeho vyřízením vám velice rádi pomůžeme. Pro další informace a sjednání prohlídky prosím kontaktujte makléře. Majitel si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvýhodnější nabídkou. ID 56838

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

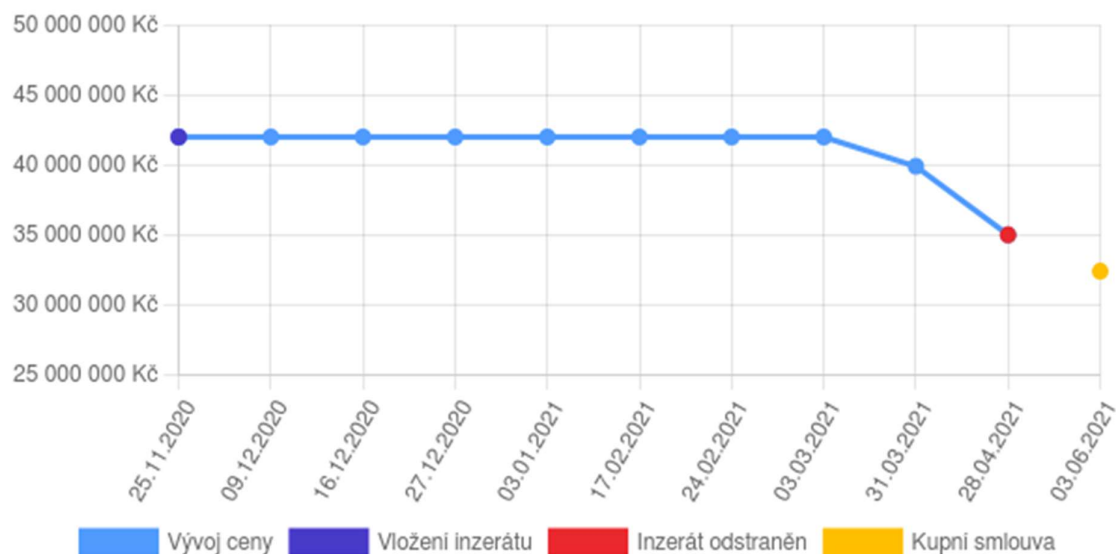


Nebytový prostor / kancelář, 3704 m², Karlovo náměstí č.p. 20, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

Celková cena: 32 400 000 Kč

Lokalita: Karlovo náměstí č.p. 20, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

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



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

Lokalita	Karlovo náměstí č.p. 20, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	Cena dle KS	32 400 000 Kč
Číslo řízení	V-5564/2021-506	Datum podpisu KS	03.06.2021
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Konstrukce	Smíšená
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Podlaží bytu	3	Podlahová plocha	3704 m ²
Užitná plocha	3704 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Plynovod

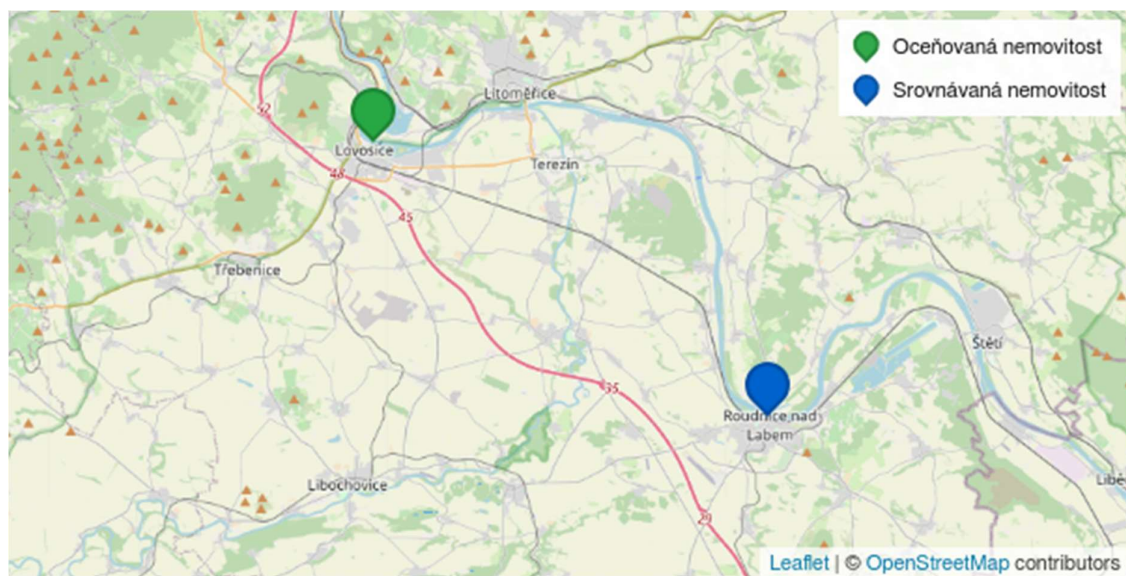
Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji hotel v samém srdci Roudnice nad Labem. Přímo v centru na náměstí. Na kopci s výhledem přes historické centrum města. Města v malebném kraji, ležícího na řece Labi s velkým

kulturním a sportovním vyžitím. Hora Říp v blízkosti a Labská cyklostezka kolem řeky vedoucí od pramene ve Špindlerově Mlýně až do moře. Historické budovy hotelu jsou vystavěny do čtverce a uvnitř se tím vytvořilo kouzelné útulné nádvoří s terasami pro příjemné posezení i pořádání svateb či jiných oslav, kde nechybí i grilování. Každý si najde své místo ve vnitřním atriu k příjemnému posezení nebo v historickém sklepení objeví tajemství degustace vín. Objekt má 34 komfortních pokojů. Kromě výtahu má hotel bezbariérový pokoj s úpravou pro vozíčkáře. Pokoje jsou s výhledem na náměstí, historické centrum města, přes řeku Labe na České Středohoří nebo do klidného malebného nádvoří. Všechny pokoje mají vlastní koupelnu a WC. V jedné z budov je dobový kongresový sál s vybavením v zámeckém stylu a úžasnou atmosférou o kapacitě 200 lidí. Zde se pořádají plesy, svatby, školení i prezentace. Sál má vlastní vchod s foyer, šatnou, wc a barem. V hlavní budově je recepce, hotelová kuchyň, kavárna. V další budově je pizzerie a prostory pro služby (kadeřnictví, obuvnictví,), ale i kolárna. Pod střechou v jedné z budov je stále prázdný půdní prostor, který přímo vybízí k prostorných atarlmánů nebo bytů. Dále je zde volný prostor, kterému by slušel wellness s vlastním bazénem. Objekt je zkolaudován jako multifunkční budova. Má vlastní plynovou kotelnu pro vytápění i vzduchotechniku. Celý hotel prošel v minulých letech celkovou rekonstrukcí. Vnitřní podlahová plocha je 3.704 m². Venkovní plocha nádvoří: 1.029 m². Plocha pozemků dle katastru nemovitostí: 2.489 m². CELKOVÁ VYUŽITELNÁ PLOCHA (vnitřní + venkovní): 4.733 m². Tento rodinný hotel se těší velké oblibě českých i zahraničních návštěvníků. Využíván je rodinami s dětmi, cyklisty nebo pro svoji blízkost Praze při služebních cestách. Pro svoji multifunkčnost je užíván pro pracovní firemní akce, školení, konference, teambuildingy. Komorní a uzavřené atrium se dvěma vchody dalo mnohokrát možnost pořádání slavností a jarmarků (vinobraní, halloween, vánoční trhy, letní thrhy, letní grilování, velikonoční pomlázka,....) jako zpestření nejen pro hotelové hosty. Upřímně jsem si toto místo na kopci na náměstí s výhledem zamilovala. Bude mi potěšením se s Vámi podělit o více informací při společné prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 7

1. Identifikace

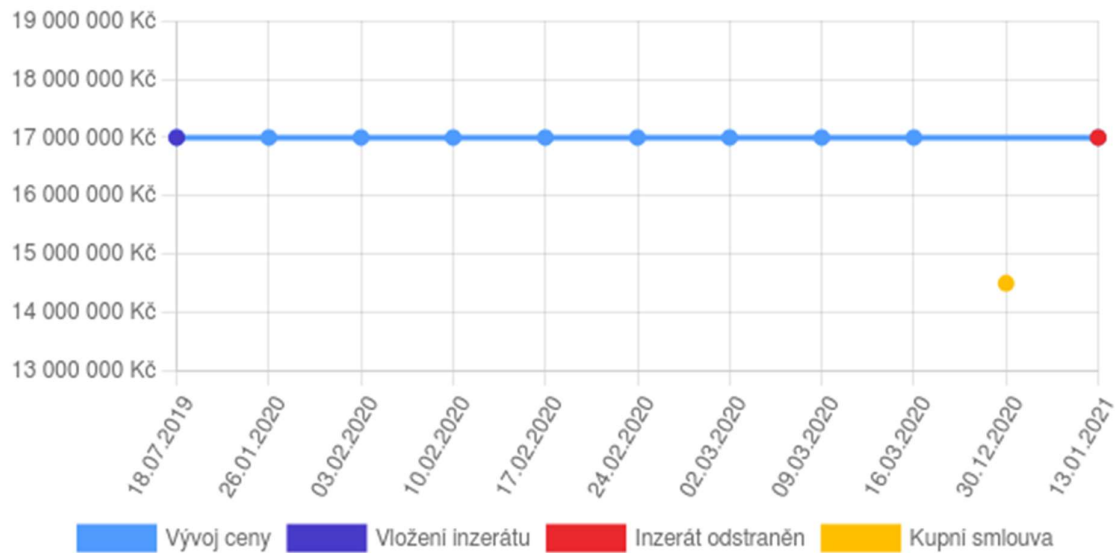


Nebytový prostor / kancelář, 1245 m², Náměstí Jana z Dražic č.p. 103, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

Celková cena: 14 500 000 Kč

Lokalita: Náměstí Jana z Dražic č.p. 103, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

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



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

Lokalita	Náměstí Jana z Dražic č.p. 103, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	Cena dle KS	14 500 000 Kč
Číslo řízení	V-11790/2020-506	Datum podpisu KS	30.12.2020
Konstrukce	Smíšená	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Podlaží bytu	4	Zastavěná plocha	680 m ²
Užitná plocha	1245 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	4
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha	1245 m ²

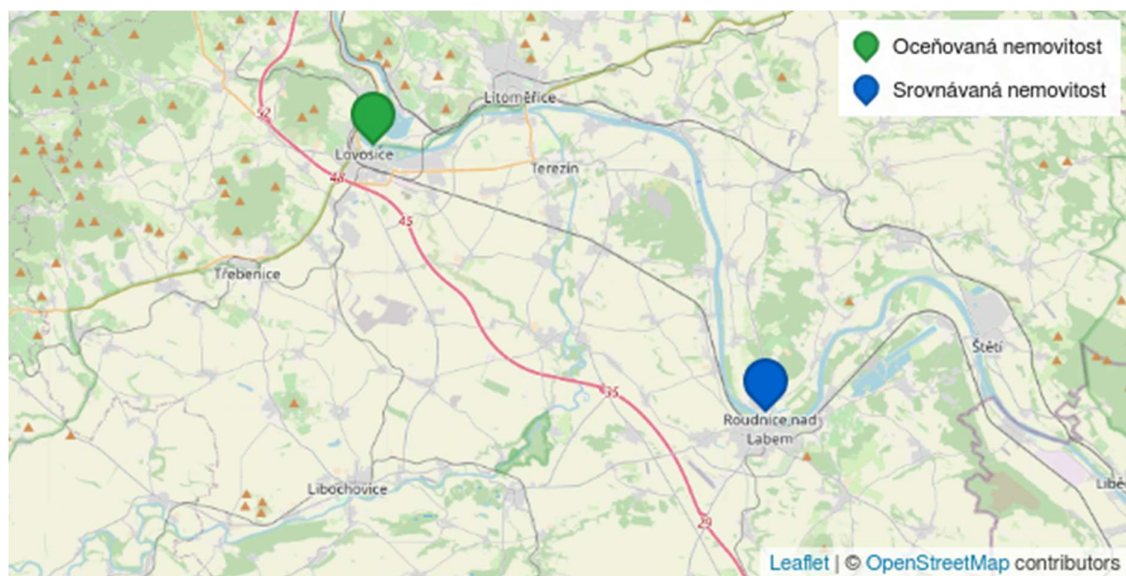
Dovolujeme si vám nabídnout k prodeji hotel Koruna a kongresové centrum v centru města Roudnice nad Labem, který prošel v roce 2005 rekonstrukcí. Hotel nabízí více typů ubytování o celkové kapacitě 63 lůžek. V

1. patře hotelu se nachází ubytovna 9 pokojů a 34 lůžky, koupelna, WC .Kuchyňka společná na patře. Hosté, kteří se zde ubytují, mohou využít společenskou místnost, 2 kuchyňky a 3 koupelny s WC. Nachází se zde i recepce. Ve 2. patře budovy je 8 pokojů 3 hvězdičkové kategorie s 20 lůžky a s vlastním sociálním zařízením. Ve 3. patře budovy jsou 3 apartmány s 10 lůžky. Součástí hotelu je restaurace s vybavenou kuchyní a venkovní zahrádkou a bar se sociálním zázemím . Parkování (3 parkovací místa) pro hosty na vyhrazeném místě před hotelem. Tento prostor je sledován kamerovým systémem hotelu. Přímo vedle hotelu sídlí nově zrekonstruovaný objekt školícího střediska, které je součástí prodeje. Školící středisko slouží k pořádání různých kulturních a společenských akcí . Klimatizovaný přednáškový sál o rozloze 200m2 a učebny 80m2 a 100m2, vstupní šatna, toalety, sprchy, předsálí s barovými stoly, terasa – prostor pro kuřáky, kuchyňka, pódium pro účinkující kapelu, bezbariérový přístup. Roudnice a její okolí skýtá nepřeberné množství historických a kulturních památek a jiných zajímavostí. V blízkosti hotelu se nachází Podřipské muzeum a pouze pár minut chůze je vzdálen Augustiniánský klášter, Roudnická galerie, vlakové a autobusové nádraží, dálnice Praha - Ústí nad Labem a cyklostezka Praha- Drážďany. Objekt bude volný cca 2 měsíce po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, nebo dle požadavků potencionálního zájemce. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 8

1. Identifikace

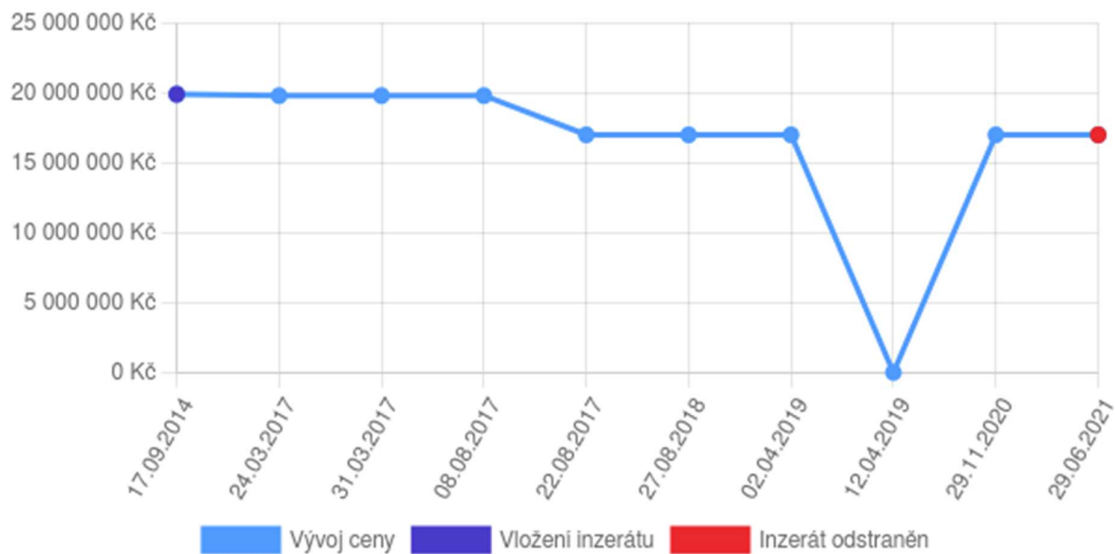


Nebytový prostor / kancelář, 570 m², Na Valech, Litoměřice, okres Litoměřice

Celková cena: 17 000 000 Kč

Lokalita: Na Valech, Litoměřice, okres Litoměřice

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



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

Lokalita	Na Valech, Litoměřice, okres Litoměřice	Cena	17 000 000 Kč
Poznámka k ceně	19 890 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	253 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Užitná plocha	570 m ²	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	570 m ²		

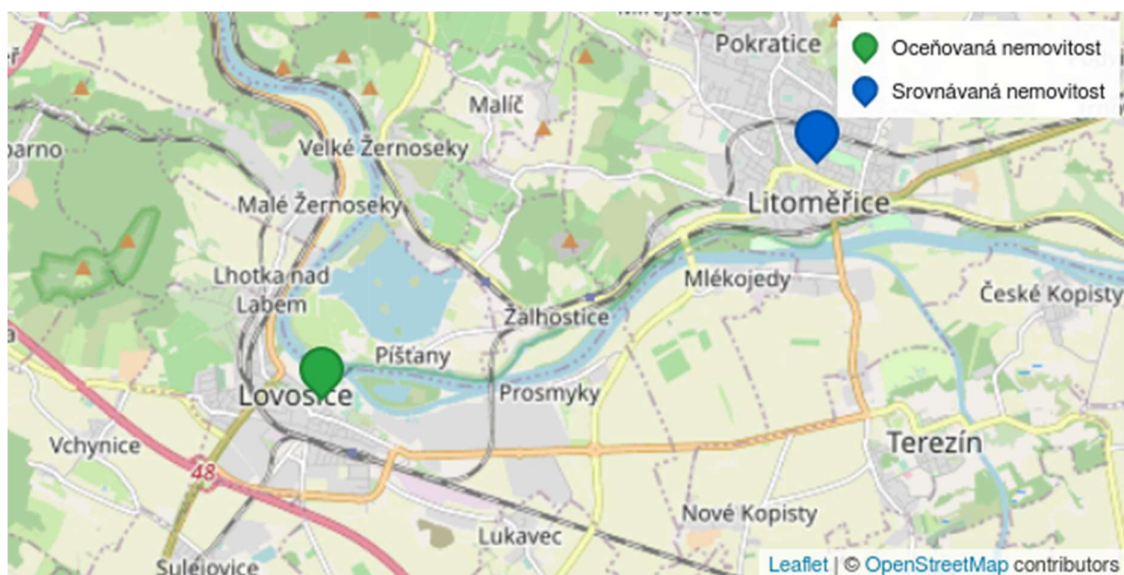
Prodej atraktivního hotelu APOLLÓN v Litoměřicích, Na Valech 2094/25 s vlastním parkovištěm, které navazuje na městské parkoviště, tzn., že zde není problém s parkováním pro více vozidel případně autobusů. Hotel byl zkolaudován v roce 2006. Byl celý kompletně vystavěn do historické zástavby města (původní stavba -

činžovní dům z konce 19 století). Jedná se o moderní garni hotel s počtem 12 pokojů s 24 lůžky, které jsou velmi pěkně zařízeny novým moderním nábytkem včetně hygienického zázemí. K dispozici je moderní výtah a také společenská místnost - jídelna v prvním patře. V suterénu je situováno zázemí pro hotelový personál. K dispozici je také dvůr se samostatným vjezdem, na kterém je nyní vybudována terasa s deštníky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 9

1. Identifikace

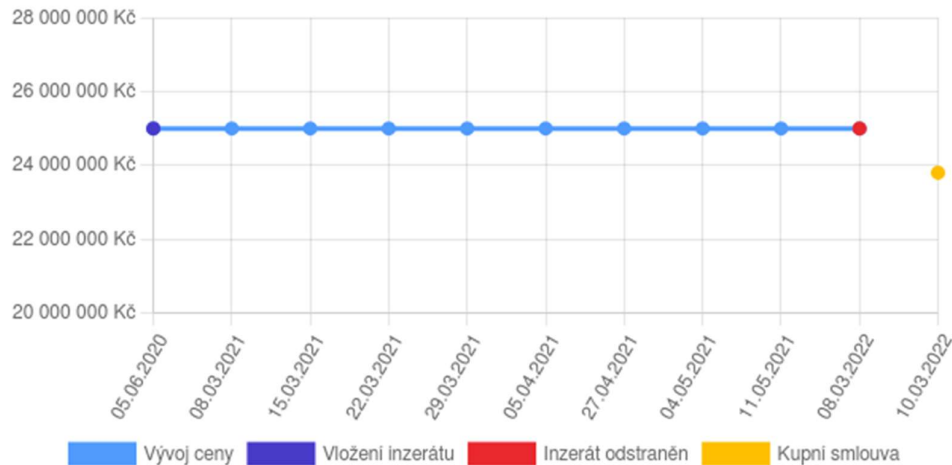


Nebytový prostor / kancelář, 1650 m², Třebenická, Lovosice, okres Litoměřice

Celková cena: 23 800 000 Kč

Lokalita: Třebenická, Lovosice, okres Litoměřice

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



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

Lokalita	Třebenická, Lovosice, okres Litoměřice	Cena dle KS	23 800 000 Kč
Číslo řízení	V-2665/2022-506	Datum podpisu KS	10.03.2022
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Užitná plocha	1650 m ²	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	1650 m ²		

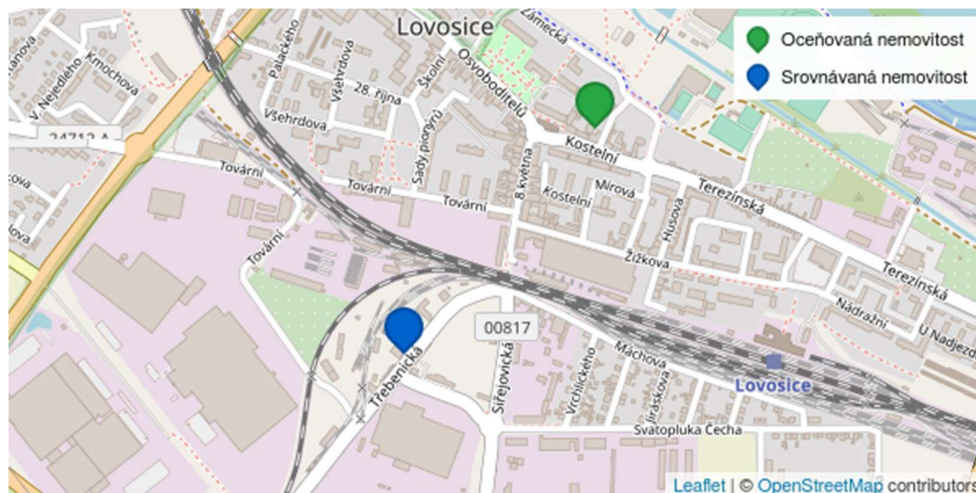
Nabízíme k prodeji víceúčelový areál v ulici Tereziánská, Lovosice. Jedná se o pozemky na parcelních číslech 542/10, 542/12, 542/5 a 542/11 a nemovitost č. 538 o celkové rozloze 3385 m². Jedná se o nemovitost s víceúčelovým komerčním využitím. Hlavní budova je kolaudována na provoz restaurace v 1.PP, která disponuje kuchyní, umývárnou, skladem potravin a zázemím pro zaměstnance dále hlavní částí restaurace s barem a ústřední dominantou krbu s možností otevřeného ohniště. Celková kapacita restaurace je 80 míst. Samozřejmostí je hygienické zázemí pro hosty. Areál dále disponuje venkovními prostory letního posezení s venkovním barem, dětským hřištěm a parkovištěm pro hosty. v 1.NP a 2.NP se nachází wellness prostory s fitness, saunou, masážemi včetně sociálního zázemí a dále 6 luxusně zařízených pokojů zpravidla dvoulůžkových s přistýlkou. Součástí pokojů je sociální zařízení (sprcha, WC). Dva z pokojů jsou situovány jako luxusní apartmány s atypicky řešenou rohovou vanou a nadstandardním vybavením. Celý areál je oplocen s

vlastním vjezdem a napojen na kompletní inženýrské sítě. Nemovitost je místně dostupná občanské vybavenosti s blízkou dostupností na dálnici směr Praha a Ústí n.L. V okolí je aktuálně plánován projekt výstavby office, čímž je vzniká prostor výborného komerčního využití tohoto areálu. Nabídková cena zahrnuje i veškeré vybavení hotelu, wellness (kromě posilovny) a restaurace. Pouze pro vážné zájemce, prohlídku lze sjednat kdykoliv po telefonické domluvě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti - pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

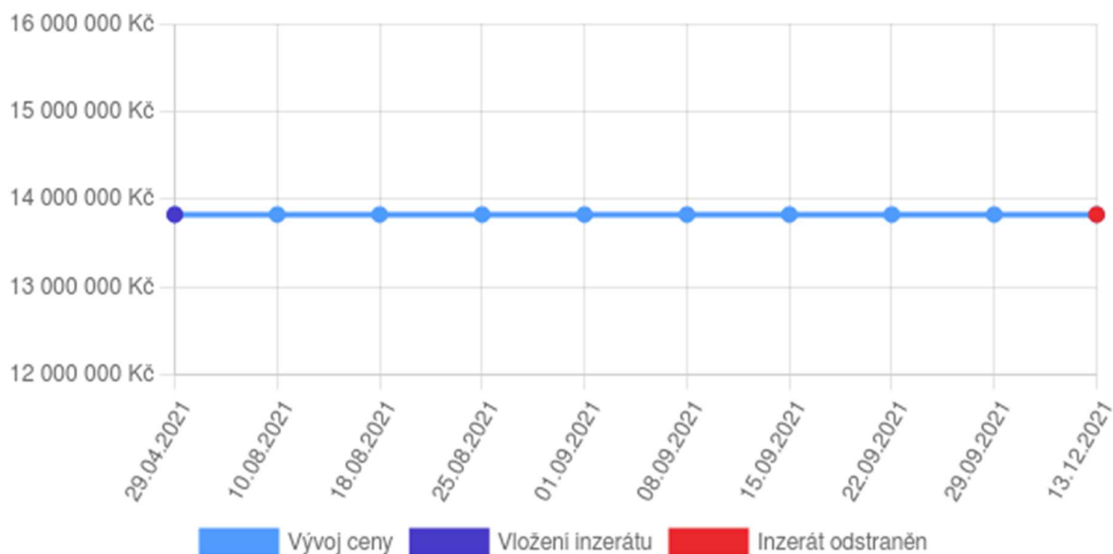


Pozemek, 6912 m², Terezínská, Lovosice, okres Litoměřice

Celková cena: 13 824 000 Kč

Lokalita: Terezínská, Lovosice, okres Litoměřice

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



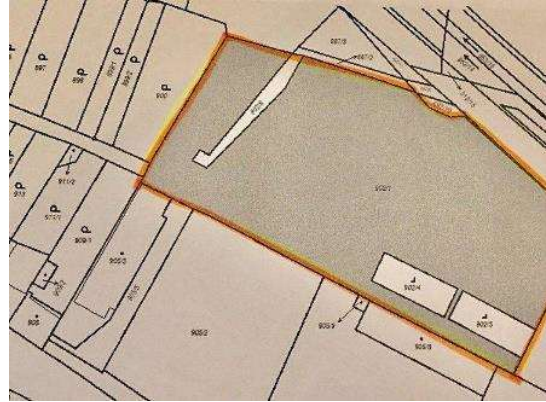
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Terezínská, Lovosice, okres Litoměřice	Cena	13 824 000 Kč
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz (k jednání)	Plocha pozemku	6912 m ²
Druh pozemku	Stavební pozemek	Převod – řízení	V-11760/2022-506

Ve výhradním zastoupení nabízím k prodeji soubor pozemků v katastrálním území města Lovosice p.p.č. 902/1, 902/4, 902/5 a 902/6 o celkové ploše 6.912 m². Pozemek je určen dle ÚP k tzv. hromadnému bydlení, tedy ke stavbě bytových domů (informace zde - meulovo.cz/up-lovosice/d-6633) . Výhodou pozemku umístění v klidné

části města, ale zároveň dostupnost centra do několika málo minut chůze. Veškerá občanská vybavenost je přímo ve městě Lovosice, z něhož je po dálnici D8 dostupný směr Praha i Drážďany. Majitel si vyžaduje právo prodat pozemek kupujícímu, který podá nejvyšší nabídku. V případě jakýchkoli dotazů využijte telefonického kontaktu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

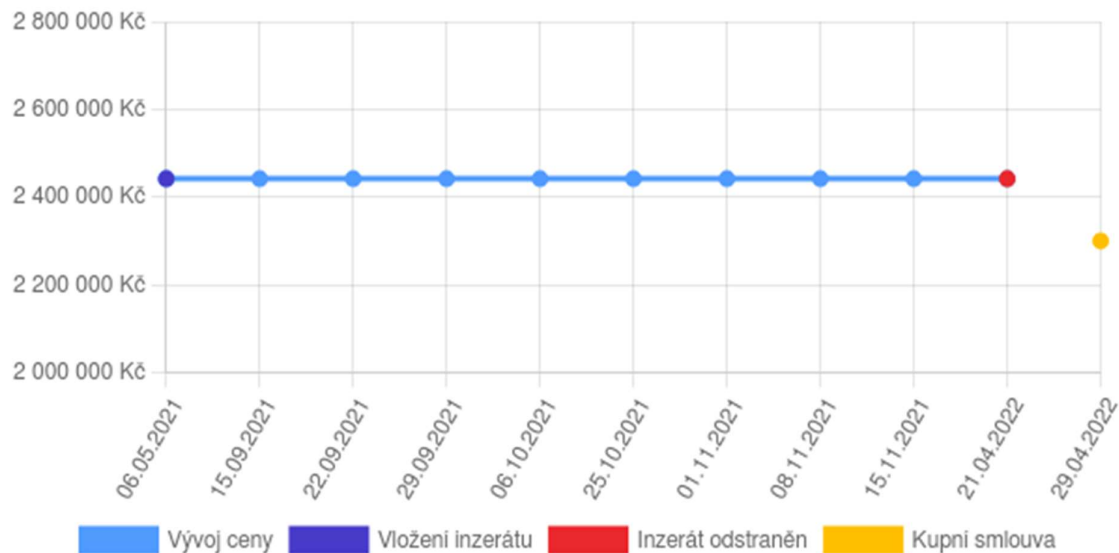


Pozemek, 1628 m², Nové Kopisty, Terezín, okres Litoměřice

Celková cena: 2 300 000 Kč

Lokalita: Nové Kopisty, Terezín, okres Litoměřice

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



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

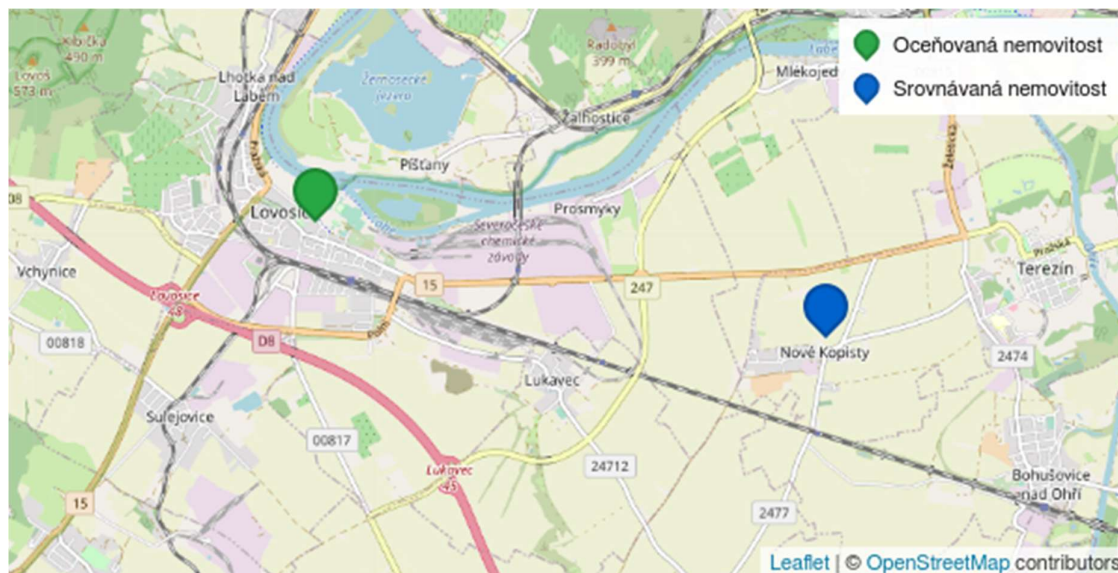
Lokalita	Nové Kopisty, Terezín, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 300 000 Kč
Číslo řízení	V-4586/2022-506	Datum podpisu KS	29.04.2022
Plocha pozemku	1628 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Realitní kancelář RENO Vám v exkluzivním zastoupení majitele nemovitosti zprostředkuje prodej stavební parcely na okraji Terezína. Jedná se o rovinatou parcelu obdélníkového tvaru o výměře 1.628 m² na západním okraji města. Pozemek se nachází přímo naproti školce a škole a je přístupný ze slepé ulice. K dispozici je přípojka elektřiny s rozvaděčem. Výhodou této lokality je pohodlný výjezd do Litoměřic, Lovosic, Bohušovic a k dálnici D8.

4. Fotodokumentace

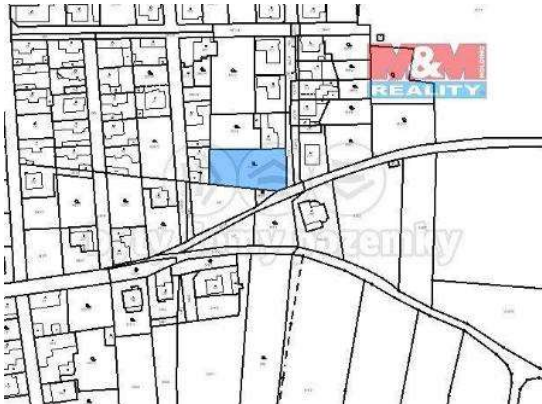


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

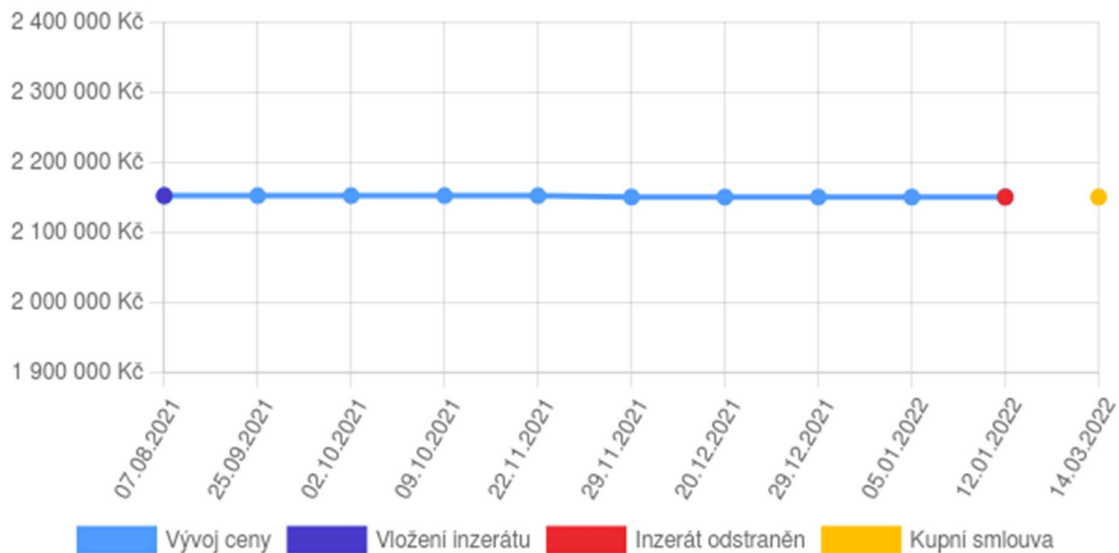


Pozemek, 1167 m², České Kopisty, Terezín, okres Litoměřice

Celková cena: 2 150 000 Kč

Lokalita: České Kopisty, Terezín, okres Litoměřice

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



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

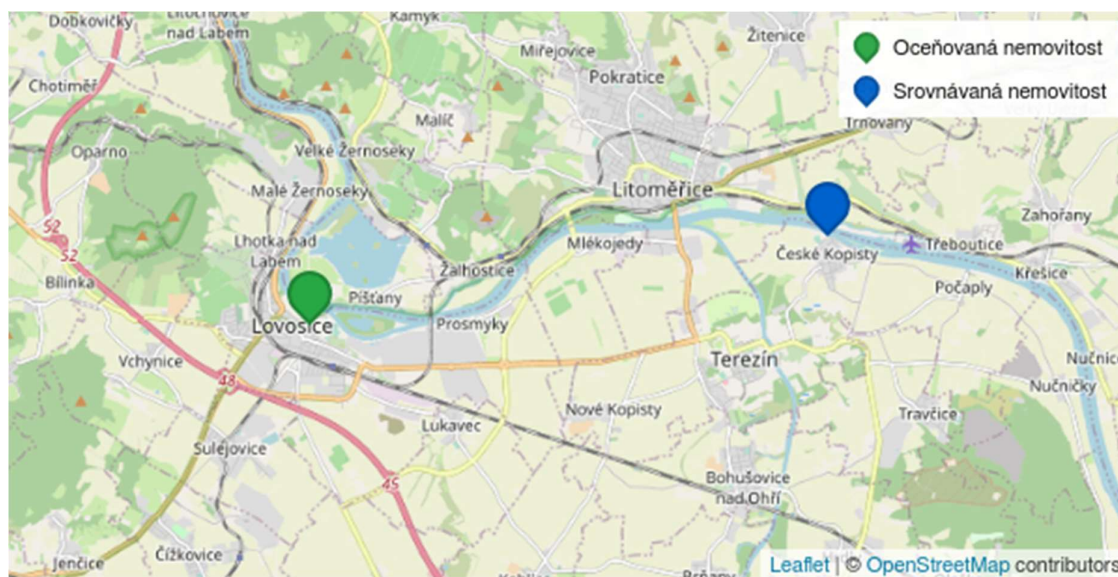
Lokalita	České Kopisty, Terezín, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 150 000 Kč
Číslo řízení	V-2775/2022-506	Datum podpisu KS	14.03.2022
Plocha pozemku	1167 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Pokud chcete bez starosti stavět, máme pro Vás připravený pozemek v obci České Kopisty. Parcela nabízející prostor a velmi dobrou dostupnost. Je částečně oplocena. Veškeré inženýrské sítě jsou na okraji pozemku a dle územně-plánovací informace jeho hlavní využití je bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a možností chovu drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu. Neváhejte, domluvte si prohlídku a zjistíte více informací.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti - garáže

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

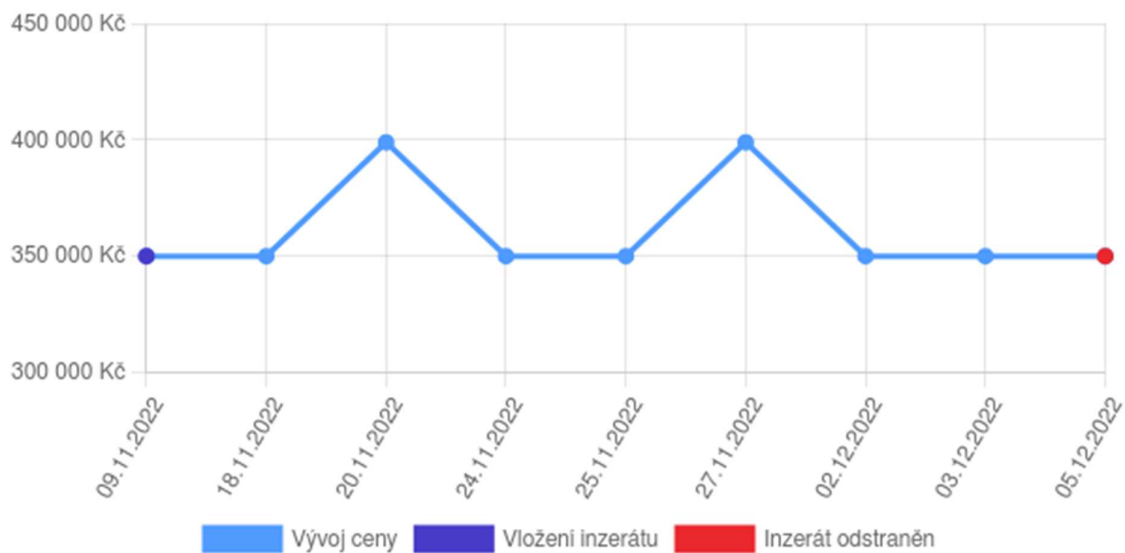


Garáž, 19 m², Lovosice, okres Litoměřice

Celková cena: 350 000 Kč

Lokalita: Lovosice, okres Litoměřice

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



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

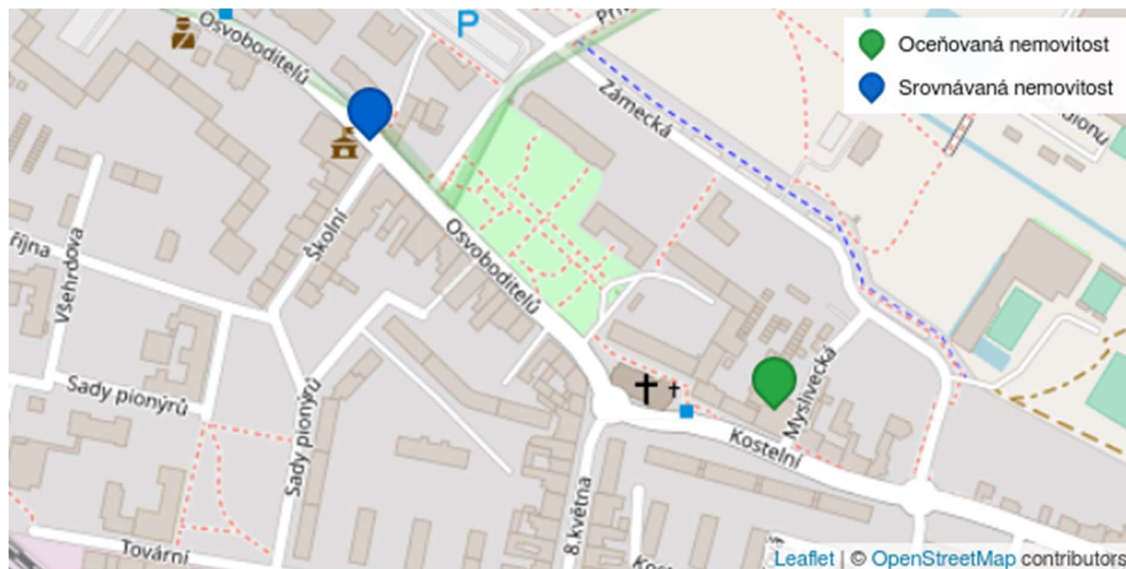
Lokalita	Lovosice, okres Litoměřice	Cena	350 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Provize není součástí kupní ceny. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	19 m ²
Stav	Dobrý	Elektřina	120V, 230V
Podlahová plocha	19 m ²	Užitná plocha	19 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce		

Nově v nabídce pro Vás máme zděnou řadovou garáž, která se nachází v Lovosicích. Garáž stojí na vlastním pozemku, je o celkové ploše 18 m², zastavěná plocha je 19 m², a je opatřena otvíracími plechovými vraty. Celkově je velmi dobrém technickém stavu a je zde zavedena elektřina. Lze využít nejen pro zaparkování Vašeho automobilu, motocyklu či veterána, ale můžete ji využít i jako skladový prostor nebo jako dílnu, tak neváhejte a domluvte si prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

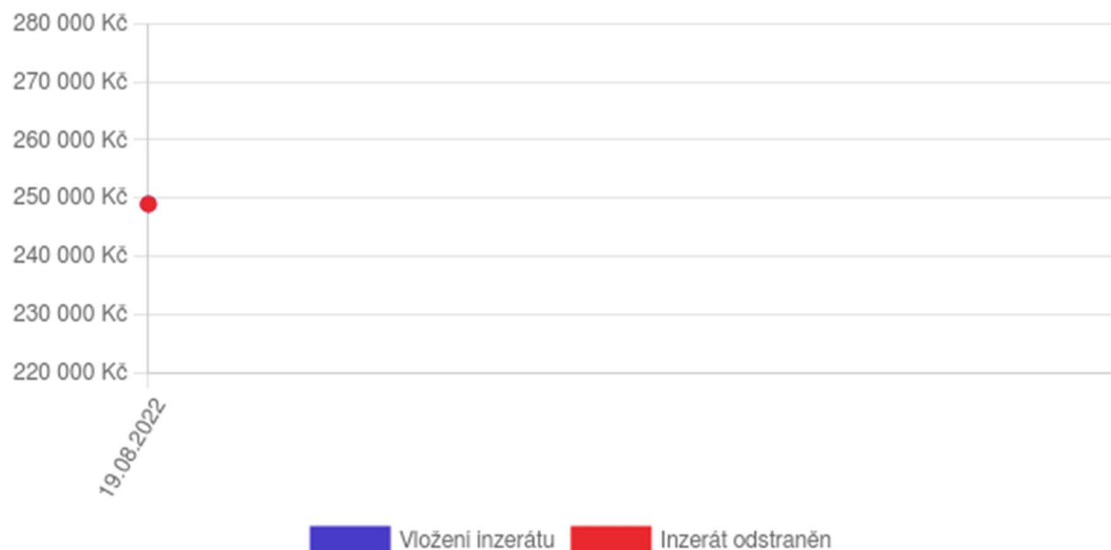


Garáž, 18 m², Terezínská, Lovosice, okres Litoměřice

Celková cena: 249 000 Kč

Lokalita: Terezínská, Lovosice, okres Litoměřice

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



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

Lokalita	Terezínská, Lovosice, okres Litoměřice	Cena	249 000 Kč
Poznámka k ceně	Včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Užitná plocha	18 m ²	Podlahová plocha	18 m ²

D8 reality Vám zprostředkuje koupi garáže s elektřinou v ulici Terezínská (U Jatek) Lovosicích o velikosti 18m2. Garáž je vhodná jak pro parkování automobilu tak i jako sklad.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

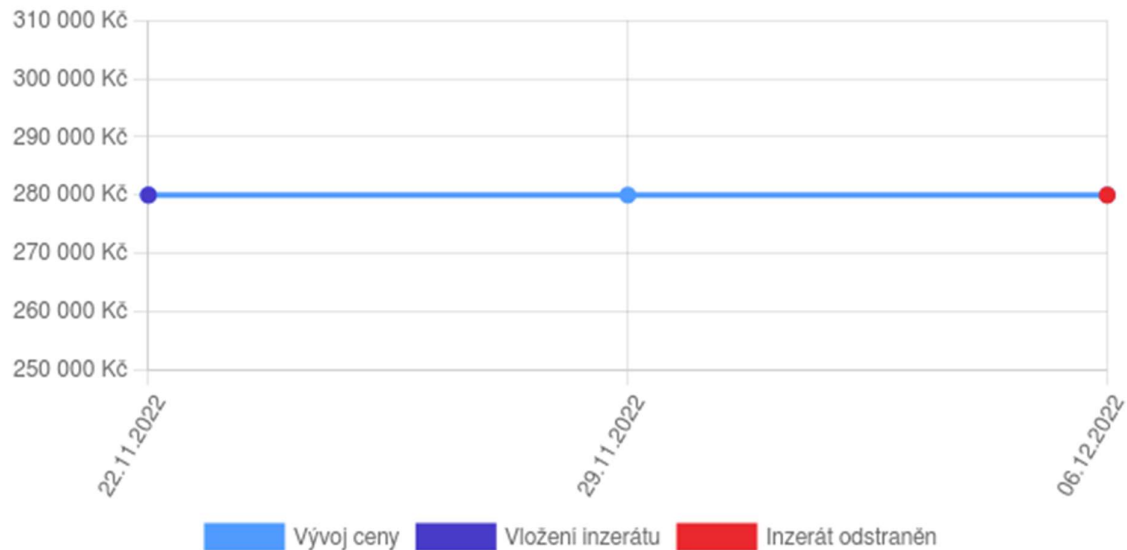


Garáž, 16 m², U Výtopny, Lovosice, okres Litoměřice

Celková cena: 280 000 Kč

Lokalita: U Výtopny, Lovosice, okres Litoměřice

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



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

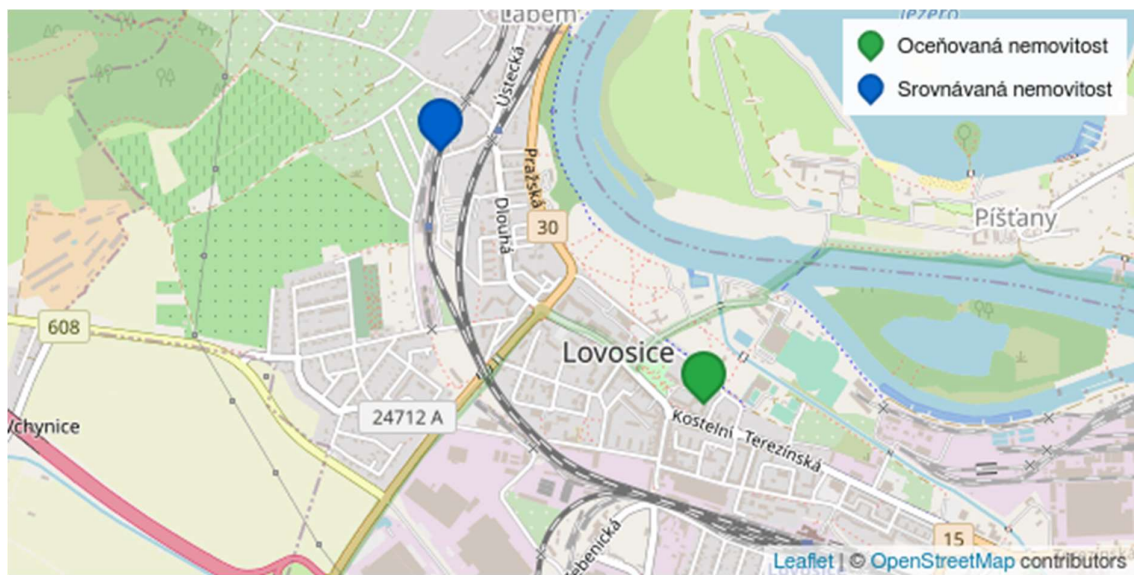
Lokalita	U Výtopny, Lovosice, okres Litoměřice	Cena	280 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Zastavěná plocha	17 m ²	Užitná plocha	16 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Podlahová plocha	16 m ²

Prodej řadové garáže o zastavěné ploše 17 m² a užitné ploše cca 16 m². Vnitřní rozměry garáže jsou cca délka 5,66 m, šířka 2,83 m a výška 2,1 m. Garáž je v osobním vlastnictví a nachází se v ul. U Výtopny v Lovosicích. V docházkové vzdálenosti je sídliště tudíž lze garáž využít nejen pro parkování auta, ale třeba také jako sklad pro věci, které se vám už do bytu nevejdou. Vrata jsou dvoukřídlé plechové o rozměru šířka 2,4.m a výška 1,9. m. Celkový stav garáže je dobrý. Financováním mohou zajistit.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

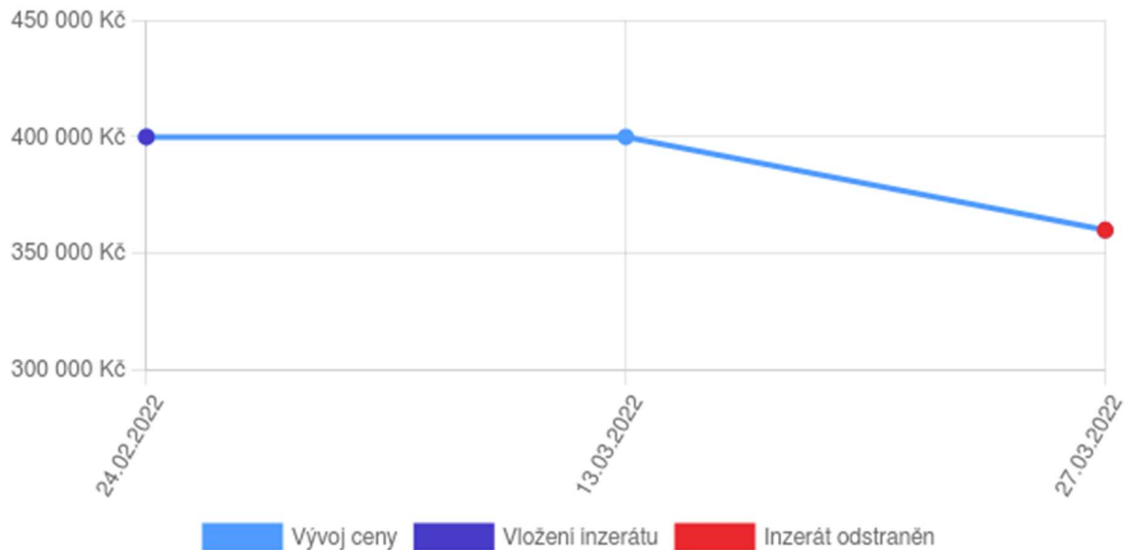


Garáž, 22 m², Litoměřice-Město, Litoměřice, okres Litoměřice

Celková cena: 360 000 Kč

Lokalita: Litoměřice-Město, Litoměřice, okres Litoměřice

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



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

Lokalita	Litoměřice-Město, Litoměřice, okres Litoměřice	Cena	360 000 Kč
Poznámka k ceně	400 000 Kč	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Zastavěná plocha	22 m ²	Užitná plocha	22 m ²
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	Podlahová plocha	22 m ²

Prodám zděnou garáž o výměře 22m/2 v ulici Marie Pomocné v Litoměřicích .Garáž má novou střechu ,je zde nově zavedena přípojka elektřiny,je vymalovaná ,čistá ,připravená k užívání .Důvodem prodeje je stěhování .

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

