

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI



Jiří MELICH

Znalec z oboru ekonomika

odvětví ceny a odhady - specializace nemovitosti

Karla Čapka 681/2

Hradec Králové 2

500 02

mobil: 602 320 276

email: melich@wo.cz

web: www.melich.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 124/3624/2017

o ceně nemovitých věcí - objektu budovy zámku Chudobín, číslo popisné 1, objektů hotelového a restauračního komplexu číslo popisné 2, sestávající z budovy bývalé "Tvrze SO 08" s pokoji pro ubytování, objektu bývalé "Volárny SO 02;" centrální kuchyně a bowling, objektu "Wellness SO 01," objektu nové třípodlažní stavby "ubytovacího zařízení SO 03" s restaurací a pokoji pro ubytování, objektu "Kongresového centra SO 06," s parkovacími plochami "SO 04," se stavební parcelou číslo 55, 56, 57, 93, s pozemkovou parcelou číslo 46/1, 46/2, 46/5, 46/6, 51/1, 52 a 432 s venkovními úpravami, v katastrálním území Chudobín, obci Litovel, kraj Olomoucký.

Objednatel posudku : Česká insolvenční v.o.s.
insolvenční správce
Fráni Šrámka 1139/2
500 02 Hradec Králové

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

Oceňovací předpis : Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona číslo 151 / 1997 Sb., o oceňování majetku

Oceněno ke dni : 5.června 2017

Posudek vypracoval : Jiří Melich
Karla Čapka 681
500 02 Hradec Králové 2

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 82 stran s fotodokumentací a přílohy.

V Hradci Králové, dne 20.srpna 2017

- OBSAH:**
- =====
1. NÁLEZ - bližší údaje o nemovitých věcech
 - CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ
 2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ
 3. REKAPITULACE CEN
 4. OBVYKLÁ CENA - rámec
 - věcná hodnota nemovitých věcí v Kč
 - porovnávací metoda nemovitých věcí
 - cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá
 5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY
 6. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - PŘÍLOHY
 1. Usnesení Krajského soudu
 2. Výpis z Obchodního rejstříku
 3. Výpis z katastru nemovitostí
 4. Snímky katastrálních map
 5. Podklady k nemovitostem
 6. Technická zpráva
 7. Situační nákresy
 8. Projektová dokumentace
 9. Stavební povolení
 10. Smlouvy o dílo
 11. Expertní posudek
 12. Smlouva o zřízení věcného břemene
 13. Polohová mapa
 14. Porovnávané nemovitosti



1. NÁLEZ

1.1 Blížeší údaje o nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nalézají mimo vlastní zastavěné území města Litovel, v okrajové zastavěné místní části Chudobín a jsou přímo přístupné z místní asfaltové komunikace vedle objektu samostatně stojících rodinných domů za areálem opravárenské dílny zemědělských strojů. Součástí zámeckého areálu je také rozsáhlý park a vodní plocha.



Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- objekt budovy zámku Chudobín, číslo popisné 1, s jedním částečným podzemním podlažím a se třemi nadzemními podlažími, na stavební parcele číslo 55,
- objekt budovy bývalé tvrze, (SO 08) s pokoji pro ubytování, číslo popisné 2, s jedním částečným podzemním podlažím a se dvěma nadzemními podlažími pod průnikem polovalbových střech, na stavební parcele číslo 56,

- objekt bývalé volárny, (SO 01 a 02) pro centrální kuchyň, bowling a wellness, bez podzemního podlaží, s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem pod průnikem valbové a sedlové střechy, na stavební parcele číslo 57,
- objekt nové třípodlažní stavby, (SO 03) pro restauraci a pokoje pro ubytování, na stavební parcele číslo 57,
- objekt vnitřní vestavby zastřešeného nádvoří, (SO 06) pro kongresové centrum se sálem, bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod plochou střechou, na stavební parcele číslo 57,
- stavební parcela číslo 55, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 727 m²,
- stavební parcela číslo 56, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 1151 m²,
- stavební parcela číslo 57, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 2997 m²,
- stavební parcela číslo 93, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 33 m²,
- pozemková parcela číslo 46/1, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada, s výměrou 3532 m²,
- pozemková parcela číslo 46/2, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada, s výměrou 1492 m²,
- pozemková parcela číslo 46/5, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, s výměrou 407 m²,
- pozemková parcela číslo 46/6, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada, s výměrou 1082 m²,
- pozemková parcela číslo 51/1, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň, s výměrou 34572 m²,
- pozemková parcela číslo 52, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku vodní plocha, způsob využití vodní nádrž umělá, s výměrou 1087 m²,
- pozemková parcela číslo 432, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, s výměrou 4591 m²,
- venkovní úpravy,
- trvalé okrasné porosty (budou samostatným předmětem ocenění),
- věcné břemeno.

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Struktura popisu a stavu nemovitých věcí:

a) označení:

=====

Oceňované nemovité věci jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 73 pro katastrální území Chudobín, obec Litovel, kraj Olomoucký.

Stavební parcely i pozemkové parcely jsou oploceny a tvoří ucelený areál se zámeckou zahradou a jezírkem.

Stavební parcela číslo 55 je tvořena zastavěnou plochou s objektem budovy zámku Chudobín, číslo popisné 1.

Stavební parcely číslo 56 a 57 jsou tvořeny zastavěnou plochou s objekty hotelového a restauračního komplexu číslo popisné 2:

- budova bývalé tvrze SO 08 s pokoji pro ubytování,
- objekt bývalé volárny SO 02 pro centrální kuchyň a bowling, wellness v SO 01,
- třípodlažní nový objekt ubytovacího zařízení SO 03 s restaurací a pokoji pro ubytování,
- objekt SO 06 kongresového centra.



b) přípojky:

- napojení objektů na elektrickou přípojku, vodovodní přípojku, kanalizační přípojku a plynovodní přípojku

c) příslušenství:

- venkovní úpravy (přípojky inženýrských sítí: elektrické přípojky, vodovodní přípojky, kanalizační přípojky, plynovodní přípojky), kanalizační šachta, kanalizační vpustí, oplocení areálu ocelovým drátěným plotem ze strojového pletiva na ocelových sloupcích, zpevněná plocha asfaltová, zpevněná plocha z betonových desek 50 x 50 cm, zpevněná plocha betonová monolitická, betonové obrubníky, zpevněná plocha parkoviště S0 04 z betonové zámkové dlažby a z betonových zatravňovacích dlaždic, zpevněná plocha šterková, zděný objekt s vodárnou, kašna, zahradní osvětlovací tělesa, oplocení z plných cihelných zdí, ocelová brána kovaná na pískovcových sloupech, ocelová plotová vrata s výplní z drátěného pletiva, zpevněná plocha ze žulových kostek 10 x 10 cm

d) součásti:

- trvalé okrasné porosty (thúje stromkové, thúje keřové, lípy, javory, kaštany, buky červené, buky, smrky, borovice, kaštany, jinany dvoulaločné, šeříky, duby, tisy)



e) inženýrské sítě: - v místě je možnost napojení na veškeré
===== veřejné inženýrské sítě včetně plynovodní
přípojky

f) klady a zápory nemovitých věcí:
=====

- + objekt dobře dostupný z dálnice R 35, exit 248
- + objekt přístupný přímo z místní veřejné komunikace
- + veškeré veřejné inženýrské sítě v místě
- + hotelové pokoje v části SO 08 ve stavu k téměř možnému užívání
- + možnost individuálního dokončení vnitřního vzhledu a vybavení objektů
- + vlastní parkovací možnosti na nově vybudovaném parkovišti
- + zámecký park s vodní nádrží
- + areál dostupný příjezdem ze tří samostatných komunikací
- + možnost rozdělení areálu na zámek č. p. 1 a hotel č. p. 2
- kulturní památka
- nutné investice na dokončení objektů
- stávající nemožnost výnosů
- naddimenzovaná lůžková kapacita
- náklady na provoz
- podstandardní stavebně technický stav vnitřní částí objektu budovy zámku č.p. 1
- bývalé mazutové hospodářství u objektu "volárny"
- areál v sousedství s objekty střediska mechanizace a opravy zemědělské techniky
- věcné břemeno
- zástavní právo smluvní pro firmu SELM MORAVA, s.r.o.
- zástavní právo smluvní pro firmu S4 - Investment, s.r.o.
- zákaz zcizení nemovitých věcí firmy Tech idea, s.r.o.
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Finanční úřad Olomouc
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- zahájení exekuce
- rozhodnutí o úpadku (dle par. 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

g) nájemní vztahy:
=====

- k nemovitým věcem nebyly ke dni místního šetření předloženy žádné listiny o uzavřených nájemních smluvních vztazích,

h) věcná břemena:
=====

- v katastru nemovitostí jsou zapsána v oddílu "C" věcná břemena, která nemovité věci finančně znehodnocují zcela minimálně,

i) movité věci:
=====

- nejsou předmětem ocenění vyjma přímého vybavení, které je nutné pro plnohodnotné využívání oceňovaného objektu (předměty sociálních zařízení, zdroje vytápění, předměty ostatních konstrukcí).

Jezírko

Vodárna



První písemná zmínka o tvrzi pochází z roku 1448, kdy je zmiňována jako pustá. V roce 1571 vznikl na jejím místě trojkřídlý renesanční zámek, vystavěný pravděpodobně Jáchymem Zoubkem ze Zdětína. Barokní přestavba následovala v letech 1712 až 1714, když byl majitelem Rudolf Krištof z Wittenu. Nechal dostavět čtvrté křídlo a vybudovat arkády. Poslední stavební úprava proběhla v roce 1847, kdy zámek a panství vlastnil Antonín Tersch. Zámek byl zvýšen o další patro a původní nárožní arkýře byly protaženy do přízemí, čímž vznikly rohové věže. Zámek tak získal klasicistní podobu s novorenesančními prvky. V sousedství zámku se také nachází dvoukřídlá patrová budova hospodářského stavení. Původně renesanční objekt nechal přestavět v 17. století Vavřinec Jan Rudawski, jak dokládá jeho erb z letopočtem 1665 umístěný na fasádě.

Majitelé sídla se během staletí střídali. Patřili mezi ně Zoubkové ze Zdětína (1481 - 1590), Hájovští (1590 - 1604), Bokůvkové z Bokůvky (1604 - 1622), polský šlechtic a spisovatel Vavřinec Jan Rudawski (1661 - 1671), pánové z Wittenu a Andlern a na počátku 19. století měšťanský rod Terschů.

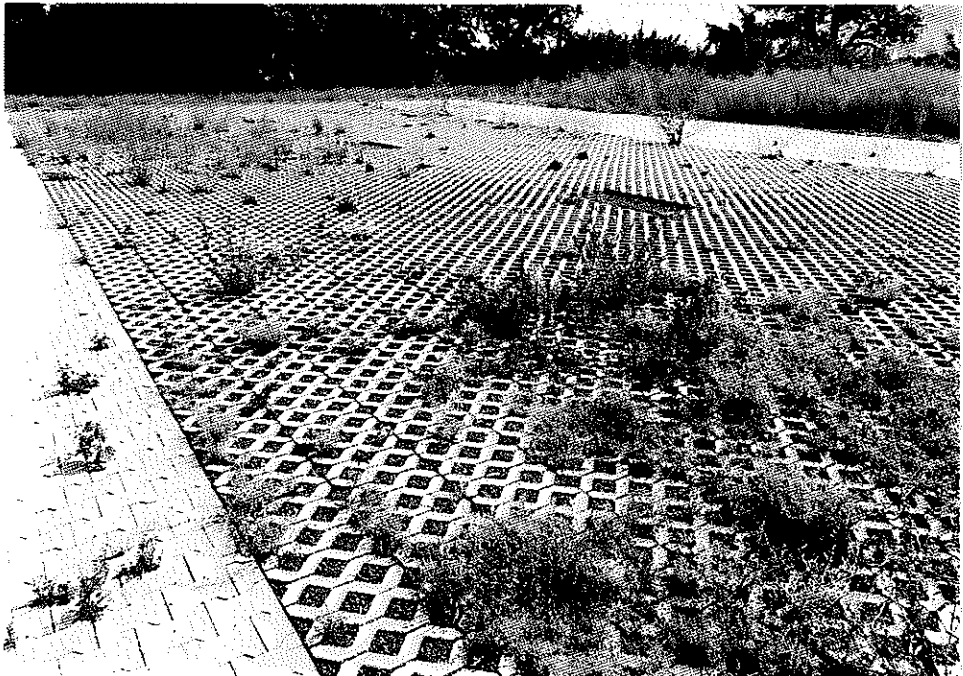
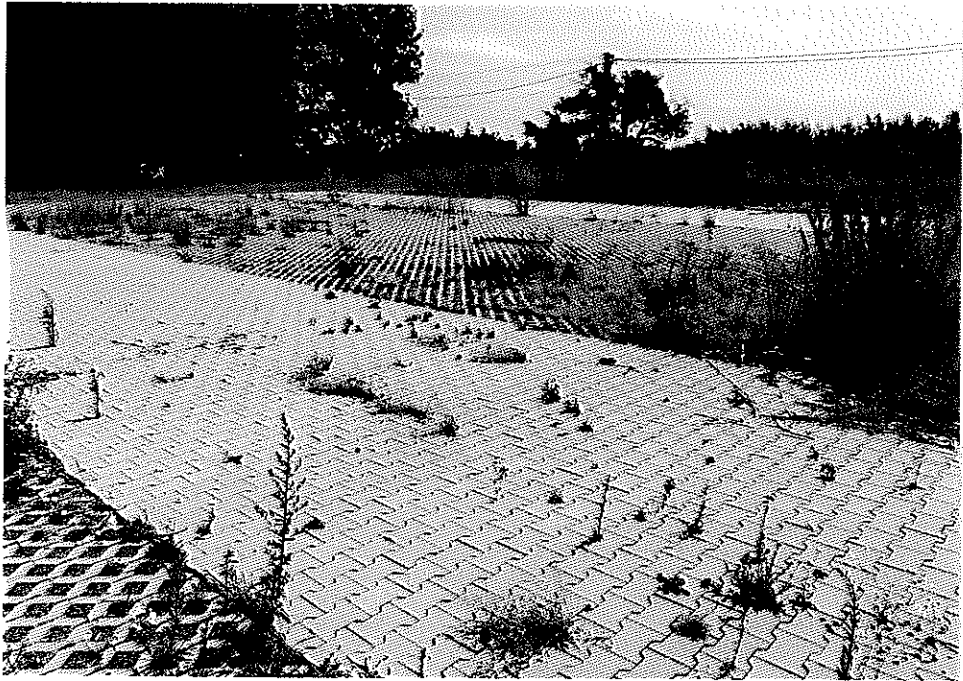
Po roce 1945 sloužil zámek k různým účelům, např. jako sídlo zemědělské školy. V osmdesátých letech dvacátého století podnik Sigma provedl rekonstrukci zámku na rekreační středisko a hotel. Při privatizaci získala areál zámku společnost Sidia, která jej v roce 2004 uzavřela.



Vodní plocha



Plocha parkoviště



I přesto, že objektů podobného charakteru je na realitním trhu v rámci celé republiky větší množství, nelze u nich provést ocenění striktně porovnávací metodou.

Objekty tohoto typu jsou na trhu s nemovitostmi těžko porovnatelné, a to vzhledem k naprosto rozdílnému stáří, a to až v řádu staletí, rozdílnému pozemkovému charakteru, a to i v rádech tisíců m² až hektarů přílehlých pozemků, parků či lesů.

Dále objekty tohoto charakteru nejsou typové, naopak jsou značně rozdílné právě díky době a slohu výstavby, či pozdějších úprav a nelze tak najít ani jeden jediný podobný objekt stejného stáří, obestavěného prostoru, konstrukčního a stavebního vybavení apod., navíc objekty v areálu zámku Chudobín, se nachází ve stádiu nedokončené celkové generální rekonstrukce a v době místního šetření jsou neobyvatelné i bez možnosti výnosů z nájemného či samotného bydlení a obývání.

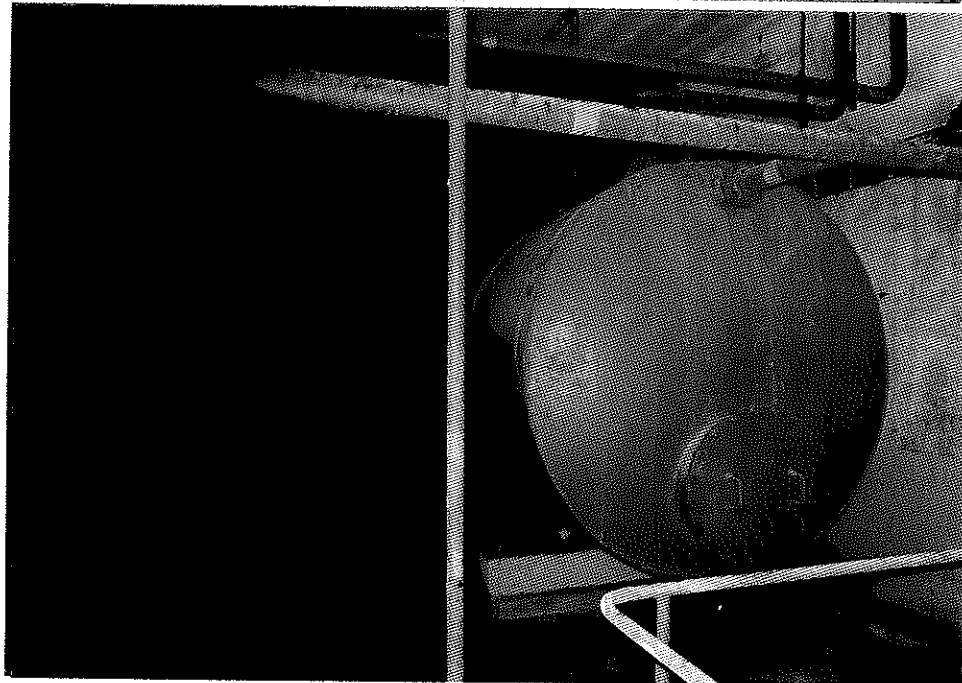
Ocenění těchto nemovitých věcí je proto provedeno především s ohledem na ocenění objektu zámku, číslo popisné 1, v současném stavebně technickém stavu.

Objekt hotelového a relaxačního centra, číslo popisné 2 je oceněn dle rozdělení staveb na jednotlivé části SO 01, SO 02, SO 03, SO 06 a SO 08, a to nákladovou metodou se zohledněním osazených jednotlivých stavebních konstrukcí, dále dle stavební dokončenosti těchto částí dle provedeného auditu ze dne 21.5.2013 a s provedením opotřebení analytickou metodou. Dále je samostatně oceněn půdní fond a v samostatném znaleckém posudku trvalé porosty v zámeckém areálu.

Objekty tohoto typu jsou na trhu s nemovitostmi hůře obchodovatelné a není výjimkou, že se nabízejí a prodávají i několik let, neboť jejich koupě se omezuje především na silné investory, nejlépe s vlastním volným kapitálem, jelikož pro bankovní sektor je takovýto typ nemovitostí (stavebně nedokončených a bez možnosti okamžitého výnosu), značně rizikový.

Vstupy do objektu jsou upraveny pro vstup osob s omezenou schopností pohybu a orientace. Celé propojení objektů je provedeno ve stejné výškové úrovni jako bezbariérové. Pro pohyb těchto osob v jednotlivých částech objektu slouží výtahy uvnitř budovy. Výtahová kabina je o velikosti 1200 / 1400 mm, což stačí pro převoz invalidních osob na vozíku. Z tohoto titulu lze rozšířit možnost využití objektů např. na hospic paliativní péče, domov seniorů, léčebnu dlouhodobě nemocných apod. Nedokončenost staveb tak nyní umožňuje možnost odklonění se od původního záměru využití staveb výhradně jako objektů hotelového a relaxačního centra s možností dostavby dle záměrů a potřeb investora.

Negativní vlivy na nemovité věci



1.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 73 pro katastrální území Chudobín, obec Litovel, kraj Olomoucký evidována firma:

- Tech idea, společnost s ručením omezeným, se sídlem Výstavní ulice, číslo popisné 1928/9, Moravská Ostrava, PSČ 702 00, Ostrava,
IČ 49 60 87 97.

1.3 Přílohy posudku

Usnesení Krajského soudu v Ostravě číslo jednací: KSOS 36 INS 27829/2016-A8 ze dne 3.2.2017 o prohlášení konkursního řízení na majetek dlužníka, kterým je firma Tech idea, společnost s ručením omezeným, IČ 49 60 87 97.

Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě v oddílu C, vložka 11183, pořizovaný dne 15.7.2017 z počítačové sítě Internet, portál "www.justice.cz."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Chudobín, obec Litovel, kraj Olomoucký, list vlastnictví číslo 73, vyhotovený soudním znalcem dne 15.7.2017 z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Chudobín, obec Litovel, kraj Olomoucký, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 15.7.2017 z mapových listů DKM, v měřítku 1:1500.

Podklady k nemovitostem - Zámek Chudobín.

Souhrnná technická zpráva, IV / 2010.

Situační nákresy, XI / 1976.

Projektová dokumentace, XII / 2009.

Stavební povolení, 22.7.2009.

Smlouva o dílo, číslo IP047/09-R-039, ze dne 12.11.2009.

Expertní posudek - Expertizní posouzení 116/13, 21.5.2013

Smlouva o zřízení věcného břemene, ze dne 7.12.1995.

Polohová mapa města Litovel a místní částí Chudobín.

Porovnávané nemovitosti - aktuální nabídky v době ocenění.

Fotodokumentace nemovitých věcí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 5.6.2017 a opakovaně dne 21.7.2017 a dále dne 22.8.2017 na místě samém.

- * Tento znalecký posudek byl vypracován znalcem na základě všech dostupných informací, které měl k dispozici v době místního šetření a při jeho písemném vyhotovování. Zajištěné podklady ze stavebního úřadu nekorespondují se skutečně zjištěným stavem při místních šetřeních a to z důvodu, že projektová dokumentace byla při realizaci stavebního díla částečně pozměňována. Dále nebylo možné v plném rozsahu zjistit přesné roky rekonstrukcí jednotlivých částí areálu zámku Chudobín a přesný rozsah vyměňovaných stavebních prvků a konstrukcí. Znalec si proto vyhrazuje právo na korekci závěrů, pokud by byly zjištěny jakékoli jiné podstatné skutečnosti, které mu nebyly známy při vypracování tohoto ocenění.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- 1) Objekt budovy zámku Chudobín, číslo popisné 1
- 2) Objekt budovy tvrze SO 08, číslo popisné 2
- 3) Objekt volárny SO 01 a 02, na stavební parcele č. 57
- 4) Ubytovací zařízení SO 03, na stavební par. číslo 57
- 5) Kongresový sál SO 06, na stavební parcele číslo 57
- 6) Stavební parcely
- 7) Pozemkové parcely
- 8) Součásti a příslušenství
- 9) Věcné břemeno



2.1 Objekt budovy zámku Chudobín, číslo popisné 1



Prostory v 1. podzemním podlaží



Sál v 1. nadzemním podlaží

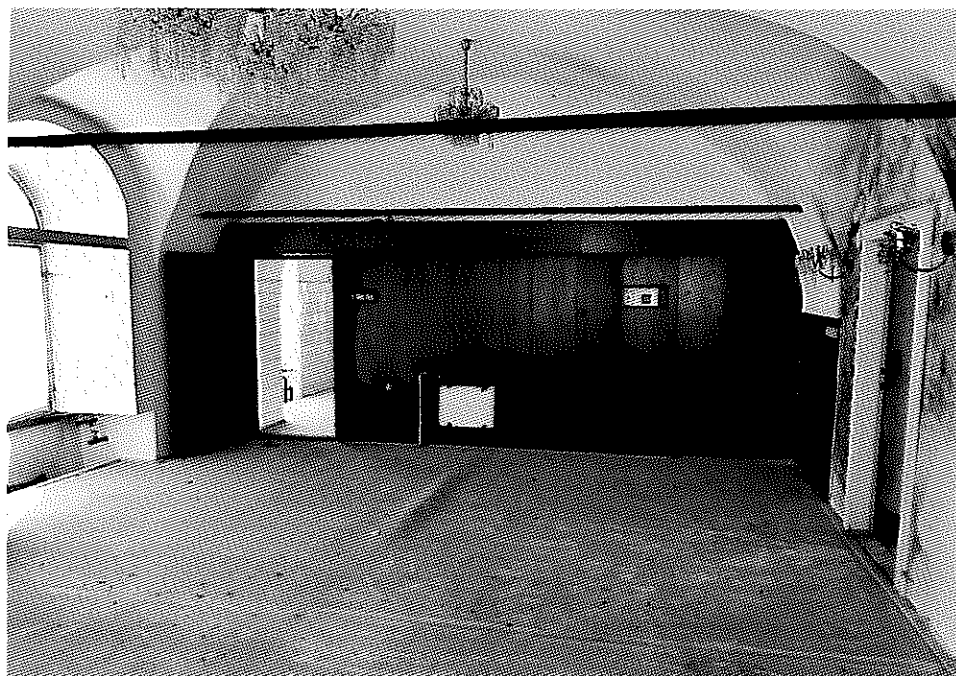


Kuchyň v 1. nadzemním podlaží



Salonek v 1. nadzemním podlaží

Pokoj v 1. nadzemním podlaží



2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt budovy barokního zámku Chudobín, číslo popisné 1. Terschové přestavěli zámek v roce 1847 do dnešní novorenezanční podoby. Budova je čtvercového půdorysu s nízkými kulatými věžemi v rozích. Stavba je s jedním částečným podzemním podlažím, zapuštěným v hloubce 2,60 m pod úroveň okolního terénu, se třemi nadzemními podlažními a s nízkým podkrovním prostorem pod pultovými střechami vyspádovanými do středu objektu. Objekt byl do celkové nynější podoby dostavěn v roce 1847, na stavební parcele číslo 55. Většina konstrukcí dlouhodobé životnosti je v objektu z roku výstavby, konstrukce krátkodobé životnosti jsou v objektu z let 1977 až 1980, kdy bylo v objektu generální ředitelství firmy Sigma a dále z let 1990, kdy byl objekt využíván jako hotel s restauračním zařízením. Stavba má dokončenou rekonstrukci vnějšího pláště, vnitřní započatá rekonstrukce dokončena není a objekt je poškozen v úrovni prvního nadzemního podlaží zatékáním zastřešeného atria a dále neprováděnou několikaletou již ani nejzákladnější údržbou.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. PP: schodiště, společenská místnost 1, bistro, společenská místnost 2, příruční sklad, sklad, údržba, sklad ovoce a zeleniny, sklad potravin, sklad sudového piva, příjem zboží, sklad vína, černá kuchyně, chladicí box, sklad odpadků, nákladní výtah, rozvaděč, ohřev vody
- 1. NP: vstupní hala, kavárna, jídelna, atrium - restaurace, čtyři místnosti, kuchyň, WC muži, WC ženy, umývárna, rozvodna, šatna, sprchový kout, WC, osobní výtah, výtah na přepravu zboží
- 2. NP: centrální obvodová chodba, devět místností, kancelář vedení, WC muži, WC ženy, rozvodna, balkon
- 3. NP: centrální obvodová chodba, deset místností, sociální zařízení WC muži, sociální zařízení WC ženy
- podkroví: nízký volný půdní prostor v šikminách střech

Základové konstrukce stavby jsou běžného zakládání, vytvořené jako kamenné základové pasy, bez provedených vodorovných i svislých izolací proti zemní vlhkosti. Podezdívka je kamenná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou míšené zděné, z plných pálených cihel a z kamene. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem a klenbové. Krov je dřevěný trámový. Zastřešení je tvořeno obvodovou pultovou střechou, vyspádanou

do střední části. Střešní krytina je z falcovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu, pouze oplechování, žlaby a svody chybí. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné štukové hladké, poškozené vlivem zatékání. Fasádní omítka je provedena dvouvrstvá hladká, členěná římsami. Venkovní obklad je proveden z pískovcových desek. Vnitřní obklady jsou provedeny z běžných bělninových obkladaček v prostoru kuchyně, v koupelnách a sprchovém koutu v prvním podzemním podlaží a ve skladovacích prostorách v prvním podzemním podlaží. Schody jsou betonové, s dřevěnými nášlapnými stupni a s dřevěným madlem. Dveře jsou osazeny vstupní dřevěné částečně prosklené náplňové, vnitřní dveře jsou dřevěné plně náplňové i dřevěné částečně prosklené náplňové. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena dřevěná špaletová a dále jsou v prostoru atria kopulové světlíky. Podlahy jsou dřevěné parketové (poškozené a vzedmuté), betonové s nášlapnou vrstvou z mramorových desek a z keramické dlažby. Vytápění bylo zajištěno z osazených plynových kotlů v objektu, radiátory jsou osazeny ocelové deskové a litinové žebrové, (část radiátorů chybí a vytápění je nefunkční). V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V i 380 V, s pojistkovými automaty (odpojená). Bleskosvod je na objektu osazen. Rozvod studené vody i teplé vody je proveden v ocelovém potrubí. Zdroj ohřevu teplé vody je zajištěn z osazeného elektrického bojleru, nefunkčního. Instalace plynu je provedena. Kanalizace je standardní, v plastovém a v litinovém potrubí. Sporák není osazen. Hygienická zařízení nejsou osazena. WC nejsou osazena. Výtah je v objektu osazen osobní a na přepravu zboží. Z ostatních konstrukcí je v objektu provedeno odvětrávání částí vnitřních prostor, jsou osazeny hasicí hydranty, před okny v prvním nadzemním podlaží jsou osazené okenice a připevněné ocelové mříže, ve druhém nadzemním podlaží je postaven krb.

Objekt je celkově v podstandardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby, započaté rekonstrukci, která skončila ve stádiu oprav v úrovni hrubé stavby a několikaleté již neprováděné ani nejzákladnější údržbě.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1261
 SKP: 46.21.16.3..1
 Typ podle účelu užití: D
 Druh konstrukce: budovy pro společenské a kulturní účely
 Zděné

2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	246,15*2,60	=	639.99 m ³
Vrchní stavba	(27,40*27,40*14,66) - (8,70*8,10*8,53)	=	10405.03 m ³
Balkon	8,90*4,85*1,16	=	50.07 m ³
Zastřešení	(27,40*27,40*2,45/2) - (8,70*8,10*2,45/2)	=	833.36 m ³

		celkem =	11928.45 m ³

Pokoje ve 2. nadzemním podlaží



Pokoje ve 2. nadzemním podlaží



Prostory ve 2. nadzemním podlaží

Schodiště



Pokoje ve 3. nadzemním podlaží



Pokoje ve 3. nadzemním podlaží



2.1.4 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

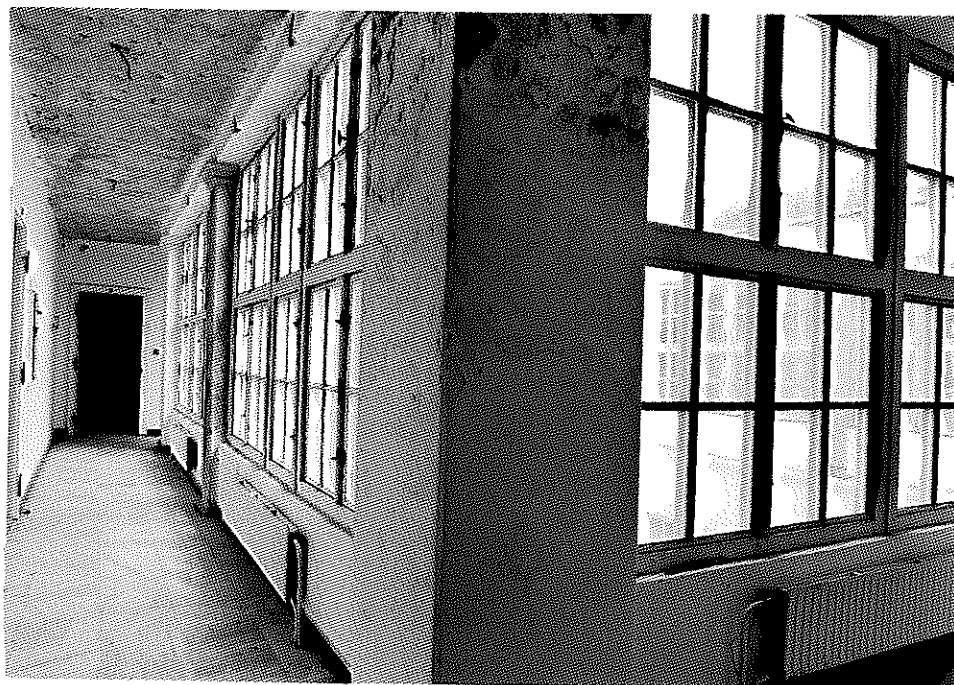
Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A	
1.	Základy vč. zemních prací	170	250	0.06464	95%	4.3955%	
				0.00000	5%		
2.	Svislé konstrukce	170	250	0.18578	100%	12.633%	
3.	Stropy	170	250	0.08857	100%	6.0228%	
4.	Zastřešení mimo krytinu	170	200	0.06373	100%	5.417%	
5.	Krytiny střech	40	50	0.02722	90%	2.1776%	
		40	40	0.00302	10%		0.302%
6.	Klempířské konstrukce	40	50	0.00130	20%	0.104%	
				0.00000	80%		
7.	Úpravy vnitřních povrchů	40	50	0.06048	80%	4.8384%	
				0.00000	20%		
8.	Úpravy vnějších povrchů	20	40	0.03888	100%	1.944%	
9.	Vnitřní obklady keramické	40	40	0.02268	100%	2.268%	
10.	Schody	170	250	0.03564	100%	2.4235%	
11.	Dveře	170	200	0.02527	60%	2.1479%	
		40	50	0.00842	20%		0.6736%
				0.00000	20%		
12.	Vrata			0.00000	100%		
13.	Okna	40	50	0.06157	100%	4.9256%	
14.	Povrchy podlah	40	80	0.01728	50%	0.864%	
		40	50	0.01728	50%	1.3824%	
15.	Vytápění	40	50	0.03370	60%	2.696%	
		27	27	0.01123	20%		1.123%
				0.00000	20%		
16.	Elektroinstalace	40	50	0.06373	100%	5.0984%	
17.	Bleskosvod	40	50	0.00324	100%	0.2592%	

18.	Vnitřní vodovod				
	40	50	0.03456	100%	2.7648%
19.	Vnitřní kanalizace				
	40	60	0.03348	100%	2.232%
20.	Vnitřní plynovod				
	40	50	0.00432	100%	0.3456%
21.	Ohřev vody				
	27	27	0.02052	100%	2.052%
22.	Vybavení kuchyní				
			0.00000	100%	
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.VC				
			0.00000	100%	
24.	Výtahy				
	40	50	0.01513	100%	1.2104%
25.	Ostatní				
	40	50	0.05833	100%	4.6664%
26.	Instalační prefabrik.jádra				
			0.00000	100%	

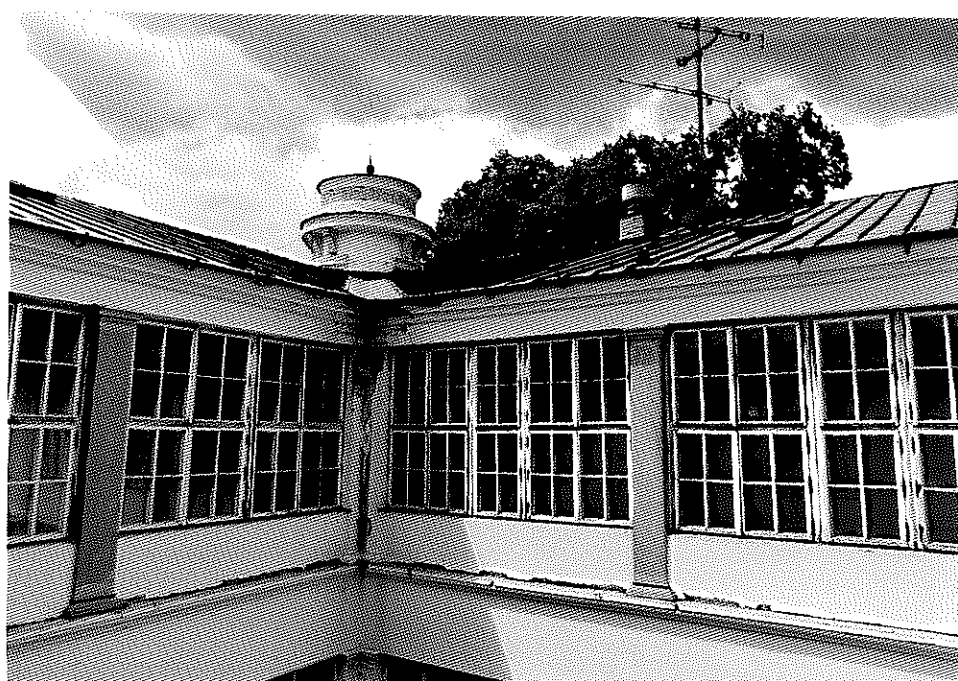
74.9672%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 74.9672\%$.

Chodba ve 3. nadzemním podlaží



Prosklení chodeb vnitřní části zámku



Zastřešení hlavního sálu s prosvětlením



2.2 Objekt budovy tvrze SO 08, číslo popisné 2



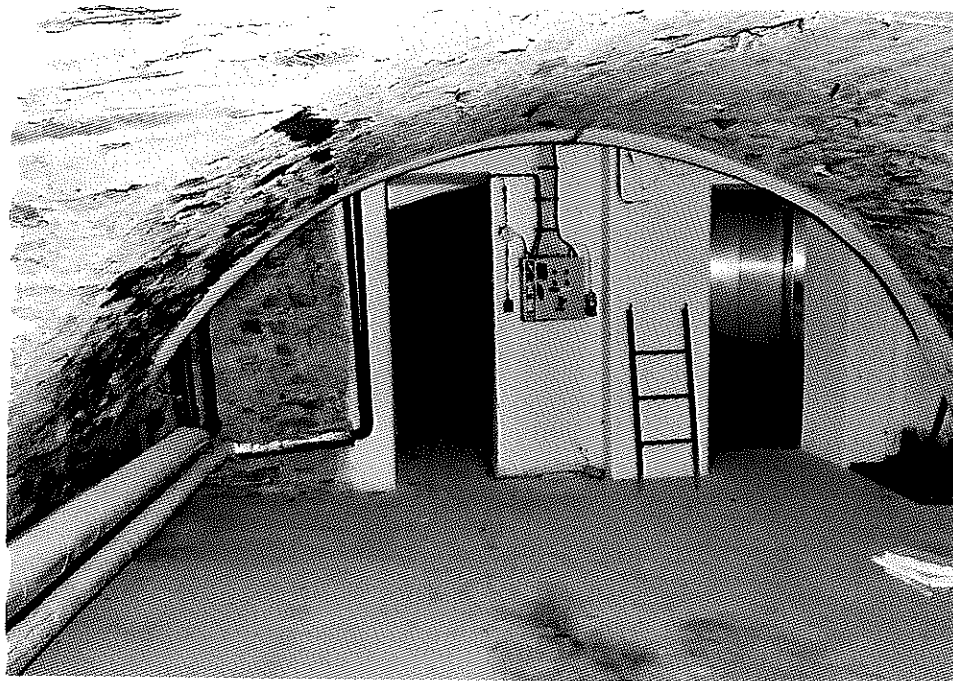
Budova tvrže



2.2.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt budovy "Tvrze SO 08," číslo popisné 2. Stavba je s jedním částečným podzemním podlažím, zapuštěným v hloubce 3,55 m pod úroveň okolního terénu a se dvěma nadzemními podlažími a s obytným podkrovním prostorem pod průnikem valbových střech. Objekt byl dostavěn do současné stavební podoby v roce 1802 na stavební parcele číslo 56. Většina konstrukcí dlouhodobé životnosti je v objektu původní, z roku výstavby. Zásadní rekonstrukce objektu byla provedena v roce 1977, kdy byla stavba adaptována na školní zařízení. V roce 2007 až 2009 byl objekt celkově generálně rekonstruován na ubytovací zařízení, v roce 2009 byla započata rekonstrukce prvního nadzemního podlaží, která však není stavebně dokončena a stavební práce byly ukončeny v roce 2011.

Prostory v 1. podzemním podlaží



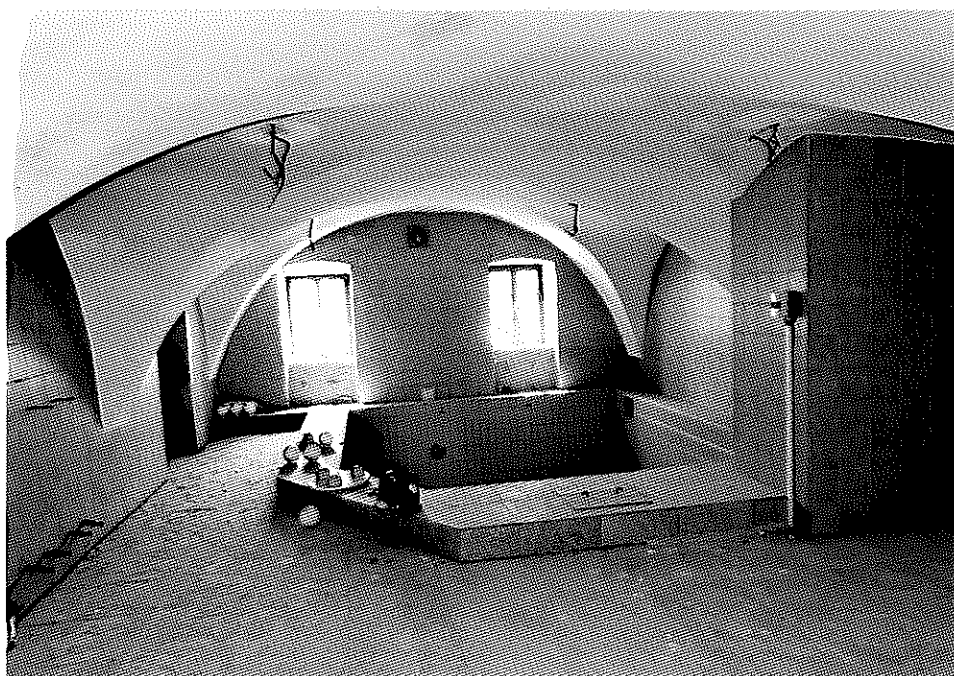
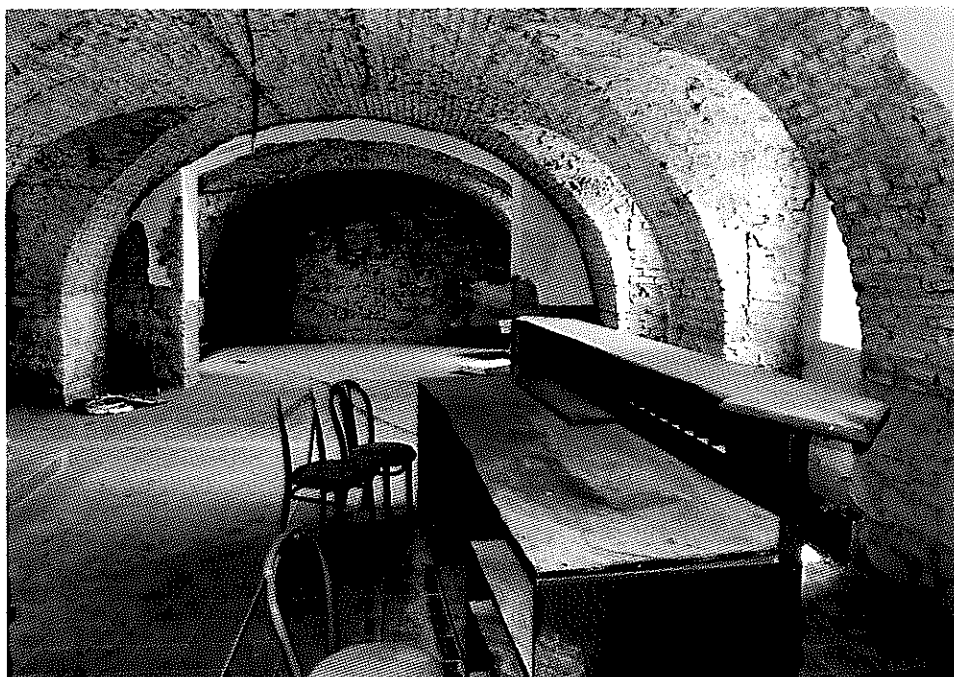
Chodba v 1. nadzemním podlaží

Schodiště



Společenská místnost v 1. nadzemním podlaží

Wellness v 1. nadzemním podlaží



Vnitřní účelová dispozice:

- 1. PP: klenbové sklepní prostory s možností dalšího využití, výtahový prostor

- 1.NP: * prostory v započaté rekonstrukci:
vstupní trakt se schodišťovým prostorem, centrální obvodová chodba, původní sociální zařízení WC muži, WC ženy, klenbový salónek, klenbová společenská místnost, rekonstruovaná sociální zařízení, (WC muži, WC ženy), prostory původního Wellness - bazén, sociální zázemí Wellnesu, výtah, velký sklad, malý sklad, sociální zařízení

- 2.NP: centrální obvodová chodba, schodišťový prostor, výtah,
č.267 - ubytovací pokoj s koupelnou (vana + WC) 14,25 m2
č.264 - ubytovací pokoj s koupelnou (vana + WC) 14,25 m2
č.257 - ubytovací pokoj s koupelnou (sk + WC) 14,25 m2
č.256 - ubytovací pokoj s koupelnou (sk + WC) 14,25 m2
č.249 - ubytovací pokoj s koupelnou (sk + WC) 14,25 m2
č.246 - ubytovací pokoj s koupelnou (sk + WC) 14,25 m2
č.244 - ubytovací pokoj s koupelnou (sk + WC) 14,25 m2
č.243 - ubytovací pokoj s koupelnou (sk + WC) 14,25 m2
č.238 - ubytovací pokoj s koupelnou (sprchový kout + WC)
č.229 - ubytovací pokoj s koupelnou (sprchový kout + WC)
č.213 - ubytovací pokoj s koupelnou (plastová vana + WC)
č.208 - ubytovací pokoj s koupelnou (sprchový kout + WC)
č.207 - ubytovací pokoj s koupelnou (sprchový kout + WC)

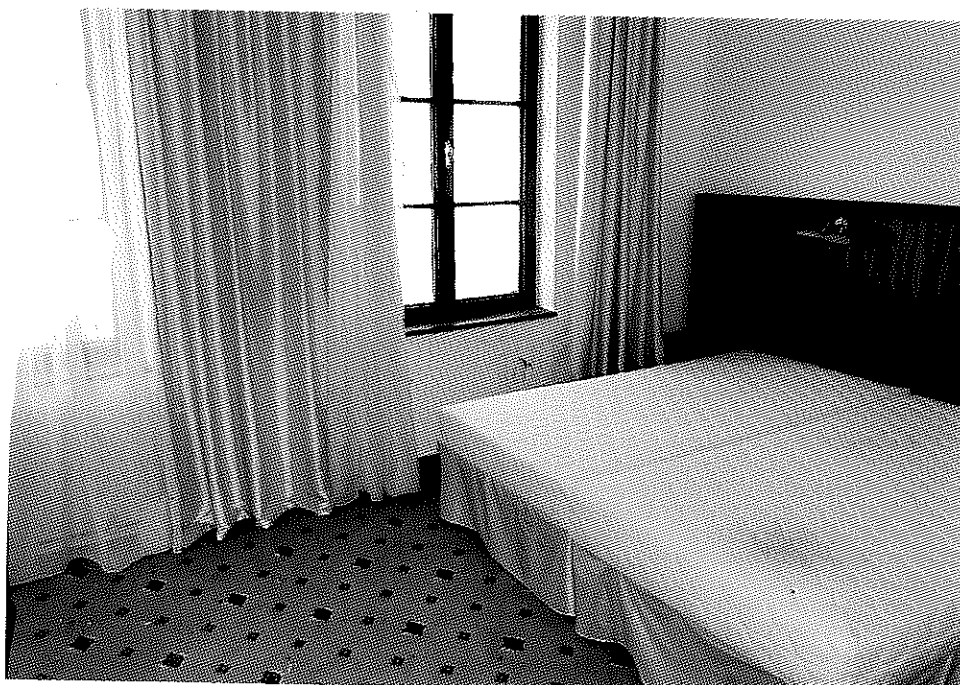
- 3.NP * podkroví:
centrální obvodová chodba, schodišťový prostor, výtah,
č.364 - ubytovací pokoj s koupelnou (vana + WC) 14,25 m2
č.359 - ubytovací pokoj s koupelnou (sk + WC) 14,25 m2
č.355 - ubytovací pokoj s koupelnou (sk + WC) 14,25 m2
č.351 - ubytovací pokoj s koupelnou (sk + WC) 14,25 m2
č.347 - ubytovací pokoj s koupelnou (sk + WC) 14,25 m2
č.343 - ubytovací pokoj s koupelnou (sk + WC) 14,25 m2
č.340 - ubytovací pokoj s koupelnou (sk + WC) 14,25 m2
č.333 - ubytovací pokoj s koupelnou (sk + WC) 14,25 m2
č.329 - ubytovací pokoj s koupelnou (sprchový kout + WC)
č.324 - ubytovací pokoj s koupelnou (sprchový kout + WC)
č.310 - ubytovací pokoj s koupelnou (plastová vana + WC)
č.308 - ubytovací pokoj s koupelnou (sprchový kout + WC)
č.303 - ubytovací pokoj s koupelnou (plastová vana + WC)

Schodišťový prostor



Chodba

Ubytovací pokoj



Základové konstrukce stavby jsou běžného zakládání, vytvořené jako kamenné základové pasy, bez provedených vodorovných i svislých izolací proti zemní vlhkosti. Podezdívka je kamenná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou smíšené zděné, z plných pálených cihel a z kamene. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem a klenbové. Krov je dřevěný vaznicový trémový. Střecha je tvořena průnikem valbových střech s mansardovými vikýři. Střešní krytina je z pálených tašek, z roku 2010. Klempířské konstrukce jsou osazeny z mědi, z roku 2010 a dále jsou osazené plastové svody. Vnitřní úprava povrchu je provedena z hladkých vápenných omítek, částečně odstraněných v prostorách prvního nadzemního podlaží. Fasádní omítka je provedena dvouvrstvá hladká, s nátěrovými hmotami z roku 2010. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady jsou provedeny z bělninových obkladaček v koupelnách jednotlivých pokojů včetně obložení sprchových koutů, van a na WC, dále jsou provedeny ozdobné břidlicové obklady v pokojích. Schodiště je betonové, s textilními nášlapnými stupni, zábradlí je kované, s dřevěným madlem. Dveře jsou osazeny dřevěné plné a dřevěné částečně prosklené, vstupní do objektu jsou dřevěné prosklené Euro. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena dřevěná zdvojená a dřevěná Euro. Podlahy jsou betonové, s nášlapnou vrstvou z textilních krytin v ubytovacích pokojích a na chodbách, betonové s keramickou dlažbou na sociálních zařízeních a betonové základní bez nášlapných vrstev v prvním nadzemním podlaží. Vytápění bylo zajištěno z centrální plynové kotelny v objektu SO 01, radiátory byly demontovány. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V i 380 V, s pojistkovými automaty, odpojená. Bleskosvod je osazen. V objektu je proveden rozvod studené vody i teplé vody v plastovém a v ocelovém potrubí. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen, dodávka teplé vody byla zajištěna z centrální kotelny. Instalace plynu není provedena. Kanalizace je provedena v plastovém potrubí. Sporák není osazen. Z hygienických zařízení jsou osazena umyvadla, sprchové kouty, plastové vany a plastová rohová vana. WC jsou osazena standardní splachovací. Výtah je osazen osobní. Z ostatních konstrukcí jsou osazeny hasicí hydranty a je nainstalované elektronické zabezpečovací zařízení.

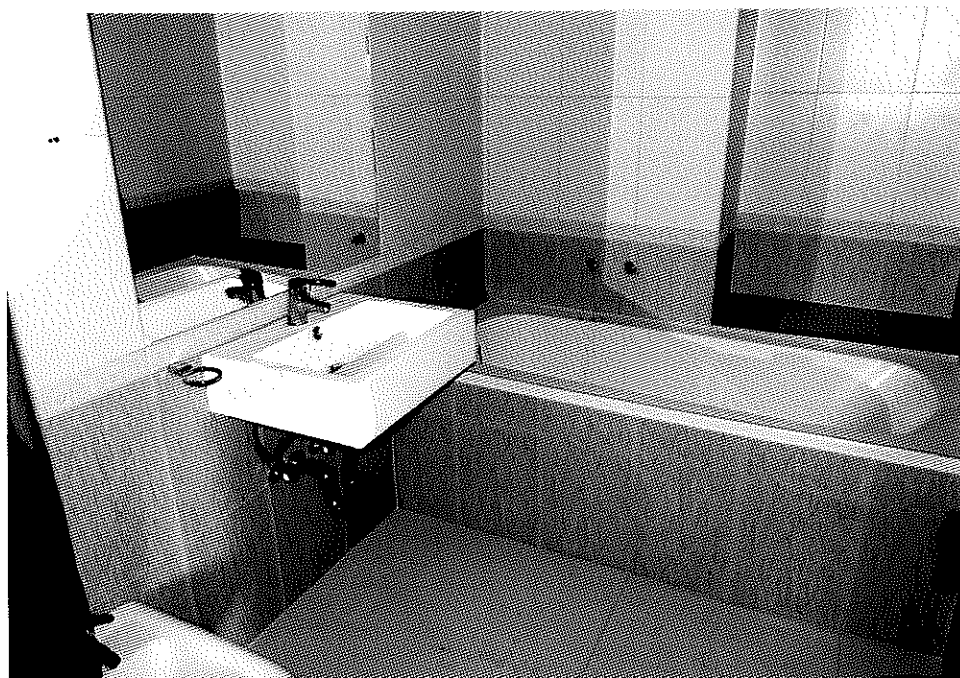
Objekt je celkově v nižším standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby, nedokončené rekonstrukcí prvního nadzemního podlaží a několikaleté již neprováděné ani nejzákladnější údržbě.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	121
SKP:	46.21.19.1..1
Typ podle účelu užití:	G
	budovy hotelů
Druh konstrukce:	Zděné

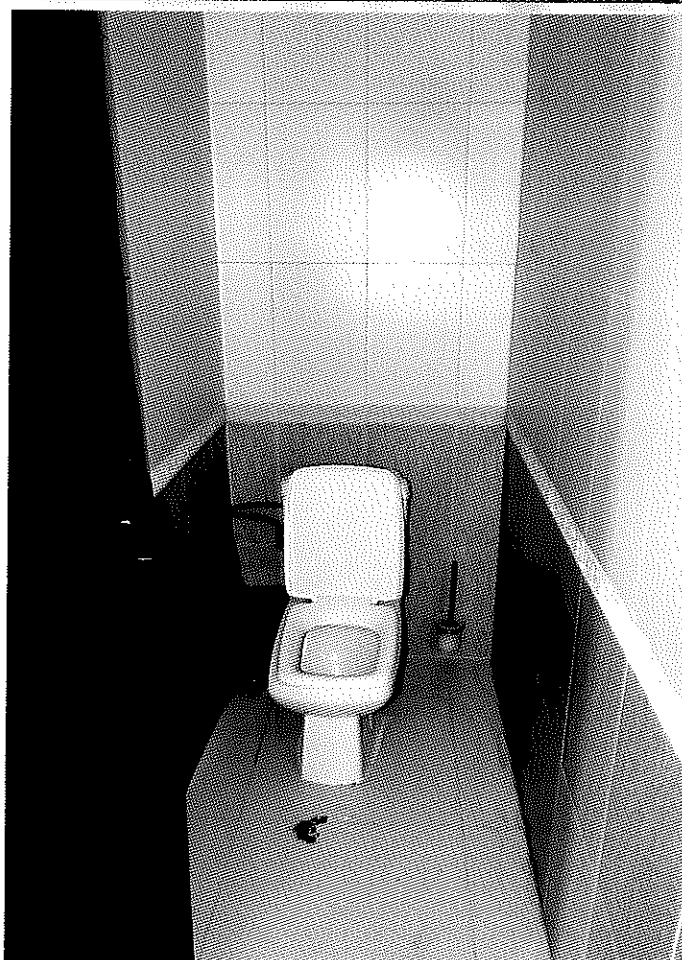
Ubytovací pokoj

Sociální zařízení



Ubytovací pokoj

VC



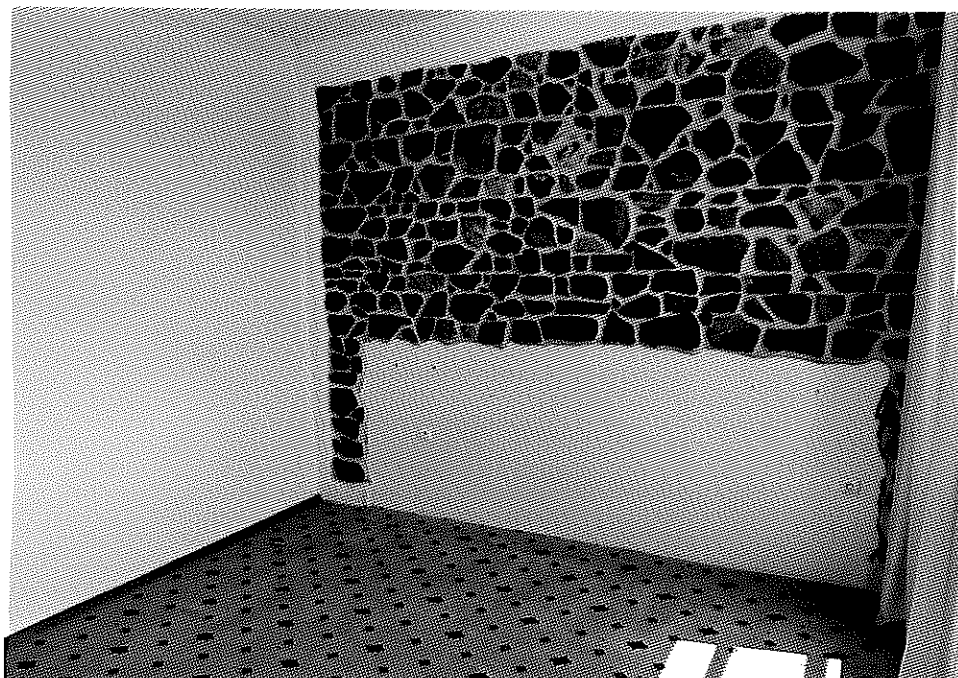
Ubytovací pokoj

Sociální zařízení



Ubytovací pokoj

Sociální zařízení



2.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$(21,05 \cdot 7,40 \cdot 3,55) + (11,70 \cdot 6,45 \cdot 3,55)$	=	820.88 m ³
Vrchní stavba	$(34,84 \cdot 10,69 \cdot 7,10) + (33,82 \cdot 9,45 \cdot 7,10) + (9,70 \cdot 4,22 \cdot 7,10)$	=	5204.11 m ³
Zastř. valbové	$(29,87 \cdot 10,69 \cdot 5,05/2) + ((34,87 - 29,87) \cdot 10,69 \cdot 5,05/3)$	=	896.23 m ³
Zastřešení	$(33,82 \cdot 9,45 \cdot 5,05/2) + (9,70 \cdot 4,22 \cdot 5,05/2)$	=	910.35 m ³

		celkem =	7831.57 m ³

2.2.4 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
1.	Základy vč. zemních prací					
	215	300	0.07118	95%		5.1012%
			0.00000	5%		
2.	Svislé konstrukce					
	215	300	0.17841	100%		12.786%
3.	Stropy					
	215	300	0.09753	100%		6.9897%
4.	Zastřešení mimo krytinu					
	215	300	0.03628	50%		2.6001%
	40	150	0.03628	50%		0.9675%
5.	Krytiny střech					
	7	80	0.03211	100%		0.281%
6.	Klempířské konstrukce					
	7	80	0.01099	100%		0.0962%
7.	Úpravy vnitřních povrchů					
	26	80	0.06756	80%		2.1957%
			0.00000	20%		
8.	Úpravy vnějších povrchů					
	7	50	0.03806	100%		0.5328%
9.	Vnitřní obklady keramické					
	8	50	0.03687	100%		0.5899%

10.	Schody					
	40	150	0.03330	100%		0.888%
11.	Dveře					
	8	50	0.04520	100%		0.7232%
12.	Vrata					
			0.00000	100%		
13.	Okna					
	8	50	0.07017	100%		1.1227%
14.	Povrchy podlah					
	8	50	0.00785	20%		0.1256%
	8	20	0.01570	40%		0.628%
			0.00000	40%		
15.	Vytápění					
			0.00000	100%		
16.	Elektroinstalace					
	8	50	0.03173	100%		0.5077%
17.	Bleskosvod					
	7	50	0.00357	100%		0.05%
18.	Vnitřní vodovod					
	8	50	0.02747	70%		0.4395%
	40	50	0.01177	30%		0.9416%
19.	Vnitřní kanalizace					
	8	50	0.03806	100%		0.609%
20.	Vnitřní plynovod					
			0.00000	100%		
21.	Ohřev vody					
			0.00000	100%		
22.	Vybavení kuchyní					
			0.00000	100%		
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.VC					
	8	40	0.04091	80%		0.8182%
			0.00000	20%		
24.	Výtahy					
	8	50	0.01666	100%		0.2666%
25.	Ostatní					
	8	40	0.05234	100%		1.0468%
26.	Instalační prefabrik.jádra					
			0.00000	100%		

						40.3069%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 40.3069\%$.

2.3 Objekt volárny SO 01 a 02, na stavební parcele č. 57



2.3.1 Popis

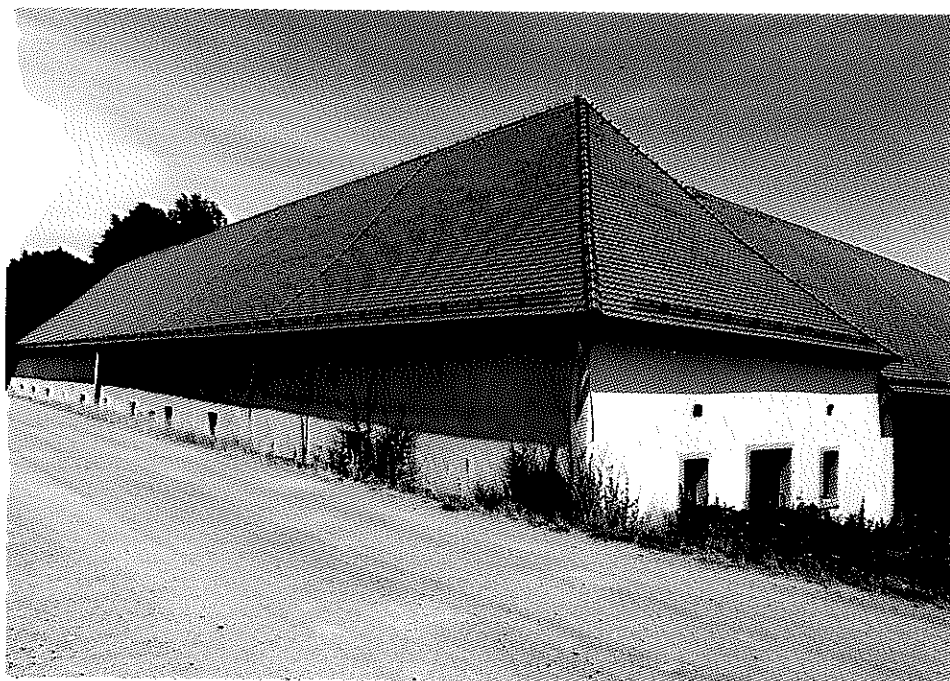
Předmětem ocenění je objekt budovy "volárny SO 01 a 02." Stavba je bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod průnikem valbové a sedlové střechy. Objekt byl přestavěn do současné podoby v roce 1847 na stavební parcele číslo 57. Většina konstrukcí dlouhodobé životnosti je v objektu původní, z roku výstavby. Celková generální rekonstrukce objektu byla provedena převážně v roce 2013. Objekt se nachází ve stádiu dokončené hrubé stavby, chybí však dokončení a osazení vnitřních konstrukcí krátkodobé životnosti.

Vnitřní účelová dispozice - dle projektové dokumentace:

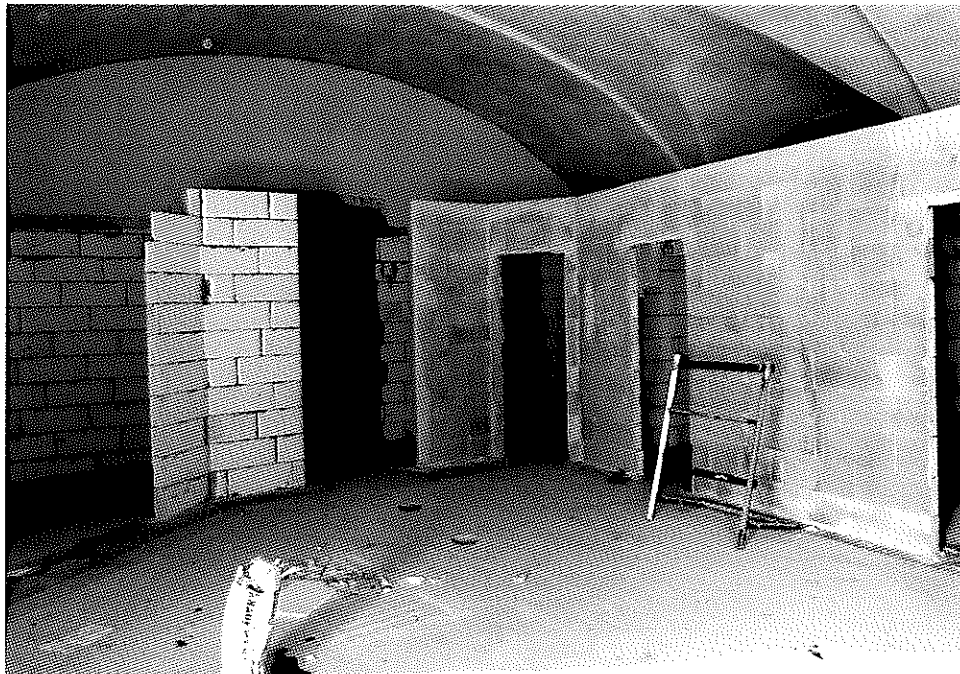
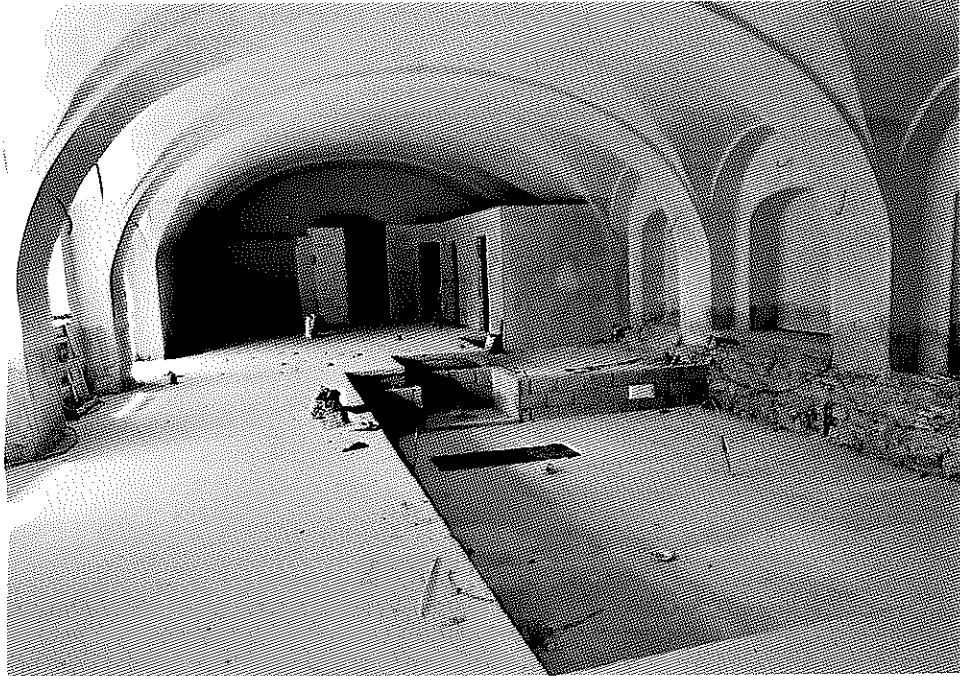
- 1. NP: část SO 01 Wellness centrum s kapacitou 70 klientů,
 - * centrální plynová kotelna, bazén, Whirlpool, solná jeskyně, parné komory, relaxační a odpočinkové místnosti, prostory pro ozdravné a regenerační masáže a rehabilitace
 - chodba 36,06 m²
 - schodiště 7,46 m²
 - kotelna 20,17 m²
 - vstup do šatny 17,08 m²
 - šatna ženy 16,26 m²
 - šatna muži 16,17 m²
 - WC invalidé 3,52 m²
 - chodba 11,47 m²
 - sprchy 6,23 m²
 - sprchy 6,23 m²
 - prostor Wellness 7,27 m²
 - bazén 16,21 m²
 - technologie bazénu 5,35 m²
 - sauna 5,43 m²
 - Kneippův chodník 6,41 m²
 - technologická místnost 1,33 m²
 - parní kabina 5,33 m²
 - parní kabina 5,62 m²
 - sprchy 1,99 m²
 - technologická místnost 2,25 m²
 - odpočívárna 21,69 m²
 - odpočívárna 8,59 m²
 - úklidová komora 2,67 m²
- část SO 02 prostory centrální kuchyně, bowlingu
- chodba 15,72 m²
- hrubá přípravná a sklad zeleniny 7,23 m²
- mytí přepravních nádob 7,79 m²
- suchý sklad potravin 15,08 m²
- sklad chlazených potravin 7,45 m²
- provozní WC zaměstnanců 3,97 m²
- kancelář 6,36 m²

umývárna nádobí	12,41 m2
umývárna provozního nádobí	4,22 m2
varna	55,56 m2
office	15,13 m2
bar	2,19 m2
půjčovna bot Bowling	4,10 m2
rampa	7,18 m2
sklad obalů	8,05 m2
kancelář	7,27 m2
centrální změkčovač vody	16,21 m2
sklad nápojů	41,00 m2
Bowling	466,08 m2
šatna zaměstnanců ženy	104,04 m2
šatna zaměstnanců muži	8,29 m2

- podkroví: volný půdní prostor pod konstrukcí střech



Prostory Wellness

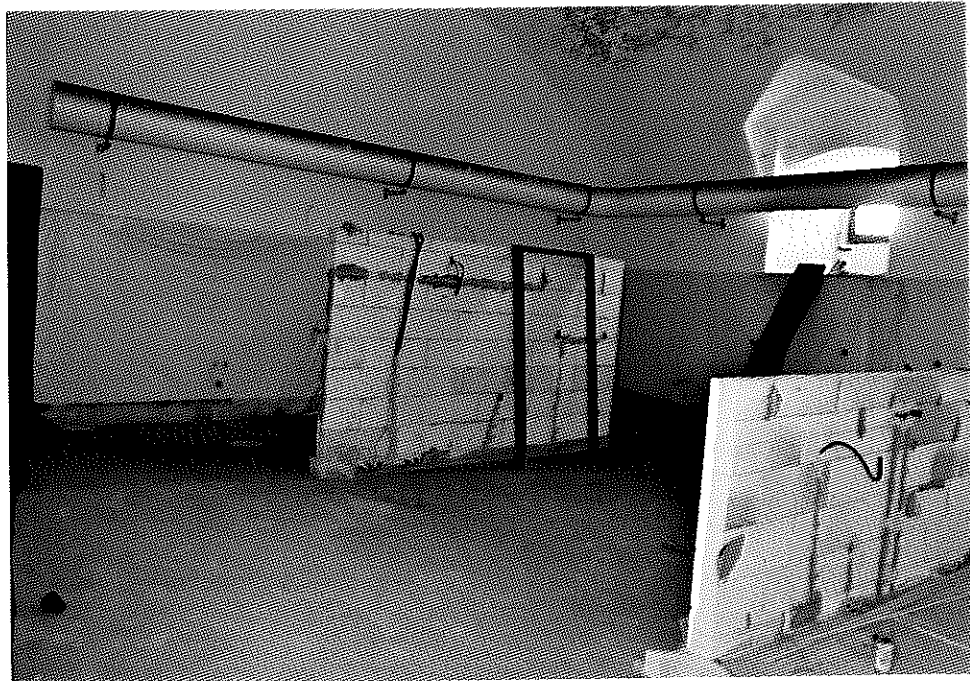


Centrální kotelna

Bowling



Prostor pro kuchyň



Základové konstrukce stavby jsou zhotoveny jako betonové pasy proložené kamenem s dodatečně provedenými vodorovnými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka je kamenná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou smíšené zděné, z plných pálených cihel a z kamene. Stropní konstrukce jsou provedeny klenbové. Krov je dřevěný vaznicový trémový, krov zůstal původní, s opravenými nebo vyměněnými trámy. Střeška je tvořena průnikem valbové střešky na SO 02 a sedlové střešky na SO 01. Střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu s úpravou Lindab, svody chybí. Vnitřní úprava povrchu je provedena z hladkých omítek, bez finální úpravy. Fasádní omítka je provedena dvouvrstvá hladká, základní. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady jsou provedeny z běžných bělninových obkladaček v prostorách kuchyně. Schodiště není osazeno. Dveře nejsou osazeny, v části kuchyně jsou osazeny ocelové zárubně. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena dřevěná Euro a plastová v prostoru SO 01. Podlahy jsou betonové základní, bez nášlapných vrstev. Vytápění není zajištěno, v objektu je centrální plynová kotelna se čtyřmi plynovými kotli Viadrus v části SO 01, radiátory jsou v části SO 02 ocelové deskové. V objektu je proveden pouze rozvod elektroinstalace na 220 V i 380 V, do rozvodných skříní. Bleskosvod je osazen. V objektu je proveden rozvod studené vody i teplé vody v plastovém potrubí. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen, dodávka teplé vody bude zajištěna z centrální kotelny. Instalace plynu je provedena. Kanalizace je provedena v plastovém potrubí. Sporák není osazen. Hygienická zařízení nejsou osazena. WC není osazeno. Výtah není osazen. Z ostatních konstrukcí je v objektu proveden rozvod vzduchotechniky.

Objekt je celkově ve stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby s nedokončenou stavební rekonstrukcí.

2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1261
 SKP: 46.21.16.3..1
 Typ podle účelu užití: D
 budovy pro společenské a kulturní účely
 Druh konstrukce: Zděné

2.3.3 Obestavěný prostor

Objekt SO 01	0	=	0.00 m ³
Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	(41,10*12,26*4,81)	=	2423.69 m ³
Zastřešení	(41,10*12,26*5,80/2)	=	1461.27 m ³
Objekt SO 02	0	=	0.00 m ³
Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	(55,76*11,49+5,75)	=	646.43 m ³
Zastřešení	(44,56*11,49*6,70/2)+((55,76-44,56)*11,49*6,70/3)	=	2002.58 m ³

		celkem =	6533.98 m ³

2.3.4 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
1.	Základy vč. zemních prací					
	170	250	0.08324	95%		5.6603%
	4	80	0.00438	5%		0.0219%
2.	Svislé konstrukce					
	170	250	0.23922	100%		16.267%
3.	Stropy					
	170	250	0.11405	100%		7.7554%
4.	Zastřešení mimo krytinu					
	170	250	0.05744	70%		3.9059%
	4	80	0.02462	30%		0.1231%
5.	Krytiny střech					
	4	80	0.03894	100%		0.1947%
6.	Klempířské konstrukce					
	4	50	0.00834	100%		0.0667%
7.	Úpravy vnitřních povrchů					
	4	80	0.04868	50%		0.2434%
			0.00000	50%		
8.	Úpravy vnějších povrchů					
	4	50	0.02503	50%		0.2002%
			0.00000	50%		
9.	Vnitřní obklady keramické					
	4	30	0.00584	20%		0.0779%
			0.00000	80%		
10.	Schody					
			0.00000	100%		
11.	Dveře					
			0.00000	100%		
12.	Vrata					
			0.00000	100%		
13.	Okna					
	4	50	0.07928	100%		0.6342%
14.	Povrchy podlah					
	4	50	0.02225	50%		0.178%
			0.00000	50%		
15.	Vytápění					
	4	40	0.04339	60%		0.4339%
			0.00000	40%		
16.	Elektroinstalace					
	4	50	0.03282	40%		0.2626%
			0.00000	60%		
17.	Bleskosvod					
	4	50	0.00417	100%		0.0334%
18.	Vnitřní vodovod					
	4	50	0.04451	100%		0.3561%
19.	Vnitřní kanalizace					
	4	50	0.04312	100%		0.345%
20.	Vnitřní plynovod					
	4	50	0.00557	100%		0.0446%

21.	Ohřev vody		0.00000	100%	
22.	Vybavení kuchyní		0.00000	100%	
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.VC		0.00000	100%	
24.	Výtahy		0.00000	100%	
25.	Ostatní				
	4	40	0.07511	100%	0.7511%
26.	Instalační prefabrik.jádra		0.00000	100%	

					37.5553%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 37.5553\%$.

2.4 Ubytovací zařízení SO 03, na stavební par. čís. 57



2.4.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt nové budovy "stavba SO 03." Ubytovací objekt s 34 pokoji a celkovou kapacitou 70 lůžek a restauračním zařízením pro 400 osob. Stavba je bez podzemního podlaží, se dvěma nadzemními podlažními a s obytným podkrovním prostorem pod valbovou střechou. Objekt byl stavěn v letech 2009 až 2014 na stavební parcele číslo 57. Všechny konstrukce dlouhodobé i krátkodobé životnosti jsou v objektu původní, z roku výstavby.

Vnitřní účelová dispozice - dle projektové dokumentace:

- 1. NP: restaurační zařízení pro 400 osob (pro firemní akce, kulturní akce, společenské události, svatby, rauty, konference;
 - vstupní chodba 53,72 m²
 - společenská místnost 367,76 m²
 - schodiště s výtahem 15,67 m²
 - chodba 30,41 m²
 - sklad špinavého prádla 4,69 m²
 - úklid 2,68 m²
 - WC ženy 3,24 m²
 - WC muži 3,42 m²
 - umývárna ženy 10,24 m²
 - WC ženy 13,90 m²
 - hygienická kabina 2,46 m²
 - úklid 2,19 m²
 - WC invalidé 4,10 m²
 - umývárna muži 7,18 m²
 - pisoáry 8,05 m²
 - WC muži 7,18 m²
 - schodiště 16,21 m²
 - chodba 41,00 m²

- 2. NP: 17 ubytovacích pokojů s celkovou kapacitou 34 lůžek;
 - č.201 apartmán - imobilní 23,36 m², koupelna (sk+WC)
 - č.204-ubytovací pokoj 14,66 m², koupelna (sk+WC) 5,18 m²
 - č.208-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.212-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.216-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.220-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.224-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.228-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.232-ubytovací pokoj 24,47 m², koupelna (sk+WC) 5,33 m²
 - č.237-ubytovací pokoj 14,67 m², koupelna (sk+WC) 5,23 m²
 - č.241-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.245-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.249-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.253-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.257-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.261-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.265-ubytovací pokoj 14,66 m², koupelna (sk+WC) 5,17 m²
 - sklad čistého prádla, sklad špinavého prádla, shoz prádla

- 3. NP: 17 ubytovacích pokojů s celkovou kapacitou 34 lůžek;
- č.301 apartmán - imobilní 23,36 m², koupelna (sk+WC)
 - č.304-ubytovací pokoj 14,66 m², koupelna (sk+WC) 5,18 m²
 - č.308-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.312-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.316-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.320-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.324-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.328-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.332-ubytovací pokoj 24,47 m², koupelna (sk+WC) 5,32 m²
 - č.337-ubytovací pokoj 14,67 m², koupelna (sk+WC) 5,23 m²
 - č.341-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.345-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.349-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.353-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.357-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.361-ubytovací pokoj 14,25 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
 - č.365-ubytovací pokoj 14,66 m², koupelna (sk+WC) 4,91 m²
- sklad čistého prádla, sklad špinavého prádla, shoz prádla



Základové konstrukce stavby jsou provedeny jako železobetonové piloty a patky s provedenými vodorovnými hydroizolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka není provedena. Svislé nosné konstrukce stavby jsou tvořeny železobetonovým skeletem a železobetonovými podpěrnými sloupy a průvlaky s vyzdívkou z cihelných bloků Porotherm. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem a se sádkokartonovými podhledy. Krov je tvořen ocelovou konstrukcí s dřevěnými trámy a laťováním. Střecha je valbová s mansardovými vikýři. Střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu s úpravou Lindab. Vnitřní úprava povrchu je provedena z hladkých sádrových omítek. Fasádní omítka je pouze v čelní části provedena stěrkou na zateplovacích deskách, s nátěrovými hmotami. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady jsou provedeny z bělninových obkladaček v koupelnách jednotlivých pokojů včetně obložení sprchových koutů, van a na WC. Schodiště jsou osazena dvě betonová, bez nášlapných vrstev schodišťových stupňů, zábradlí chybí. Dveře jsou osazeny pouze vstupní do objektu, dřevěné prosklené. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena plastová a dřevěná Euro. Podlahy jsou betonové s nášlapnou vrstvou z textilních krytin v ubytovacích pokojích a betonové s keramickou dlažbou na sociálních zařízeních, v prvním nadzemním podlaží jsou podlahy betonové základní, bez nášlapných vrstev. Vytápění bude zajištěno z centrální plynové kotelny v objektu SO 01, radiátory byly částečně demontovány, zbylé osazené jsou ocelové deskové. V objektu je proveden rozvod elektroinstalace na 220 V i 380 V, (nefunkční), před závěrečnou kompletací. Bleskosvod je osazen. V objektu je proveden rozvod studené vody i teplé vody v plastovém potrubí. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen, dodávka teplé vody bude zajištěna z centrální kotelny. Instalace plynu je provedena. Kanalizace je provedena v plastovém potrubí. Sporák není osazen. Z hygienických zařízení jsou osazeny sprchové kouty. WC jsou osazena standardní splachovací, se systémem Geberit a dále jsou osazené pisoáry. Výtah je osazen osobní. Z ostatních konstrukcí jsou provedeny rozvody vzduchotechniky, jsou osazené hasící hydranty, jsou provedeny rozvody centrální antény a je nainstalováno elektronické zabezpečovací zařízení.

Objekt je celkově ve stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby se stavební nedokončeností prvního nadzemního podlaží a s chybějícími a stavebně nedokončenými částmi stavebních konstrukcí.

2.4.2 Charakteristika stavby

CZCC:	121
SKP:	46.21.19.1..1
Typ podle účelu užití:	G
	budovy hotelů
Druh konstrukce:	Montované z dílců betonových tyčových

Prostor restaurace v 1. nadzemním podlaží



2.4.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	$(38,05 \cdot 17,49 \cdot 8,79) + (7,01 \cdot 4,22 \cdot 8,79)$	=	6109.72 m ³
Zastřešení	$(38,05 \cdot 17,49 \cdot 2,92/2) + (7,01 \cdot 4,22 \cdot 2,92/2)$	=	1014.81 m ³

		celkem =	7124.54 m ³

2.4.4 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
1.	Základy vč. zemních prací	3	100	0.07709	100%	0.2313%
2.	Svislé konstrukce	3	80	0.18355	100%	0.6883%
3.	Stropy	3	80	0.10034	100%	0.3763%
4.	Zastřešení mimo krytinu	3	80	0.07464	100%	0.2799%

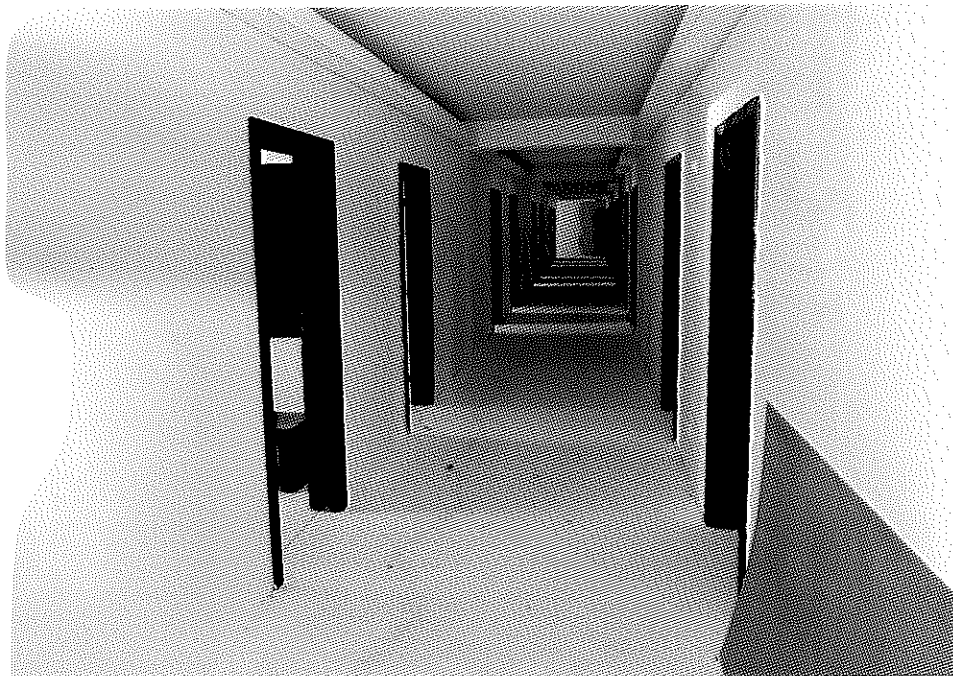
5.	Krytiny střech					
	3	80	0.03304	100%		0.1239%
6.	Klempířské konstrukce					
	3	50	0.00734	100%		0.044%
7.	Úpravy vnitřních povrchů					
	3	50	0.08688	100%		0.5213%
8.	Úpravy vnějších povrchů					
	3	40	0.01809	30%		0.1357%
			0.00000	70%		
9.	Vnitřní obklady keramické					
	3	40	0.03793	100%		0.2845%
10.	Schody					
	3	80	0.02398	70%		0.0899%
			0.00000	30%		
11.	Dveře					
	3	50	0.00139	3%		0.0083%
			0.00000	97%		
12.	Vrata					
			0.00000	100%		
13.	Okna					
	3	50	0.07220	100%		0.4332%
14.	Povrchy podlah					
	3	20	0.02019	50%		0.3029%
	3	40	0.00808	20%		0.0606%
			0.00000	30%		
15.	Vytápění					
	3	40	0.01799	30%		0.1349%
			0.00000	70%		
16.	Elektroinstalace					
	3	50	0.04258	60%		0.2555%
			0.00000	40%		
17.	Bleskosvod					
	3	50	0.00367	100%		0.022%
18.	Vnitřní vodovod					
	3	40	0.04038	100%		0.3029%
19.	Vnitřní kanalizace					
	3	40	0.03916	100%		0.2937%
20.	Vnitřní plynovod					
	3	40	0.00367	100%		0.0275%
21.	Ohřev vody					
			0.00000	100%		
22.	Vybavení kuchyní					
			0.00000	100%		
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.VC					
	3	40	0.03683	70%		0.2762%
			0.00000	30%		
24.	Výtahy					
	3	50	0.01713	100%		0.1028%
25.	Ostatní					
	3	30	0.05385	100%		0.5385%
26.	Instalační prefabrik.jádra					
			0.00000	100%		

						5.534%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 5.534\%$.

Centrální chodba ve 2. nadzemním podlaží

Schodiště



Ubytovací pokoj

Sprchový kout



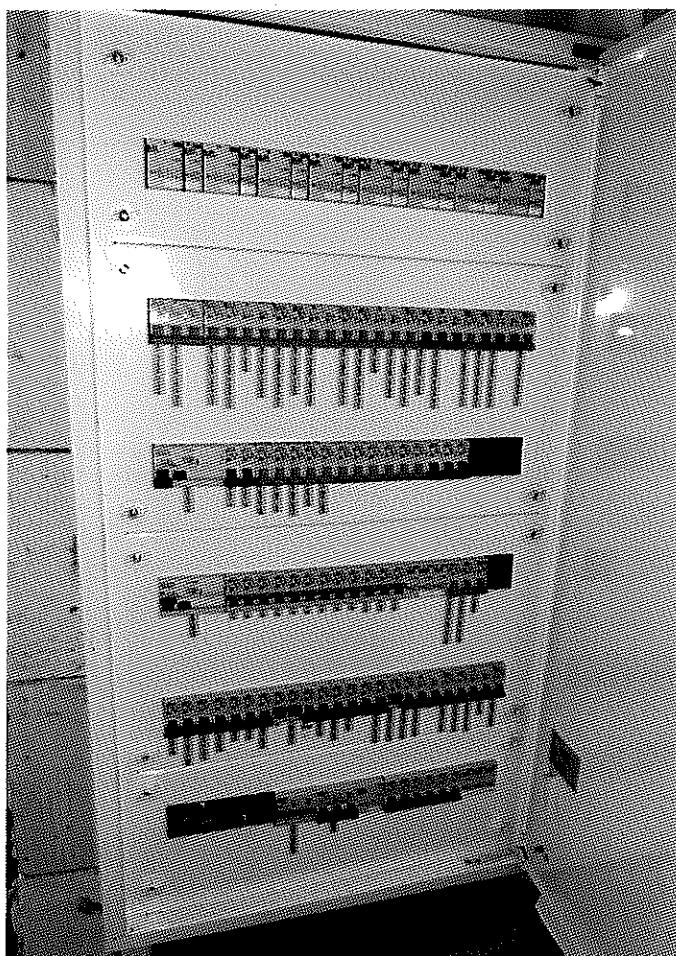
Ubytovací pokoj

Sociální zařízení

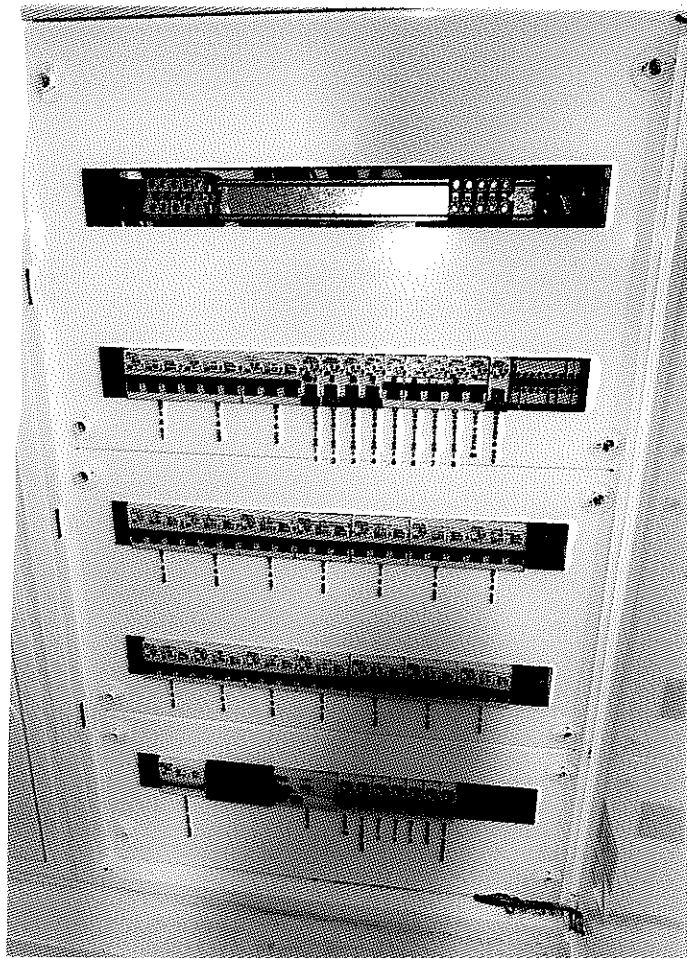


Centrální chodba ve 3. nadzemním podlaží

Elektrický rozvaděč



Prostor mezi podhledem a stropní konstrukcí
Elektrický rozvaděč



Výtah v objektu



2.5 Kongresový sál S0 06, na stavební parcele číslo 57



Zastřešení kongresového sálu



2.5.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt "SO 06 kongresové centrum." Objekt tvoří vestavbu mezi ostatními objekty a tvoří tak zastřešené nádvoří, proto jeho obvodové stěny tvoří vnější obvodové stěny sousedních objektů. Stavba je bez podzemního podlaží a s jedním nadzemní podlažím pod plochou vyspádovanou střechou a vyvýšenou částí pod nízkou sedlovou střechou. Objekt byl stavěn v letech 2009 až 2014 na stavební parcele číslo 57. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i krátkodobé životnosti jsou v objektu původní, z roku výstavby.

Vnitřní účelová dispozice - dle projektové dokumentace:

- 1. NP: prostor kongresového sálu 466,08 m²
recepce 104,04 + 10,73 + 8,29 + 8,71 + 8,62 m²

Základové konstrukce stavby jsou provedeny jako železobetonové patky uložené na železobetonových pilotech. Podezdívka není provedena. Svislé nosné konstrukce stavby jsou tvořeny železobetonovým skeletem. Stropní konstrukce jsou tvořeny železobetonovými panely, které jsou součástí skeletu. Krov je ocelový svařovaný a montovaný, na dřevěných krokvicích jsou OSB desky. Střecha je nízká sedlová a obvodová plochá vyspádovaná. Střešní krytina je z vícevrstvé svařované asfaltované lepenky. Klempířské konstrukce jsou provedeny jako vnitřní okapové plastové svody. Vnitřní úprava povrchu je provedena základní vápennou omítkou, bez finální úpravy. Fasádní omítka není provedena. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště není osazeno. Dveře nejsou osazeny. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena plastová a dále jsou osazeny tři obloukové světlíky. Podlahy jsou betonové, bez nášlapných vrstev. Vytápění není zajištěno. V objektu je proveden rozvod elektroinstalace na 220 V i 380 V, nedokončený. Bleskosvod není osazen. V objektu není proveden rozvod vody. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace není provedena. Sporák není osazen. Hygienická zařízení nejsou osazena. WC nejsou osazena. Výtah není osazen. Z ostatních konstrukcí jsou provedeny rozvody vzduchotechniky a audiosystému, nedokončený.

Objekt je celkově ve stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby se stavební nedokončeností a s chybějícími a s tavebně nedokončenými částmi stavebních konstrukcí.

2.5.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1261
SKP: 46.21.16.3..2
Typ podle účelu užití: A
budovy pro společenské a kulturní účely
Druh konstrukce: Montované z dílců betonových tyčových

2.5.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	41,06*14,78*3,42	=	2075.48 m ³
Zastřešení	28,64*9,16*2,40	=	629.62 m ³

		celkem =	2705.11 m ³

2.5.4 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
1.	Základy vč. zemních prací					
	3	80	0.12259	100%	0.4597%	
2.	Svislé konstrukce					
	3	80	0.29219	100%	1.0957%	
3.	Stropy					
	3	80	0.12259	100%	0.4597%	
4.	Zastřešení mimo krytinu					
	3	80	0.13770	100%	0.5164%	
5.	Krytiny střech					
	3	40	0.03862	100%	0.2897%	
6.	Klempířské konstrukce					
	3	40	0.01008	100%	0.0756%	

7.	Úpravy vnitřních povrchů				
	3	50	0.05961	50%	0.3577%
			0.00000	50%	
8.	Úpravy vnějších povrchů				
			0.00000	100%	
9.	Vnitřní obklady				
			0.00000	100%	
10.	Schody				
			0.00000	100%	
11.	Dveře				
			0.00000	100%	
12.	Vrata				
			0.00000	100%	
13.	Okna				
	3	50	0.09572	100%	0.5743%
14.	Povrchy podlah				
	3	50	0.03359	50%	0.2015%
			0.00000	50%	
15.	Vytápění				
			0.00000	100%	
16.	Elektroinstalace				
	3	50	0.05290	50%	0.3174%
			0.00000	50%	
17.	Bleskosvod				
			0.00000	100%	
18.	Vnitřní vodovod				
			0.00000	100%	
19.	Vnitřní kanalizace				
			0.00000	100%	
20.	Vnitřní plynovod				
			0.00000	100%	
21.	Ohřev vody				
			0.00000	100%	
22.	Vybavení kuchyní				
			0.00000	100%	
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC				
			0.00000	100%	
24.	Výtahy				
			0.00000	100%	
25.	Ostatní				
	3	20	0.03441	50%	0.5162%
			0.00000	50%	

					4.8638%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 4.8638\%$.

3 . OBVYKLÁ CENA

3.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1.1 Popis

Způsob ocenění:

=====

V případě stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí, je nutno konstatovat skutečnost, že se jedná o ocenění majetku ve vlastnictví právnické osoby. Základním rozhodovacím kritériem při volbě způsobu ocenění - odhadu tržní hodnoty, se stala metoda věcné hodnoty, neboť použití metody porovnávací i stanovení obvyklé ceny výnosovým způsobem, které vychází zejména ze základních hodnot zjištěných z celkových výnosů z pronájmu nemovitých věcí a s ohledem na možné dosažitelné výnosy po dobu, po kterou bude investor nemovité věci vlastnit, a to s ohledem na místo polohy i kapacitu trhu v produkci daných nemovitých věcí není v daném případě reálně použitelné.

Oceňovaný soubor majetku právnické osoby není ke dni stanovení tržního ocenění ani z části pronajat.

Soubor nemovitých věcí je specifikován v soupisu jednotlivých nemovitých věcí s popisem stavby, stavebních konstrukcí, velikostí objektů, vlastnictvím parcel a velikostí plošné výměry a druhů pozemků včetně fotodokumentace.

Legislativní úpravy:

=====

U uvedených nemovitostí jsou v katastru nemovitostí zapsána zástavní práva, která byla na nemovité věci uvalena.

Zástavní práva uvalená na jednotlivé nemovité věci zanikají prodejem tohoto nemovitého majetku.

V katastru nemovitostí jsou zapsána v oddílu "C" věcná břemena, která nemovité věci znehodnocují zcela minimálně.

Nemovitý majetek je ve vlastnictví právnické osoby.

- Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 věci a určí se porovnáním.

Metoda ocenění je zvolena zejména s ohledem na charakter nemovitých věcí, jejich situování a stav současného vlastníka. Tržní hodnota nemovitého majetku je tak odhadována na základě stanovení obvyklé ceny metodou věcné hodnoty s přihlédnutím zejména k aktuálnímu stavebnímu a technickému stavu nemovitých věcí. Daný soubor nemovitého majetku je úzce specifikován jeho stavebně technickým charakterem, a proto je jiné využití nemovitostí sice možné, vždy však za předpokladu nutnosti velkého množství finančních investic do oceňovaného souboru nemovitých věcí, a to s ohledem na jejich stávající nižší až podstandardní konstrukční a stavební stav a stavební nedokončenost objektů.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

- =====
- časový faktor nabídky
 - technický, konstrukční a stavební stav objektů
 - místní poloha
 - vlastnictví a velikost pozemků
 - využitelnost staveb
 - využitelnost stavebních objektů
 - energetická náročnost prostorů
 - náklady na provoz objektů
 - náklady na stavební dokončení objektů
 - nejlepší využití nemovitého majetku
 - obecné podmínky v dané lokalitě
 - obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitostí
 - poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku
 - zástavní práva
 - věcná břemena

4.1 Věcná hodnota nemovitých věcí - definice

4.2.1 Popis

Věcná hodnota nemovitých věcí je dána součtem zůstatkových hodnot veškerých jeho částí. Podle stavu, provedení, konstrukcí a vybavenosti byla zjištěna odpovídající cena za konkrétní měrnou jednotku. Zůstatkové hodnoty jsou určeny z reprodukčních pořizovacích cen, snížených o adekvátní míru opotřebení s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání nemovitých věcí.

Toto ocenění je zpravidla podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost, nebo vybudovat nemovitost novou. K této hodnotě je dále nutno přičíst hodnotu pozemků, jsou-li ve vlastnictví majitele oceňovaných stavebních objektů.

U pozemků se vychází z výměr podle evidence katastru nemovitostí, z bonitních půdně ekologických jednotek pozemků, umístění pozemků v dané aglomeraci a možností jejich využití. Pro ocenění pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku.

Zjištěné výsledky v současné době v České republice jsou tak pro tržní cenu u oceňovaných nemovitostí také použitelné, neboť se jedná o stavebně nedokončené rekonstruované objekty s nižší až podstandardní konstrukční vybaveností se stavebními parcelami a pozemkovými parcelami se součástmi a s příslušenstvím a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

4.3 Věcná hodnota - objekt zámku Chudobín, č. p. 1

4.3.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	639,99	=	639.99 m ³
Vrchní stavba	10405,03	=	10405.03 m ³
Balkon	50,07	=	50.07 m ³
Zastřešení	833,36	=	833.36 m ³

4.3.2 Opotřebení stavby celkem = 11928.45 m³

Při stáří 170 let a životnosti 250 let činí celkové opotřebení stavby při použití analytické metody výpočtu 74.9672%.

4.3.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	4.828,-
Index přepočtu základní ceny	x	0.4500
Cena za celý obestavěný prostor 11928.45 m ³	= Kč	25.915.750,47
Snížení ceny za opotřebení 74.9672%	- Kč	19.428.312,49
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	6.487.437,98

Věcná hodnota - objekt zámku Chudobín, č. p. 1

Cena celkem Kč 6.487.438,-

4.4 Věcná hodnota - objekt "Tvrze č. p. 2," SO 08

4.4.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	820,88	=	820.88 m ³
Vrchní stavba	5204,11	=	5204.11 m ³
Zastřešení	896,23+910,35	=	1806.58 m ³
			<hr/>
		celkem =	7831.57 m ³

4.4.2 Opotřebení stavby

Při stáří 215 let a životnosti 300 let činí celkové opotřebení stavby při použití analytické metody výpočtu 40.3069%.

4.4.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	4.452,-
Index přepočtu základní ceny	x	0.4500
		<hr/>
Cena za celý obestavěný prostor 7831.57 m ³	= Kč	15.689.767,34
Snížení ceny za opotřebení 40.3069%	- Kč	6.324.058,83
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	9.365.708,51

Věcná hodnota - objekt "Tvrze č. p. 2," SO 08

Cena celkem Kč 9.365.709,-

4.5a Věcná hodnota - objekt "Volárny" SO 01

4.5.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	2423,69	=	2423.69 m ³
Zastřešení	1461,27	=	1461.27 m ³
			<hr/>
		celkem =	3884.96 m ³

4.5.2 Opotřebení stavby

Při stáří 170 let a životnosti 250 let činí celkové opotřebení stavby při použití analytické metody výpočtu 37.5553%.

4.5.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.749,-
Index přepočtu základní ceny	x	0.4500
		<hr/>
Cena za celý obestavěný prostor 3884.96 m ³	= Kč	6.554.121,77
Snížení ceny za opotřebení 37.5553%	- Kč	2.461.420,09
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	4.092.701,68
Započtení podílu dokončenosti 67/100	= Kč	2.742.110,13

Věcná hodnota - objekt "Volárny" SO 01

Cena celkem Kč 2.742.110,-

4.5b Věcná hodnota - objekt "Volárny" SO 02

4.5.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	646,43	=	646.43 m ³
Zastřešení	2002,58	=	2002.58 m ³

4.5.2 Opotřebení stavby celkem = 2649.01 m³

Při stáří 170 let a životnosti 250 let činí celkové opotřebení stavby při použití analytické metody výpočtu 37.5553%.

4.5.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.749,-
Index přepočtu základní ceny	x	0.4500
<hr/>		
Cena za celý obestavěný prostor 2649.01 m ³	= Kč	4.469.012,32
Snížení ceny za opotřebení 37.5553%	- Kč	1.678.350,98
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.790.661,34
Započtení podílu dokončenosti 76/100	= Kč	2.120.902,62

Věcná hodnota - objekt "Volárny" SO 02

Cena celkem Kč 2.120.903,-

4.6 Věcná hodnota - objekt "Ubytovací zařízení" SO 03

4.6.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	6109,72	=	6109.72 m ³
Zastřešení	1014,81	=	1014.81 m ³

4.6.2 Opotřebení stavby celkem = 7124.53 m³

Při stáří 3 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití analytické metody výpočtu 5.534%.

4.6.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	4.323,-
Index přepočtu základní ceny	x	0.4500
<hr/>		
Cena za celý obestavěný prostor 7124.53 m ³	= Kč	13.859.704,44
Snížení ceny za opotřebení 5.534%	- Kč	766.996,04
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	13.092.708,40
Započtení podílu dokončenosti 86/100	= Kč	11.259.729,22

Věcná hodnota - objekt "Ubytovací zařízení" SO 03

Cena celkem Kč 11.259.729,-

4.7 Věcná hodnota - objekt "Kongresového sálu" SO 06

4.7.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	2075,48	=	2075.48 m ³
Zastřešení	629,62	=	629.62 m ³
			<hr/>
		celkem =	2705.10 m ³

4.7.2 Opotřebení stavby

Při stáří 3 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití analytické metody výpočtu 4.8638%.

4.7.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru		= Kč	1.221,-
Index přepočtu základní ceny		x	0.4500
			<hr/>
Cena za celý obestavěný prostor	2705.10 m ³	= Kč	1.486.317,20
Snížení ceny za opotřebení	4.8638%	- Kč	72.291,50
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	1.414.025,70
Započtení podílu dokončenosti	86/100	= Kč	1.216.062,10

Věcná hodnota - objekt "Kongresového sálu" SO 06

Cena celkem Kč 1.216.062,-

4.8 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 55

4.8.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²		= Kč	500,-
Index přepočtu základní ceny		x	0.6000
			<hr/>
Cena za celou výměru	727.00 m ²	= Kč	218.100,-

Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 55

Cena celkem Kč 218.100,-

4.9 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 56

4.9.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²		= Kč	500,-
Index přepočtu základní ceny		x	0.6000
			<hr/>
Cena za celou výměru	1151.00 m ²	= Kč	345.300,-

Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 56

Cena celkem Kč 345.300,-

4.10 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 57

4.10.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	500,-
Index přepočtu základní ceny	x	0.6000
Cena za celou výměru 2997.00 m ²	= Kč	899.100,-
Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 57		
	Cena celkem Kč	899.100,-

4.11 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 93

4.11.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	500,-
Index přepočtu základní ceny	x	0.6000
Cena za celou výměru 33.00 m ²	= Kč	9.900,-
Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 93		
	Cena celkem Kč	9.900,-

4.12 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 46/1

4.12.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	300,-
Index přepočtu základní ceny	x	0.6000
Cena za celou výměru 3532.00 m ²	= Kč	635.760,-
Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 46/1		
	Cena celkem Kč	635.760,-

4.13 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 46/2

4.13.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	300,-
Index přepočtu základní ceny	x	0.6000
Cena za celou výměru 1492.00 m ²	= Kč	268.560,-
Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 46/2		
	Cena celkem Kč	268.560,-

4.14 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 46/5

4.14.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	300,-
Index přepočtu základní ceny	x	0.6000
Cena za celou výměru 407.00 m ²	= Kč	73.260,-
Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 46/5		
Cena celkem Kč		73.260,-

4.15 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 46/6

4.15.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	300,-
Index přepočtu základní ceny	x	0.6000
Cena za celou výměru 1082.00 m ²	= Kč	194.760,-
Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 46/6		
Cena celkem Kč		194.760,-

4.16 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 51/1

4.16.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	100,-
Index přepočtu základní ceny	x	0.6000
Cena za celou výměru 34572.00 m ²	= Kč	2.074.320,-
Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 51/1		
Cena celkem Kč		2.074.320,-

4.17 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 52

4.17.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	50,-
Index přepočtu základní ceny	x	0.6000
Cena za celou výměru 1087.00 m ²	= Kč	32.610,-
Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 52		
Cena celkem Kč		32.610,-

4.18 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 432

4.18.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	300,-
Index přepočtu základní ceny	x	0.6000
Cena za celou výměru 4591.00 m ²	= Kč	826.380,-

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 432		
	Cena celkem Kč	826.380,-
=====		

4.19 Věcné břemeno - právo užívání nemovitosti * pozemek

4.19.1 Popis

Věcné břemeno:

Věcnými břemeny se v objektivním smyslu rozumí právní institut a v subjektivním smyslu povinnost určitého subjektu. Právní úprava věcných břemen je zakotvena v občanském zákoníku číslo 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že povinný je nucen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. To je v podstatě omezení realizace užitné hodnoty vlastní věci ve prospěch oprávněného subjektu. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. Spojení věcných břemen a vlastnictví je charakteristickým znakem pro věcná břemena, neboť povinnosti z věcných břemen vždy a v některých případech také oprávnění, přecházejí na nové nabyvatele.

Věcné břemeno spočívá v oprávnění pro Město Litovel k pozemkové parcele číslo 432; Smlouva ze dne 7.12.1995.

4.19.2

Věcné břemeno 1000/5 = 200.00 Kč

4.19.3 Výpočet hodnoty

Počet let oprávnění	x	5.0000
Cena	= Kč	-1.000,-

Věcné břemeno - právo užívání nemovitosti * pozemek		
	Cena celkem Kč	-1.000,-
=====		

4.20 Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

4.20.1 Popis

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku byl vzat v úvahu zejména faktický stav nemovitých věcí, lokalita, celková využitelnost, vlastnické vztahy, přístup, inženýrské sítě, poloha v místě apod.

Analýza použitých metod dochází k závěru, že s ohledem na rozsah stavebního a pozemkového fondu hodnocených nemovitých věcí, polohu v místě, účel možného současného i budoucího využití jednotlivých částí nemovitých věcí, ale hlavně jejich stavebně technický stav, je optimálním zjištěním obvyklé ceny "Metoda věcné hodnoty."

Zjištěná obvyklá cena pozemků je tak reálná i jako metoda porovnávací při srovnání s nabídkovými prodeji obdobných nemovitostí a jejich možnými dosažitelnými prodejními cenami. Tato metoda je založena na srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými nemovitými věcmi (pozemky), jejichž úplatný převod vlastnictví co nejbližší odpovídá oceňovanému majetku a je srovnatelný s nabídkami na trhu nemovitostí.

Ocenění i porovnání je prováděno z hlediska substance (užitná plocha, poloha v lokalitě, stav nemovitého majetku, sklonitost terénu, velikost a tvar pozemků, vlastnictví parcel, využitelnost ploch, vliv nabídky a poptávky apod.).

METODA POROVNÁVACÍ:

=====

Dle porovnávací metody nejsou srovnatelné pozemky v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

- nabízené pozemky v blízkém okolí oceňovaného nemovitého majetku v katastrálním území Chudobín:

A) stavební pozemek 714 m² za 800,- Kč / 1 m², k.ú. Chudobín.

Ocenění je prováděno z hlediska substance (podlahová plocha, zastavěná plocha, užitná plocha, počet podlaží, poloha v lokalitě, konstrukční systémy, vybavenost, fyzické opotřebení, stav nemovitého majetku, sklonitost terénu, velikost a tvar pozemků, vlastnictví parcel, využitelnost ploch, vliv nabídky a poptávky apod.).

Nabídka je aktuální, avšak požadovaná cena nereálná s ohledem na to, že se jedná o nesrovnatelný pozemek a v jeho ceně jsou zahrnuty i provize a poplatky. Dále dle Českého statistického úřadu bylo zjištěno, že ceny nabídkové byly od roku 2014 v průměru o 10 až 20 % vyšší než ceny skutečné realizované a tento stav trval obdobně i v roce 2015 až 2016 a přetrvává i v roce 2017.

Z tohoto důvodu je ocenění provedeno dle současné reálné situace na trhu s nemovitým majetkem v době a místě obvyklé, a to především s ohledem na stavební a konstrukční stav objektů, velikost podlahových ploch, tvar pozemků, plochy parcel a především s ohledem na celkovou reálnou využitelnost a stav oceňovaných nemovitých věcí avšak i s ohledem na jejich stavebně technický stav a stavební a konstrukční nedokončenost.

Obvyklá cena, resp. její platnost je omezena faktory, které mohou nastat po provedeném ocenění a mohou tak mít vliv na výši ceny obvyklé.

4.20.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí

Věcná hodnota (časová cena) = Kč 38.770.000,-

Věcné břemeno = Kč -1.000,-

Obvyklá cena nemovitých věcí
odvozená z výše uvedených hodnot = Kč 38.769.000,-

Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

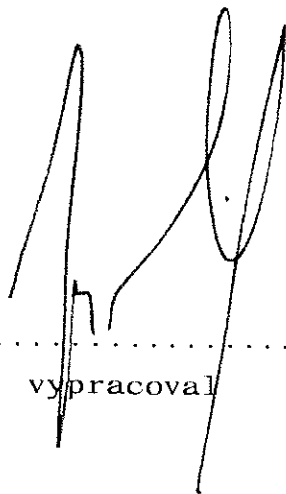
Cena celkem Kč 38.770.000,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena nemovitých věcí celkem Kč 38.770.000,-

Slovy: Třicetosmmilionůsedmsetsedmdesáttisíc Kč

V Hradci Králové, dne 20.srpna 2017

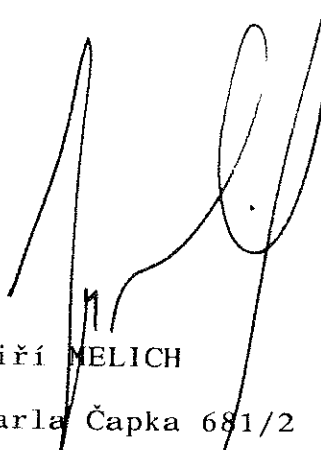

.....
vypracoval

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.10.1998 č.j. Spr. 2022/98, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady; specializace nemovitosti.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 124/3624/2017.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené fakturace.



Jiří MELICH
Karla Čapka 681/2
Hradec Králové 2

500 02

mobil: 602 320 276

email: melich@wo.cz