

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6993-218-21

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	Ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 78 a pozemky parc. č. st. 78, parc. č. 85 a parc. č. 86.
Katastrální údaje :	Kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Hraběšice, k.ú. Hraběšice
Adresa nemovité věci:	Hraběšice č.e. 42, 788 15 Hraběšice

<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>RIP Estate, s.r.o.</b>
Adresa objednatele:	Bezová 1658/1, 147 00 Praha 4 - Braník

<b>ZHOTOVITEL :</b>	<b>Ing. Milan Kroupa</b>
Adresa zhotovitele:	Stupno 227, 338 24 Břasy

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení formou veřejné dobrovolné dražby, přímého prodeje, výběrového řízení, (ocení stávajícího stavu)</b>
----------------------	---



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>7 500 000,- Kč</b>
---------------------	-----------------------

Datum místního šetření: 11.6.2021      Stav ke dni : 6.12.2021  
Za přítomnosti pana Turského a paní Chudé s umožněním vstupu do objektu a na pozemky

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele

V Praze, dne 7.12.2021

Výtisk č. 1

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek s odhadem aktuální ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitých věcí – ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 78 a pozemky parc. č. st. 78, parc. č. 85 a parc. č. 86, vše na LV č. 153, k.ú. Hraběšice, obec Hraběšice.

Ocenění je vypracováno na žádost objednatele a bude použito jako podklad za účelem provedení zpeněžení nemovité ve veřejné dobrovolné dražbě.

### Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 153, k.ú. Hraběšice, obec Hraběšice ze dne 7.12.2021
- snímek katastrální mapy k.ú. Hraběšice, obec Hraběšice
- územní plán obce Hraběšice
- zpráva o nebezpečí povodně ČAP
- informace a fotodokumentace zjištěné při místním šetření
- [www.chataujelena.cz](http://www.chataujelena.cz)
- ekonomické informace zjištěné od objednatele
- ubytovací zařízení k porovnání z realitního serveru sreality.cz

### Vlastnické údaje a specifikace předmětu ocenění

Dle listu vlastnictví LV č. 153, k.ú. Hraběšice, obec Hraběšice ze dne 7.12.2021

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

RIP Estate, s.r.o., Bezová 1658/1, 147 00 Praha 4-Braník, IČO: 05551561

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc. č. st. 78 o výměře 778 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba – objekt rodinné rekreace, Hraběšice č.e. 42 stojící na parc. st. 78
- pozemek parc. č. 85 o výměře 211 m<sup>2</sup>, zahrada,
- pozemek parc. č. 86 o výměře 2007 m<sup>2</sup>, zahrada,

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Věcné břemeno užívání pro ČEZ Distribuce, a.s. na parc. 85

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky pro HLADKY.LEGAL advokátní kancelář s.r.o.

Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva

oddíl D - jiné zápisy:

bez zápisu

Plomby a upozornění:

bez zápisu

### Dokumentace a skutečnost:

Vzhledem k umožnění vstupu do oceňovaného objektu a na oceňované pozemky jsou popisy nemovitosti včetně posouzení opotřebení a standardu vybavení provedeny z informací získaných z místního šetření uvnitř i vně objektu a z veřejně přístupných informací.

Dle místního šetření byl zjištěn nesoulad mezi zápisem způsobu využití objektu a skutečnosti, neboť na LV č. 153, k.ú. Hraběšice je zapsán způsob využití objektu jako objekt rodinné rekreace, ale ve skutečnosti je objekt využíván jako ubytovací rekreační objekt krátkodobého ubytování typu penzion s 9ti pokoji se soc. zařízeními na pokoji a se společnou restaurací a s jídelnou.

### **Celkový popis**

Jedná se o samostatně stojící částečně podsklepené ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) s obytným podkrovím včetně příslušenství a pozemků o celkové výměře 2996 m<sup>2</sup> nacházející se na západním okraji obce Hraběšice v blízkosti hlavní silnice procházející obcí směr Šumperk – Rudoltice a dále podél veřejné asfaltové ulice ve vlastnictví obce Hraběšice.

Příslušenství tvoří kromě stodoly, nedokončené přístavby a sportovního a dětského hřiště i venkovní úpravy a to přípojky IS – elektro, veřejný vodovod, přípojka kanalizace do vlastní žumpy, zpevněné plochy, oplocení.

Jedná se o stavebně stabilizovanou rekreační lokalitu zimní a letní rekreace v jihovýchodním vzdáleném okraji okresního města Šumperk, v Hanušovické vrchovině podhůří Jeseníků na okraji CHKO Jeseníky, s převažující zástavbou rodinných domů a ubytovacích zařízení, s dobrou dopravní dostupností cca 400 m do centra obce Hraběšice se základní občanskou vybaveností (obecní úřad, prodejna, restaurace, služby, ubytovací zařízení, sportovní areál, lyžařský areál Skipark Hraběšice) a s dobrou dopravní dostupností cca 9 km do okresního města Šumperk s kompletní občanskou vybaveností.

Obec Hraběšice má v současné době 175 stálých obyvatel. Obec tvoří – obce Hraběšice a Krásné. Rozkládá se v údolí Hraběšického potoka v nadmořské výšce 525 m n. m., přičemž okolní hory dosahují výšky až 964 m n.m. – Kamenný vrch. Vzhledem k blízkosti okresního města Šumperk dochází v místě k rozvoji výstavby rodinných domů.

Dle platného územního plánu obce Hraběšice se oceňovaná nemovitost rodinného domu nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím ploch OM plochy občanské vybavenosti. Umístění budovy je v souladu s územním plánem obce.

Dle zprávy o nebezpečí povodně české asociace pojišťoven ČAP je pro objekt č.e. 42 evidován kód záplavy 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

## **OBSAH**

### **1. Výnosová hodnota**

1.1. Ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) vč. příslušenství a pozemků

### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. Ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) vč. příslušenství a pozemků

## OCENĚNÍ

### Základní pojmy, metody a způsob ocenění

**Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíby. 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.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

**Metoda porovnávací:** je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých srovnávacích nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje ubytovacích zařízení srovnatelných parametrů v okolí obce Hraběšice na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako metoda hlavní – vystihující aktuální prodejnost penzionů v místě a okolí.

**Metoda výnosová:** teoretickým základem oceňování výnosovou metodou je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku plynoucích a to v průběhu období, po které bude majetek vlastněn. Jedná se o vztah mezi tokem čistých peněžních příjmů a cenou. Případný investor nemá ve skutečnosti zájem nakupovat hmotnou podstatu, ale zajištěný tok čistých příjmů. Tento tok příjmů je odvozen z využití oceňovaného majetku. Do nákladů jsou zahrnuty provozní náklady.

Vzhledem k tomu, že se jedná o komerční prostory s očekávaným výnosem z pronájmu obytných a nebytových prostor, byla výnosová metoda použita jako metoda doplňující pro potvrzení výsledků ocenění porovnávací metodou.

Podrobný popis použitých metod a jejich aplikace při ocenění je uveden v následujících částech ocenění.

### **1. Výnosová hodnota**

#### **1.1. Ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) vč. příslušenství a pozemků**

Předmět ocenění je samostatně stojící částečně podsklepené ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) s obytným podkrovím, včetně příslušenství a pozemků o celkové výměře 2996 m<sup>2</sup>.

Příslušenství tvoří kromě stodoly, stavebně nedokončené přístavby a sportovního a dětské hřiště i venkovní úpravy a to přípojky IS – elektro, veřejný vodovod, přípojka kanalizace do vlastní žumpy, žumpa, zpevněné plochy, oplocení.

V objektu se nachází 9 pokojů se soc. zařízením na každém pokoji, s kapacitou 37 lůžek a s možností 8 přistýlek, 2 pokoje pro personál, restaurace s kapacitou 24 míst, jídelna s kapacitou 32 míst a venkovní terasa s kapacitou 30 míst. Dále také k objektu náleží sportovní hřiště s umělým povrchem, dětské hřiště s houpačkami, skluzavkou, pískovištěm a také posezení s venkovním grilem a ohništěm.

Objekt je nepravidelného půdorysu na parcele č. st. 78. Základy jsou žb pasy a kamenné s méně funkční hydroizolací. Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Obvodové stěny a příčky jsou z cihel. Střecha je sedlová s dřevěným vázaným krovem a střešní krytinou pozinkovaný plech. Klempířské konstrukce jsou pozinkovaný plech. Stropy jsou nad 1.PP cihelné a nad 1.NP dřevěné trámové. Vnější omítky jsou bez zateplení a vnitřní omítky jsou dvouvrstvé nebo s dřevěným obkladem. Schody jsou dřevěné. Okna jsou plastová zdvojená s termoskly a dveře venkovní dřevěné a vnitřní dřevěné v ocelových či dřevěných zárubních. Povrchy podlah jsou keramická dlažba a koberce. Vytápění je lokální samostatně tepelnými čerpadly pro každý pokoj. Ohřev vody je lokální pro každý pokoj samostatně el. boilers. Pro každý pokoj má vybavení koupelny sprchový kout a splachovací WC, u 1 pokoje vana. Ve většině pokojů je ještě rozkládací sedačka s umožněním přistýlky po rozložení. V 1.NP je nově vystavěna sauna se soc. zázemím. Kuchyně je napojena na PB. V 1.NP je stavebně nedokončená přístavba ve stavu rozestavěnosti hrubá stavba bez možnosti užívání.

Objekt je dle dostupných informací napojen na IS - elektro, veřejný vodovod, vlastní kanalizaci do vlastní žumpy.

#### Dispoziční členění objektu č.e. 42:

1.PP – chodba, 3x sklep

1.NP – vstup, chodba, 2x WC, restaurace, jídelna, restaurace, kuchyně, sklady, sauna, schodiště.

Podkroví 1 – chodba, 3x pokoj 4lůžko + soc. zař., 1x pokoj 3lůžko + soc. zař., 1x pokoj 5lůžko + soc. zař., 1x pokoj 7lůžko + soc. zař.,

Podkroví 2 – chodba, 2x pokoj 3lůžko + soc. zař., 1x pokoj 4lůžko + soc. zař.,

Celkový počet lůžek 37 a možnost 8 přistýlek.

Dle dostupných informací byl objekt postaven v roce 1896, v roce 2010 – 2012 byla provedena částečná modernizace některých pokojů včetně soc. zařízení a výměny oken za plastová a dále v roce 2015 – 2016 byla dokončena modernizace zbývajících pokojů včetně soc. zařízení a výměny oken za plastová a lokálního vytápění tepelnými čerpadly. V roce 2016 byla provedena výstavba sauny.

Dle vizuálního omezeného pohledu znalce byly zjištěny tyto závady:

- střešní krytina se zvýšeným opotřebením před opravou či výměnou krytiny,
- u některých oken chybí parapety,
- povrchy podlah restaurace a chodeb v 1.NP se zvýšeným opotřebením,
- přístavba ve stavu rozestavěnosti hrubé stavby,
- přístavba stodoly se zvýšeným opotřebením,
- umělý povrch sportovního hřiště se zvýšeným opotřebením,

Celkový stavebně technický stav objektu s vybavením je dobrý s průměrným standardem vybavení pokojů včetně soc. zařízení na každém pokoji, odpovídající postupné modernizaci a rekonstrukci dle předložených informací objednavatele v období 2010-2012 a 2015-2016 a pravidelné údržbě.

#### **Výpočet výnosové hodnoty:**

Pro odhad výnosové hodnoty byly použity odhadnuté předpokládané výnosy vycházející z předložených informací o obsazenosti během roku, z webových stránek Chaty U Jelena [www.chataujelena.cz](http://www.chataujelena.cz) a z možné kapacity počtu 37 lůžek a případných 8 přistýlek.

Odhad očekávaných výnosů je vypočten dle předložené obsazenosti objektu v průběhu celého roku ve výši cen ubytování dle ceníku na [www.chataujelena.cz](http://www.chataujelena.cz), neboť odpovídají cenám ubytování v místě a okolí ubytovacích prostor podobných parametrů.

### Přehled počtu lůžek v ubytovacích prostorách

umístění	pokoj	vybavení
Podkroví 1	pokoj č.1	4x lůžko, koupelna se sprch. koutem a s WC,
Podkroví 1	pokoj č.2	4x lůžko, koupelna se sprch. koutem a s WC, sedačka s možností 2 přistýlky,
Podkroví 1	pokoj č.3	3x lůžko, koupelna se sprch. koutem a s WC, sedačka s možností 2 přistýlky,
Podkroví 1	pokoj č.4	4x lůžko, koupelna se sprch. koutem a s WC, sedačka s možností 2 přistýlky,
Podkroví 1	pokoj č.5	5x lůžko, koupelna se sprch. koutem a s WC,
Podkroví 1	pokoj č.6	7x lůžko, koupelna se sprch. koutem a s WC,
Podkroví 2	pokoj č.7	3x lůžko, koupelna s vanou a s WC, sedačka s možností 2 přistýlky,
Podkroví 2	pokoj č.8	4x lůžko, koupelna se sprch. koutem a s WC, sedačka s možností 2 přistýlky,
Podkroví 2	pokoj č.9	3x lůžko, koupelna se sprch. koutem a s WC

Počet lůžek 37

Počet přistýlek 8

Počet míst v restauraci 24

Počet míst v jídelně 32

Počet míst na venkovní terase 30

Počet parkovacích stání 10

Při odhadu očekávaných výnosů z ubytování bylo vycházeno z obvyklé klientely objektu - rodiny s dětmi, v sezonním období lyžařské školní kursy a v mimosezonním období školy v přírodě. Tato klientela odpovídá nabízenému pouze průměrnému standardu vybavení pokojů v převažujících zkosených ubytovacích prostorách a v pouze průměrných provozních prostorách.

### Ceny ubytování dle sezónnosti

sezóna	rekreace s polopenzí	689 Kč/lůžko/den
sezóna	školní lyžařský kurs s plnou penzí	689 Kč/lůžko/den
sezóna	silvestr	800 Kč/lůžko/den
mimosezóna	škola v přírodě s plnou penzí	459 Kč/lůžko/den

Předpokládané provozní náklady byly odhadnuty dle předložených částečných podkladů objednavatele a dle obvyklých provozních nákladů vztažených k provozním výnosům penzionů, které se pohybují v intervalu 40% - 60%, max. 70% podle standardu nabídky služeb restaurace - polopenze, plná penze.

V tomto případě vybavení ubytovacích prostor s restaurací převážně s cenou ubytování s polopenzí, je počítáno nejen s provozními náklady, kde se výrazně promítají vyšší náklady na energie z důvodu vytápění el. tepelnými čerpadly, ale i s potřebnými náklady surovin restaurace. Z těchto důvodů je odhadnuta výše provozních nákladů v horní hranici 60% provozních výnosů. V provozních nákladech je počítáno s náklady mezd zaměstnanců na provoz ubytování, restaurace, úklid, opravy a údržbu, revize, energie, materiál a zboží restaurace, odpady, pojištění, daň z nemovitosti.

Vzhledem k pouze dobrému standardu vybavení ubytovacích prostor bez modernizace je nutné počítat s obnovovacími náklady k udržení standardu pronájmu ubytovacích prostor. Při posouzení současného stavu objektu s předpokládanou opravou či výměnou střešní krytiny, povrchů podlah, vnitřních i vnějších omítek, opravy dřevěných vnějších a vnitřních obložen, opravy sportovního hřiště a venkovních úprav odhadují náklady na opravy a modernizaci konstrukcí ve výši cca 3.500.000,- Kč, po započtení v průběhu 10 roků je obnovovací náklad 350.000,- Kč/rok.

Odhadovaná sezónní obsazenost byla odhadnuta z informací o dlouhodobé obsazenosti objektu od objednavatele a z parametrů umístění objektu a skladby klientely, kde sezónní klientela rekreatantů

z 90% počítá s polopenzí, a mimosezónní klientela je převážně školy v přírodě či školní lyžařské kursy s plnou penzí 5ti chodů.

S ohledem objektivního posouzení obsazenosti bylo k výslednému výnosu započteno riziko nedosažení očekávaných výnosů ve výši 20% a také nebyly započteny výnosy z případných přistýlek.

S ohledem objektivního posouzení očekávaného výnosu z pohledu analýzy trhu s nemovitostmi střední nabídky a poptávky segmentu trhu s nemovitostmi pro ubytovací zařízení v místě, byla obecně užívaná míra kapitalizace ve výši 7,5 %, zvýšena o 2,5 % na 10,0 %, která, jak se domnívám, vystihuje současnou situaci objektu pouze dobrého standardu, umístění v rekreační lokalitě letní i zimní rekreace v blízkosti lyžařského areálu-Ski Hraběšice, umístění s velmi dobrou dopravní dostupností cca 8 km do okresního města Šumperk s kompletní vybaveností a tím pokrývá případná rizika s dosažením předpokládaného očekávaného výnosu či prodeje.

Využití objektu dle sezónní obsazenosti

**Provozní výnosy (V)**

měsíc	dny	jednotková cena pronájmu celkem Kč/lůžko/den	počet lůžek	obsazenost %	počet pokojů/apartmánů dle obsazenosti/den	v Kč/rok
leden-Silvestr	3	800	37	100%	37,00	88 800
leden	28	689	37	50%	18,50	356 902
únor	28	689	37	100%	37,00	713 804
březen	31	689	37	50%	18,50	395 142
duben	30	689	37	50%	18,50	382 395
květen	31	459	37	100%	37,00	526 473
červen	30	459	37	100%	37,00	509 490
červenec	31	689	37	100%	37,00	790 283
srpen	31	689	37	100%	37,00	790 283
září	30	689	37	50%	18,50	382 395
říjen	31	689	37	20%	7,40	158 057
listopad	30	689	37	10%	3,70	76 479
prosinec	29	689	37	20%	7,40	147 859
prosinec - Silvestr	2	800	37	100%	37,00	59 200
<b>Hrubý provozní výnos z ubytování celkem</b>				<b>61%</b>	<b>celkem</b>	<b>5 377 562</b>
				<b>riziko dosažení výnosů 20%</b>		<b>-1 075 512</b>
				<b>51,90%</b>		
<b>Hrubý provozní výnos z ubytování vč. rizika dosažení výnosů celkem</b>						<b>4 302 049</b>

**Provozní náklady (N)**

	v Kč/rok
provozní nákl. 60% z provozních výnosů	3 226 537
obnovovací nákl.	350 000
<b>Provozní náklady z ubytování vč. restaurace celkem</b>	<b>3 576 537</b>
<b>Čistý provozní výnos (V-N)</b>	<b>725 512</b>

kapitalizace 10,0 %

<b>Výnosová hodnota dle věčné renty</b>	<b>7 260 000</b>
---	------------------

**Výnosová hodnota ubytovacího zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) vč. příslušenství a pozemků činí 7 260 000,- Kč**



## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) vč. příslušenství a pozemků

#### Ocenění porovnáním

Odhad ceny obvyklé byl proveden nepřímým porovnáním nabídkových cen prodeje ubytovacích objektů k počtu lůžek oceňovaného objektu vybraných z nabídek realitních serverů v lokalitě okolí obce Hraběšice okresů Šumperk, Jeseníky a Olomouc. Porovnáním byla odhadnuta jednotková cena v Kč/lůžko. V jednotkové porovnávací ceně se promítá kladně dobrý standard ubytovacích prostor se soc. zařízením na pokoji po částečné modernizaci, umístění v turisticky oblíbené rekreační lokalitě letní i zimní rekreace v blízkosti lyžařského areálu-Ski Hraběšice v podhůří Jeseníků, dobrá dopravní dostupnost cca 8 km do okresního města Šumperk s kompletní občanskou vybaveností, restaurace s kapacitou 24 míst, jídelna s kapacitou 32 místa a venkovní zahrádka s kapacitou 30 míst, sportovní multifunkční hřiště, parkování 10 parkovacích stání a záporně se promítá umístění objektu v obci s pouze základní občanskou vybaveností, lyžařský areál-Ski Hraběšice je pouze pro rodinné lyžování, ubytovací prostory převážně v prostorách zkosených stěn podkroví, stav objektu je pouze průměrný před nezbytnými částečnými opravami a modernizací.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	počet lůžek v ks	jednotková nabídková cena v Kč/lůžko	umístění	reko	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK
<b>Ubytovací zařízení ("Chata U Jelena") č.e. 42, Hraběšice, okres Šumperk</b>		<b>37</b>		<b>okraj obce se základní OV, rekreační oblast s lyžařským areálem</b>	<b>částečné 2010-12, 2015-16</b>	<b>dobry až průměrný standard</b>	<b>IS-E,V,žumpa, topení lokální teplota čerpadla</b>	<b>37 lůžek, 9x pokoj se soc. zař., restaurace 24 míst, jídelna 32 míst. venkovní terasa 30 míst, sauna, sportovní hřiště, parkoviště 10 míst,</b>
Srovnávací objekty								
Loučná nad Desnou-Rejhotice, okr. Šumperk	12 500 000	35	357 143	okraj obce s rozšířenou OV, rekreační oblast s lyžařským areálem	částečné reko	dobry až průměrný standard	IS-E,V,K,topení ústřední na TP, krb	35 lůžek 14x pokoj se soc. zař., restaurace s jídelnou 120 míst, parkoviště 10 míst + garáž, NE
Loučná nad Desnou - Rehortice, okr. Šumperk	15 900 000	42	378 571	okraj obce s rozšířenou OV, rekreační oblast s lyžařským areálem	částečné reko	dobry až průměrný standard	IS-E,V,K,topení ústřední na TP	42 lůžek 14x pokoj se soc. zař. na chodbě, restaurace 42 míst, salonek 37 míst, parkoviště 7 míst, NE
Králíky-Heřmanice, okr. Ústí nad Orlicí	15 150 000	40	378 750	obec se základní OV, lyžařské areály 10 km	celkové reko	velmi dobrý standard	IS-E,V,žumpa, topení ústřední na TP, krb,	40 lůžek, 7x pokoj se soc.z., 4x pokoj se soc. zař. na chodbě, restaurace, bazén, tenis.kurt, parkoviště 30 místí, NE
Rudná pod Pradědem, okr. Bruntál	16 900 000	25	676 000	lázeňské město s rozšířenou OV	celkové reko	velmi dobrý standard	IS-E,V,K,P topení ústřední na plyn	25 lůžek, 3x apartmán soc.z. bazén, tenis.kurty, relax.altán, parkoviště 10 míst, NE



Oceňovaný objekt

**Ubytovací zařízení ("Chata U Jelena") č.e. 42, Hraběšice, okres Šumperk**

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/lůžko	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukcí Kč/lůžko	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	I	jednotková cena po srovnání s objektem v Kč/lůžko
Loučná nad Desnou-Rejhotice, okr. Šumperk	357 143	0,85	303 571	1,10	1,05	1,00	1,00	1,15	1,00	1,10	1,46	207 773
Loučná nad Desnou - Rehortice, okr. Šumperk	378 571	0,85	321 786	1,10	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	1,10	1,14	281 417
Králíky-Heřmanice, okr. Ústí nad Orlicí	378 750	0,85	321 938	0,95	0,95	1,20	1,20	1,00	1,20	1,20	1,87	172 028
Rudná pod Pradědem, okr. Bruntál	676 000	0,80	540 800	1,15	1,50	1,20	1,20	1,20	1,00	1,20	3,58	151 190
											celkem Kč/m2	812 407
											<b>průměr v Kč/m2</b>	<b>203 102</b>
											max Kč/m2	281 417
											min Kč/m2	151 190

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

K2 koeficient úpravy na počet lůžek,

K3 koeficient úpravy na provedení rekonstrukce

K4 koeficient úpravy na celkový stav

K5 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, vybavení, restaurace, bar, sauna, bazén, wellness)

K6 koeficient úpravy na parkovací plochu

K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

I index odlišnosti  $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7$

**Jednotková porovnávací cena ubytovacího zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) vč. příslušenství a pozemků zaokrouhleně činí 203.100,- Kč/lůžko**

**Výpočet porovnávací hodnoty ubytovacího zařízení č.e. 42 dle jednotkové ceny**

Počet lůžek 37 lůžek

Jednotková porovnávací cena objektu č.e. 42 203.100,- Kč/lůžko

Výpočet: 203.100,- Kč/lůžko \* 37 lůžek = 7 514 700,- Kč

**Porovnávací hodnota ubytovacího zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) vč. přísl. a pozemků po zaokrouhlení činí 7 510 000,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### **1. Výnosová hodnota**

1.1. Ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) vč. příslušenství a pozemků 7 260 000 Kč

### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. Ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) vč. příslušenství a pozemků 7 510 000 Kč

### **Závěrečná analýza dílčích hodnot pro odhad ceny obvyklé:**

Posouzením jednotlivých dílčích hodnot výrobního areálu je zřejmé, že:

Porovnávací hodnota je hodnotou vycházející z porovnání realizovaných či nabízených srovnatelných ubytovacích zařízení s restaurací na trhu s nemovitostmi a dostatečně vystihuje současnou prodejnost, a proto je pro odhad ceny obvyklé hodnotou hlavní.

Výnosová hodnota je hodnotou vycházející z očekávaného užitku a nabídky a poptávky pronájmu ubytovacích prostor a vzhledem k tomu, že se jedná o komerční prostory, je pro odhad ceny obvyklé hodnotou vystihující možnosti objektu z pohledu očekávaného výnosu, a proto metodou doplňující.

**Výsledná cena obvyklá předmětu ocenění byla stanovena z porovnávací hodnoty se zohledněním povyšujících a ponižujících aspektů.**

### Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami: - nabídka ubytovacích zařízení podobných parametrů v místě a okolí je v souladu s poptávkou;
- b) parametry povyšující cenu: - dobrý standard 9 pokojů s 37 lůžky a vlastním soc. zařízením na pokoji po částečné modernizaci,  
- umístění v rekreační lokalitě letní i zimní turistiky v blízkosti lyžařského areálu-Ski Hraběšice v podhůří Jeseníků,  
- umístění v obci s dobrou dopravní dostupností cca 8 km do okresního města Šumperk s kompletní OV,  
- vybavení objektu - sauna, restaurace s kapacitou 24 míst, jídelna s kapacitou 32 míst, venkovní zahrádka s kapacitou 30 míst, sportovní multifunkční hřiště, parkování 10 park. stání;
- c) parametry ponižující cenu: - umístění objektu v obci s pouze základní občanskou vybaveností,  
- lyžařský areál-Ski Hraběšice je pouze pro rodinné lyžování,  
- stav objektu je pouze průměrný před nezbytnými částečnými opravami a modernizací a dokončení rozestavěné přístavby ve stavu hrubé stavby.

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 153, k.ú. Hraběšice, obec Hraběšice ze dne 28.6.2021.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji ke dni 6.12.2021 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 7.500.000,- Kč:

**Obvyklá cena  
7 500 000,- Kč**

V Praze, 6.12.2021

Ing. Milan Kroupa  
Stupno 227  
338 24 Brásky

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6993-218-21 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s odhadcem Ing. Petrem Poláčkem, IČO: 43092667, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, který zajistil a připravil podklady pod poř. č. 160/21

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. výpis z katastru nemovitostí LV č. 153, k.ú. Hraběšice, obec Hraběšice ze dne 7.12.2021
2. katastrální mapa pro k.ú. Hraběšice, obec Hraběšice
3. mapa umístění
4. fotopříloha
5. nabídky ubytovacích zařízení k porovnání

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2021 13:55:03

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 553387 Hraběšice

Kat.území: 646407 Hraběšice

List vlastnictví: 153

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
RIP Estate, s.r.o., Bezová 1658/1, Braník, 14700 Praha 4 05551561		

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
78		778	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Hraběšice, č.e. 42, rod.rekr					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 78					
85		211	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
86		2007	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

**o Věcné břemeno užívání**

ze dne 14.7.1997. Právní účinky vkladu ke dni 30.8.1999.

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 85

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3097/1999.

POLVZ:55/1999

Z-4100055/1999-809

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnutí obchodních společností ze dne 01.10.2010.

Z-13923/2010-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:

- existující, k zajištění peněžité pohledávky z titulu dluhopisů na splacení jmenovité hodnoty dluhopisů až do její celkové výše 500.010.000,- Kč v souladu s emisními podmínkami

- a dále k zajištění pohledávek, až do úhrnné výše 125.000.000,- Kč, které budou vznikat v období 15 let od vydání dluhopisů

Oprávnění pro

HLADKY.LEGAL advokátní kancelář s.r.o., Orlí 483/1,  
Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 05277493

Povinnost k

Parcela: St. 78, Parcela: 85, Parcela: 86

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 30.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2020 10:53:00. Zápis proveden dne 11.08.2020.

V-5202/2020-809

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2021 13:55:03

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 553387 Hraběšice

Kat.území: 646407 Hraběšice

List vlastnictví: 153

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

*Typ vztahu*

Pořadí k 20.07.2020 10:53

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

**HLADKY.LEGAL** advokátní kancelář s.r.o., Orlí 483/1,  
Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 05277493

Povinnost k

Parcela: St. 78, Parcela: 85, Parcela: 86

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 30.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2020 10:53:00. Zápis proveden dne 11.08.2020.

V-5202/2020-809

Pořadí k 20.07.2020 10:53

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2017 08:50:00. Zápis proveden dne 04.07.2017.

V-4830/2017-809

Pro: RIP Estate, s.r.o., Bezová 1658/1, Braník, 14700 Praha 4

RČ/IČO: 05551561

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
85	83434	211
86	83434	2007

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.**

Vyhotovil:

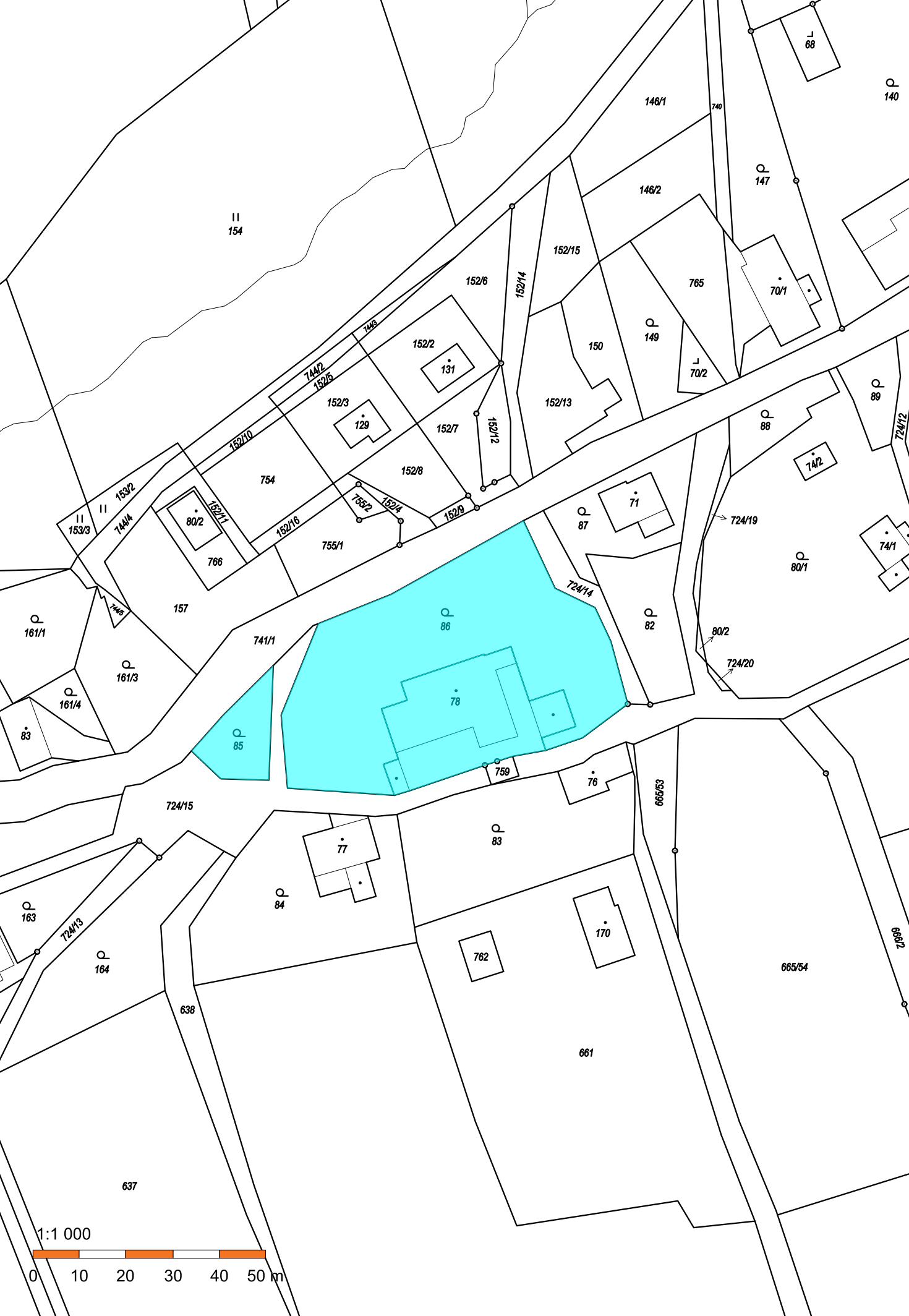
Vyhotoveno: 07.12.2021 14:08:15

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

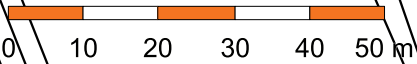
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

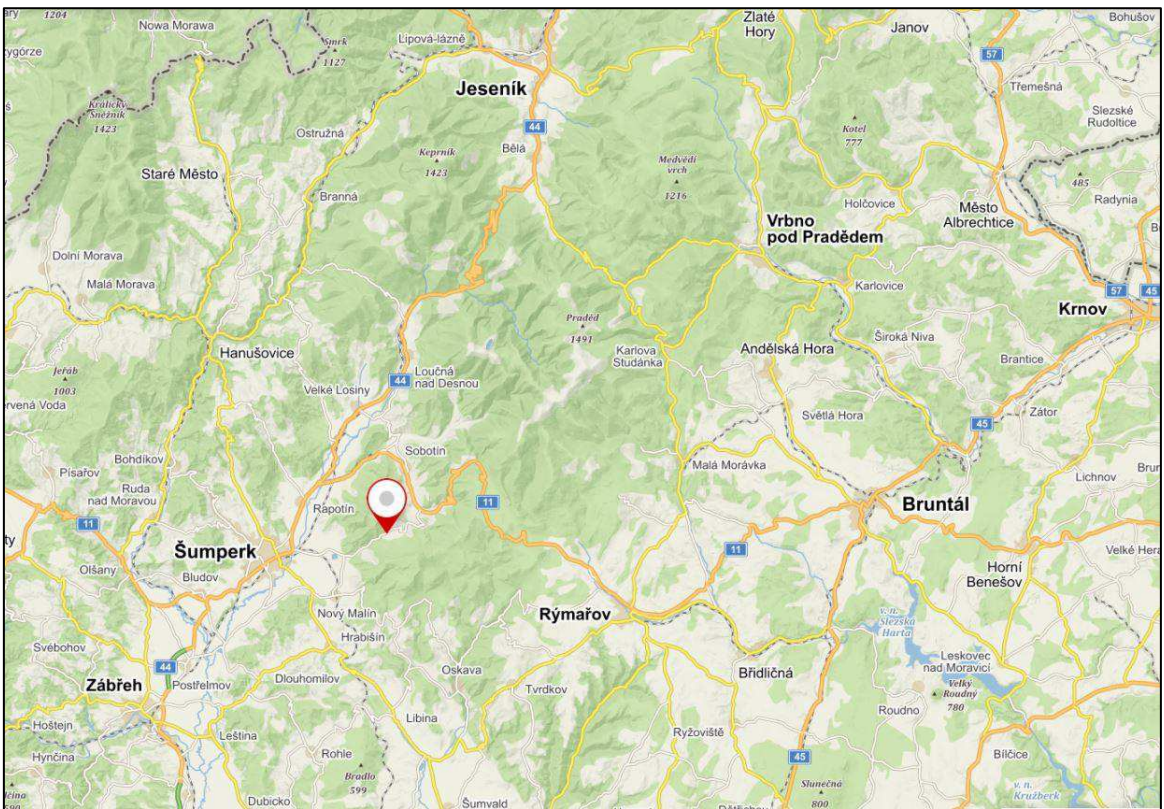
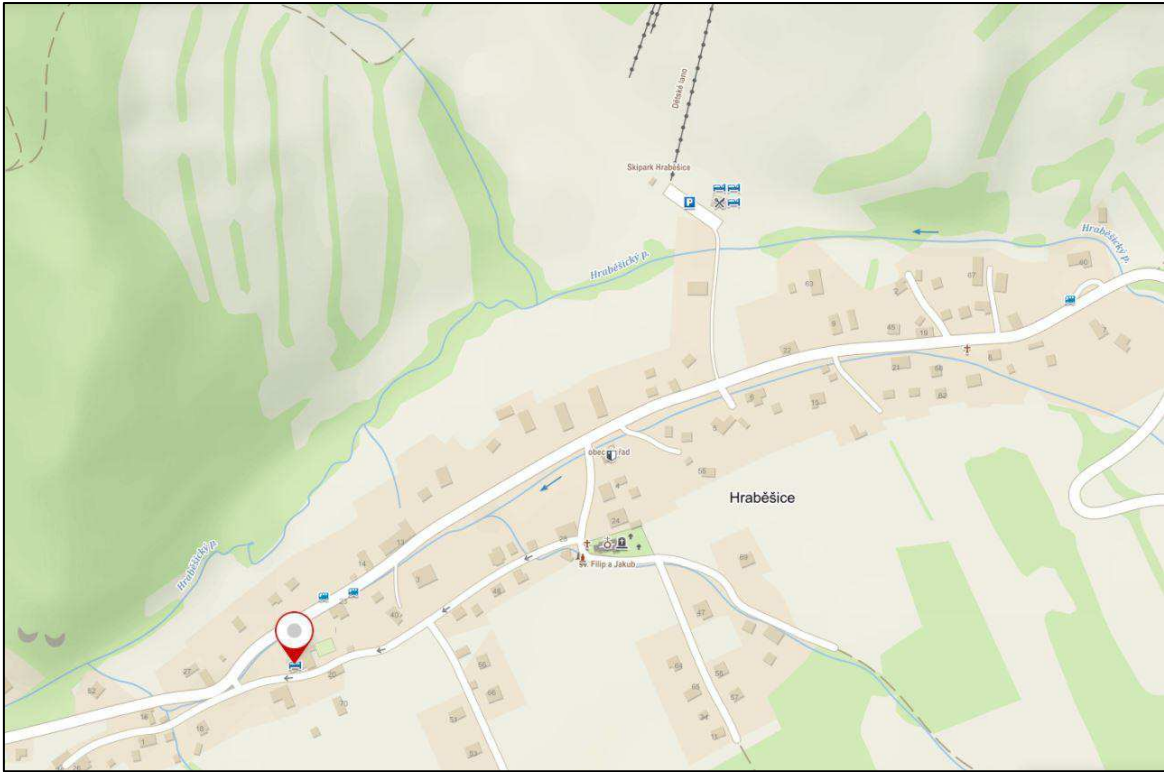


1:1 000





# MAPA OBLASTI



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)













### Prodej ubytovacího zařízení 700 m<sup>2</sup> Loučná nad Desnou - Rejhotice, okres Šumperk



12 500 000 Kč (17 857 Kč za m<sup>2</sup>)

Hledáte investiční příležitost v horské oblasti Jeseníků nedaleko sjezdovky v Koutech? Navíc u hlavní silnice se dostatečným prostorem k parkování? Nabízíme k prodeji rekreační středisko- Hotel Pod sedlem s ubytovací kapacitou, barem, restaurací a společenským sálem. V přízemí hotelu se nachází vyhlášený Bar, kuchyně a restaurace se společenským sálem s celkovou kapacitou cca 120 osob. V prvním patře se nachází 14 pokojů s kapacitou 35 lůžek. Hotel je vhodný pro hromadné akce, zejména pro školy v přírodě, školní výlety, turistické akce, sportovní soustředění, organizace, firemní školení, rodinné dovolené a oslavy – svatby, promoce, víkendové pobyty, ubytování pro montážní skupiny, apod. Samozřejmostí

je vlastní parkoviště v areálu hotelu vhodné i pro Bus. Součástí areálu je také tábořiště pro stany. Ideální lokalita pro celoroční rekreaci. Lyžařský areál Kouty s lanovkou k elektrárně Dlouhé Stráně 10 min pěšky, železniční zastávka 5 min. Vzhledem k lokalitě a stavu nemovitosti se jedná o zajímavou investici. Více informací u makléře.

- Celková cena: **12 500 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **17 857 Kč**
- ID zakázky: **119228**
- Aktualizace: **26.06.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Počet kanceláří: **1**
- Počet míst: **1**
- Počet lůžek: **33**
- Plocha zastavěná: **945 m<sup>2</sup>**
- Užžitná plocha: **700 m<sup>2</sup>**
- Plocha zahrady: **1440 m<sup>2</sup>**
- Garáž:
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Ústřední tuhá paliva**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**

### Prodej ubytovacího zařízení 1 140 m<sup>2</sup> Loučná nad Desnou - Rejhotice, okres Šumperk



15 900 000 Kč (13 947 Kč za m<sup>2</sup>)

Náš penzion Zálesí naleznete v oblasti Hrubého Jeseníku v obci Loučná nad Desnou, Rejhotice pod Červenohorským sedlem (1080m n.m.), vzdáleného 750 metrů od lyžařského areálu Kareš a 2,3 km je největší Ski areál Kouty nad Desnou. Vybavení a služby. Celková kapacita 42 lůžek, 2, 3, 4, 6, lůžkové pokoje s televizí na klubovně, koupelnou a sociálním zařízením na patře. Možnost přistýlek, pingpongový stůl, kulečník, stolní fotbal. Možnost ubytování i s domácím zvířetem. Díky svému kompletnímu vybavení a poloze je penzion Zálesí ideálním místem pro letní i zimní rekreaci, pro pořádání svateb, školení a rodinných oslav. Restaurace 42 míst, salónek 37 míst, terasa, krb, možnost zapůjčení sjezdových, běžeckých lyží,

bot a snowboardů. Nad restaurací je prostorná půda, kde je 300 m<sup>2</sup> podlahové plochy, k výstavbě apartmánů. Na pozemcích o rozloze 8617m<sup>2</sup> je možno postavit apartmánové domy a část využít pro stání dnes moderních karavanů. Mimo zimní sezónu můžete využít náš penzion pro pořádání dětských táborů a škol v přírodě.

- Celková cena: **15 900 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **13 947 Kč**
- ID zakázky: **88/5000**
- Aktualizace: **25.09.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užžitná plocha: **1140 m<sup>2</sup>**
- Parkování: **15**
- Topení: **Lokální tuhá paliva, Ústřední tuhá paliva, Ústřední elektrické**



- Odpad:**Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace:**Internet, Satelit**
- Elektřina:**230V, 400V**
- Doprava:**Vlak, Silnice, Autobus**
- Komunikace:**Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy:**Třída G - Mimořádně ne hospodárná**

#### **Prodej bytovacího zařízení 520 m<sup>2</sup>Králíky - Heřmanice, okres Ústí nad Orlicí**



15 150 000 Kč (29 135 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji hotel s rekreačním areálem v Heřmanicích (Králíky – vzdáleno cca 10 km od rekreačního střediska Dolní Morava). K hotelu jsou prodávány pozemky o celkové výměře cca 8.000 m<sup>2</sup>. Pozemky se nachází dle územního plánu v lokalitě 0s- 6 (rekreační areál + sportoviště) a 0 m (občanská vybavenost).

Hotel (budova s č.p. 101) disponuje 40-ti lůžky rozdělených do 11 pokojů, z toho 8 pokojů má vlastní sociální zařízení. 7 pokojů se nachází v patře (jeden z pokojů má sociální zařízení na chodbě), kde je rovněž k dispozici společenská místnost. V přízemí se pak nachází 4 pokoje, kulečnick, restaurace (jídlna), kuchyně se zázemím (skladovací prostory). Dále je zde k dispozici sociální zařízení pro

návštěvníky restaurace a prádelna. Prostory restaurace jsou podsklepeny, což nabízí možnost vybudování fitness centra nebo wellness. Voda je z vlastní studny (v obci je i vodovod), kanalizace řešena septikem. Vytápění je centrální kotlem na tuhá paliva. Plyn ani splašková kanalizace v obci nejsou. U hotelu je k dispozici vlastní parkoviště, bazén a tenisový kurt. Vybudováno je ohniště, minigolf a další atrakce pro děti. Za hotelem se nachází 12 dřevěných chatek, na které je stavební povolení + projekt na společné sociální zařízení u hotelu a zavedení elektřiny do chatek. Hotel je aktuálně pronajat a provozován jako penzion ([www.penzionhermanice.cz](http://www.penzionhermanice.cz)). Lokalita nabízí krásné místo pro relaxaci v naprosto klidné lokalitě. Výhodou je vyhlášený rekreační areál Dolní Morava s velkým množstvím letních i zimních atrakcí, který se nachází necelých 10 km od hotelu.

Cena činí 15.150.000,- Kč

- Celková cena:**15 150 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>:**29 135 Kč**
- ID zakázky:**2508**
- Aktualizace:**03.11.2021**
- Stavba:**Cihlová**
- Stav objektu:**Velmi dobrý**
- Typ domu:**Patrový**
- Podlaží:**3**
- Plocha zastavěná:**520 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha:**520 m<sup>2</sup>**
- Voda:**Místní zdroj**
- Topení:**Ústřední tuhá paliva**
- Odpad:**Septik, Jímka**
- Elektřina:**230V**
- Energetická náročnost budovy:**Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky**

#### **Prodej bytovacího zařízení 500 m<sup>2</sup>Žižkova, Velké Losiny**



16 900 000 Kč (33 800 Kč za m<sup>2</sup>)

Tenhle apartmánový dům se nachází přímo v lázeňském městě Velké Losiny, tedy uprostřed nádherných Jeseníků. Samotný dům nabízí 3 prostorné rodinné apartmány, celkem tedy aktuálně 20 – 25 lůžek. Zajímavou možností je ovšem rozšíření prostor o další dva apartmány, vzhledem ke zcela nevyužitě půdě, kam bez problému umístíte dalších 10 lůžek. Samotný dům je opravdu skvělý, ale jeho přidanou hodnotu tvoří 8 tisícový pozemek, na kterém najdete mnoho parkovacích stání, dvougaráž, bazén, tenisový kurt s osvětlením, několik altánků a relaxačních zón, ovocné stromy a mnoho dalšího. Prostě naprosto neodolatelná investice, která čeká právě na Vás.

- Celková cena:**16 900 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>:**33 800 Kč**
- ID zakázky:**00091**
- Aktualizace:**18.11.2021**
- Stavba:**Cihlová**
- Stav objektu:**Velmi dobrý**
- Umístění objektu:**Klidná část obce**
- Typ domu:**Patrový**
- Užitná plocha:**500 m<sup>2</sup>**



- Parkování:**6**
  - Garáž:**2**
  - Topení:**Lokální plynové, Lokální tuhá paliva**
  - Elektřina:**230V, 400V**
  - Doprava:**Vlak, Silnice, Autobus**
  - Komunikace:**Asfaltová**
  - Energetická náročnost budovy:**Třída G - Mimořádně neekonomická**
-