

# **ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

**číslo 5368/2016**

**NEMOVITÁ VĚC:** Budova občanské vybavenosti - hotel Spessart č.p. 4968 na pozemku parc.č. 5214/3 a na pozemcích jiného vlastníka parc.č. 5213/4 a č. 5214/4 (LV č. 3767) včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č. 2768, k.ú. Chomutov I

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Chomutov, k.ú. Chomutov I  
Adresa nemovité věci: Lipanská 4968, 430 03 Chomutov

**OBJEDNAVATEL:** JUDr. Jiří Bulvas, Exekutorský úřad Praha 1

Adresa objednavatele: Jablonecká 322, 190 00 Praha 9

**ZHOTOVITEL :** B plus B, spol. s r.o. MONTEKALA, spol. s r.o.

Adresa zhotovitele: Holečkova 657, 150 00 Praha 5 Hálova 34, 190 00 Praha 9  
Tel: 777 707 306

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad ceny obvyklé pro účely prodeje nemovitých věcí včetně příslušenství uvedených v exekučním příkazu č.j. 146 EX 1231/2012 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**6 900 000 Kč**

Datum místního šetření: 6.1.2016  
Za přítomnosti: znalce

Stav ke dni : 6.1.2016

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 2 přílohy. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních a 1 vyhotovení zůstává v archivu znaleckého ústavu.

**V Praze, dne 29.1.2016**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase budovy občanské vybavenosti - hotelu Spessart č.p. 4968 na pozemku parc.č. 5214/3 a na pozemcích jiného vlastníka parc.č. 5213/4 a č. 5214/4 (LV č. 3767) včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č. 2768, k.ú. Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov.

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele dle usnesení č.j. 146 EX 1231/12-147 ze dne 17.11.2015 a bude použitý jako podklad za účelem provedení exekuce prodejem nemovitých věcí.

### Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2768, k.ú. Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov ze dne 17.11.2015
- snímek katastrální mapy pro k.ú. Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov pořízený dálkovým nahlížením do KN
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 146 EX 1231/12-147 ze dne 17.11.2015
- informace a skutečnosti zjištěné a zaměřené při místním šetření
- informace zjištěné na stavebním úřadě MÚ Chomutov
- informace z realitních serverů a trhu
- fotografie při místním šetření
- <https://www.chomutov-mesto.cz/en/hotel-spessart>
- <http://www.virtualtravel.cz/chomutov/hotel-spessart/restaurace.html>
- <http://www.hele.cz/restaurace-hotel-spessart>

### Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví č. 2768, k.ú. Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov ze dne 17.11.2015

oddíl A - vlastnické právo, jiný oprávněný:

Andrt Petr, Barákova 1539/10, 430 03 Chomutov, RČ: 620319/1082

oddíl B - nemovitosti :

**POZEMKY**

- pozemek parc. č. 5214/3 o výměře 465 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří,  
na pozemku stojí stavba: objekt občanské vybavenosti Chomutov č.p. 4968

**STAVBY**

- objekt občanské vybavenosti Chomutov č.p. 4968 na pozemku parc.č. 5213/4 (LV č. 3767), na parc.č. 5214/3 a na parc.č. 5214/4 (LV č. 3767)

### Celkový popis

Předmětem ocenění je objekt občanské vybavenosti č.p. 4968 z části na vlastním pozemku parc.č. 5214/3 a z části na pozemcích jiného vlastníka parc.č. 5213/4 a parc.č. 5214/4, který byl využívaný jako hotel Spessart.

Objekt leží na severním okraji města Chomutov, přístup k objektu je ulicí Lipanská. Dle územního plánu města Chomutov se nachází v oblasti funkčního využití ploch OV - plochy občanského vybavení. Okolní zástavbu tvoří většinou rodinné domy.

Objekt je dle dostupných informací napojen na elektro, vodovod, kanalizaci a plyn. Přípojky IS a

venkovní úpravy zajišťující provoz objektu jsou na pozemcích jiného vlastníka, jejich parametry nejsou známy a nebyly dohledány ani v archivu stavebního úřadu.

## **Dokumentace a skutečnost**

Povinnému byla zaslána na dodejku výzva k umožnění prohlídky nemovité věci v termínu 6.1.2016 v 9,00 hodin. Výzva byla vrácena bez doručení, jako důvod bylo uvedeno - na uvedené adrese adresát neznámý. V uvedeném termínu nebyla umožněna prohlídka objektu. Částečně se podařilo informace o objektu dohledat v archivu stavebního úřadu města Chomutov (kolaudace, informace o původním objektu) projektová dokumentace skutečného provedení stavby v archivu chybí.

Při ocenění bylo vycházeno z informací získaných v archivu stavebního úřadu, ze skutečností při prohlídce z vnějšku a okolí. U výpočtů použitých ve znaleckém posudku bylo vycházeno z částečných výměr zjištěných fyzickým měřením na místě samém z veřejně přístupných míst, z vnějšku objektu a z údajů uvedených v katastru nemovitostí. Informace o konstrukcích a vybavení získány pouze vizuální prohlídkou nemovitosti „z venku” - nebyl umožněn vstup do nemovitosti a částečně z webových stránek o hotelu Spessart Chomutov (<http://www.abc.cz/firma/24436-hotel-spessart/>, <http://www.virtualtravel.cz/chomutov/hotel-spessart/restaurace.html>, <http://www.hele.cz/restaurace-hotel-spessart>). Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

K nemovitosti nebyla předložena žádná výkresová dokumentace.

Přípojky IS a venkovní úpravy zajišťující provoz objektu jsou na pozemcích jiného vlastníka, jejich parametry nejsou známy a nebyly dohledány ani v archivu stavebního úřadu. Z tohoto důvodu jsou oceněny ve výši 4% z věcné hodnoty objektu.

Na LV jsou zapsána zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu, exekutorská a dále informace o zahájení či nařízení exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti.

Objekt je z části na pozemcích jiného vlastníka, také přípojky IS a venkovní úpravy zajišťující provoz objektu jsou na pozemcích jiného vlastníka, ale přístup, příjezd a umístění není právně ošetřeno (např. věcným břemenem či nájemní smlouvou).

## **OBSAH**

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Ocenění staveb nákladovou metodou**

- 1.1 Objekt č.p. 4968 - hotel Spessart

#### **2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou**

- 2.1 Venkovní úpravy

#### **3. Ocenění pozemků**

- 3.1 Pozemek

#### **4. Porovnávací ocenění**

- 4.1 Objekt č.p. 4968

## **POSUDEK**

## 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 pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty
- Metoda porovnávací
- Metoda výnosová

**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 může být odvozen ze současného využití oceňovaného majetku. Do nákladů jsou zahrnuty výdaje na pojištění, daňové poplatky a jiné provozní náklady. Jedná se o odhad ceny v budoucnosti. V tomto případě nebyly předloženy žádné ekonomické ukazatele – ani výnosy ani náklady spojené s provozem nemovité věci. Z tohoto důvodu nebyla výnosová metoda použita.

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byly použity tyto metody:

**Metoda zjištění věcné hodnoty:** je založena na principu pojetí náhrady. Teoretickým základem při oceňování nemovitého majetku je tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten platit za tento majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Při ocenění touto metodou se zjišťují hodnoty zastavěné plochy, obestavěného prostoru objektů, průměrné ceny za příslušnou měrnou jednotku, skutečné opotřebení. Věcná hodnota, ve výsledku potom odpovídá nákladům, které je zapotřebí vynaložit na pořízení průměrně opotřebovaného majetku stejného stáří, obdobných vlastností a přiměřené intenzity užívání. Jedná se o odhad ceny v minulosti.

**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 nemovitostí. Jedná se o odhad ceny v přítomnosti.

## **Ocenění majetku obecnou metodikou**

## 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

### 1.1 Objekt č.p. 4968 - hotel Spessart

Jedná se samostatně stojící objekt hotelu Spessart, který má 1 NP a obytné podkroví. Základy předpokládám betonové s izolací, nosnou konstrukci tvoří železobetonový systém v kombinaci se zdivem původního objektu. Střecha sedlová, krov dřevěný, střešní krytina betonové tašky Bramac, klempířské prvky standardní z pozinkovaného plechu. Vnější omítky standardní, vnitřní omítky štukové. Okna jsou plastová, vstupní dveře dřevěné prosklené a plné. Podlahy betonové kryté dlažbou, v podkroví betonové s plovoucí podlahou a kobercem Vytápění je ústřední z plynové kotelny umístěné v 1.NP.

Hotel má 8 pokojů se sociálkami, celkový počet lůžek 24, restaurace s kapacitou 50 míst.

Dispozice:

1.NP - restaurace se salonkem, kanceláře, kuchyně, sociální zařízení, sklady, kotelná, úklid, chodby, schodiště

podkroví - 8 ubytovacích pokojů se sociálním zařízením, chodba

Stavebně technický stav objektu se jeví jako dobrý, odpovídá stáří, provedené rekonstrukci a běžné údržbě.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	$(21,50+4,20)*18,40-4,00*4,20+13,00*4,20+14,50*3,90+8,20*4,50$	=	604,13
podkroví	$(21,50+4,20)*18,40+14,50*3,90$	=	529,43

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	604,13 m <sup>2</sup>	3,90 m	2 356,11
podkroví	529,43 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 588,29
<b>Součet</b>	<b>1 133,56 m<sup>2</sup></b>		<b>3 944,40</b>

<b>Průměrná výška všech podlaží v objektu:</b>	PVP =	$3\,944,40 / 1\,133,56$	= 3,48 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$1\,133,56 / 2$	= 566,78 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$((21,50+4,20)*18,40-4,00*4,20+14,50*3,90)*(3,90)+(13,00*4,20+8,20*4,50)*(2,80+1,10/2)$	=	2 305,78 m <sup>3</sup>
podkroví+ zastřešení	$((21,50+4,20)*18,40+14,50*3,90)*(4,60/2)$	=	1 217,69 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
<b>1.NP</b>	NP	2 305,78 m <sup>3</sup>
podkroví+ zastřešení	Z	1 217,69 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>3 523,47 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,90	100	1,54	9,09
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,79
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0179</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	80,00	1,00	5,04	4,96	29	175	16,57	0,8219
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	20,00	1,00	1,26	1,24	14	175	8,00	0,0992
2. Svislé konstrukce	S	15,00	80,00	1,00	12,00	11,79	29	140	20,71	2,4417
2. Svislé konstrukce	S	15,00	20,00	1,00	3,00	2,95	14	140	10,00	0,2950
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,06	29	140	20,71	1,6692
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,00	14	110	12,73	0,7638
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,65	14	60	23,33	0,6182
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,59	14	55	25,45	0,1502
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	6,98	14	65	21,54	1,5035
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,14	14	45	31,11	0,9769
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,05	14	40	35,00	1,0675
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,75	29	140	20,71	0,5695
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,73	14	65	21,54	0,8034
13. Okna	N	5,90	100,00	1,54	9,09	8,93	14	65	21,54	1,9235
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,24	14	47	29,79	0,9652
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,81	14	35	40,00	1,9240
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,70	14	37	37,84	2,1569
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	14	40	35,00	0,1015
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,24	14	35	40,00	1,2960
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,14	14	45	31,11	0,9769
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	14	35	40,00	0,1160
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,16	14	30	46,67	1,0081
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,77	14	22	63,64	1,1264
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,22	14	45	31,11	1,3128
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,32	14	55	25,45	1,0994
Opotřebení:										<b>25,8 %</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9316
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9034
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0179
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0570
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 932,61</b>
<b>Plná cena:</b> 3 523,47 m <sup>3</sup> * 4 932,61 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>17 379 903,36 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 25,8 % /100)	*	0,742
<b>Objekt č.p. 4968 - hotel Spessart - zjištěná cena</b>	=	<b>12 895 888,29 Kč</b>

## 2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

### 2.1 Venkovních úprav

Jedná se o přípojky IS, zpevněné plochy, ploty, schodiště atd. zajišťující provoz nemovité věci.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

Stanovená cena staveb: 12 895 888,- Kč

### Ocenění

Cena staveb celkem:

12 895 888,-

4,00 % z ceny staveb

\* 0,0400

**Venkovních úprav - zjištěná cena**

= **515 835,52 Kč**

## 3. Ocenění pozemků

### 3.1 Pozemek

#### Srovnávací indexová metoda

#### Srovnávací pozemky

Název Jednotlivé indexy	Jednotková cena [Kč / m <sup>2</sup> ]	Celkový index	Upravená jedn.cena [Kč / m <sup>2</sup> ]
----------------------------	---	------------------	--

U hřiště, Otvice

A:0,80, B:1,50, C:0,40, D:1,30, E:1,00, F:1,00

690,

0,62

1 112,90

Na Moráni, Chomutov

A:0,60, B:1,50, C:0,80, D:0,70, E:1,00, F:1,00

700,

0,50

1 400,00

Pod Černým vrchem, Chomutov

A:0,60, B:1,50, C:0,80, D:1,30, E:1,00, F:1,00

999,

0,94

1 062,77

**Výchozí průměrná jednotková cena srovnávacích pozemků**

**1 191,89 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Korekce výchozí ceny

A – územní struktura: okrajové polohy obce

0,60

B – typ stavebního pozemku: stavebně připravený

1,50

C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: 20 000 až 50 000

0,80

D – obchodní resp. průmyslová poloha: obytné domy

1,30

E – územní připravenost, infrastruktura: dobrá

1,00

F – speciální charakteristiky volitelné: nejsou

1,00

**Celkový index**

\*

0,94

**Výchozí jednotková cena upravená**

[Kč/m<sup>2</sup>]

= **1 115,61**

#### Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]
-------	------	--------------------------

zastavěná plocha a nádvoří

5214/3

465

**Celková výměra oceňovaných  
pozemků**

**465 m<sup>2</sup>**

**Cena oceňovaných pozemků**

[Kč]

465 m<sup>2</sup> \* 1 115,61 Kč/m<sup>2</sup> = 518 758,65

**Výsledná cena**

= **518 758,65 Kč**



## 4. Porovnávací ocenění

### 4.1 Objekt č.p. 4968

Porovnáním nabídkových cen prodeje nemovitých věcí (hotely a penziony) obdobného charakteru, dispozice, využití a umístění v lokalitě okresu Chomutov a okolí vybraných z nabídek realitních serverů a posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění:

oceň. objekt

**Hotel Spessart č.p. 4968, Lipanská, Chomutov**

Srovnávané nemovitosti

název	požad.cena Kč	koef. Redukce	cena po redukci Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	l	cena oceň. objektu ze srovnání Kč
Kovářská I, Dlouhá	5 990 000	0,85	5 091 500	1,00	0,96	1,05	1,05	1,00	0,95	1,01	5 063 751
Loučná p. Klínovcem	9 000 000	0,85	7 650 000	1,00	1,28	0,95	1,00	1,00	0,95	1,16	6 622 230
Kovářská II, Dlouhá	6 500 000	0,85	5 525 000	1,00	1,26	0,95	0,90	0,95	0,95	0,97	5 682 617
Kadaň, Mírové nám.	9 800 000	0,85	8 330 000	1,00	0,76	0,90	1,00	1,00	1,00	0,68	12 178 363
Kadaň, Polní	4 300 000	0,85	3 655 000	1,00	0,80	1,00	0,95	1,00	0,95	0,72	5 062 327
										<b>celkem Kč</b>	<b>34 609 287</b>
										<b>průměr Kč</b>	<b>6 921 857</b>
										<b>max Kč</b>	<b>12 178 363</b>
										<b>min Kč</b>	<b>5 682 617</b>

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

K1 koeficient úpravy na polohu objektu

K2 koeficient úpravy na velikost objektu, počet lůžek

K3 koeficient úpravy na možnost parkování

K4 koeficient úpravy na celkový stav (restaurace, zahrada, bazén, velikost pozemků atd.)

K5 koeficient na technický stav objektu (po rekonstrukci- před rekonstrukcí, konstrukce objektu)

K6 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

l index odlišnosti  $l=K1*K2*K3*K4*K5*K6$

**Výsledná hodnota porovnáním po zaokrouhlení:**

**6 921 860,- Kč**

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

	Lokalita	užitná plocha	počet lůžek	pozemek	garáž, parking	restaurace	jiné
Oceň. Objekt	hotel Spessart č.p. 4968, Lipanská, Chomutov	906	32	465	u objektu	ano	rekonstrukce 2002, částečně na pozemcích jiného vlastníka, parkoviště a přístup přes pozemky jiného vlastníka, ÚT plynové, restaurace, salonek, 8 pokojů
1	Penzion, Dlouhá, Kovářská I	400	30	797	garáž, parking	ne	nedaleko ski areálu Klínovec, 4 NP, troj garáž, bazénová hala, 2004 rekonstrukce, 8 apartmánů, bazén, sauna, posilovna, ÚT kotlem na PB

2	Hotel, Loučná pod Klínovcem	560	46	2000	u objektu	ano	po rekonstrukci, sociálky na pokojích, restaurace, jídelna, navíc 3 pokoje pro personál, kotel na LTO, 3 krbová kamna, u ski areálu Klínovec
3	Penzion, Dlouhá, Kovářská II	1100	45	650	u objektu	ne	horský penzion u ski areálu Klínovec, pokoje se sociálkami, sauna, topení lokální na TP, velmi dobrý stav
4	Hotel U Katovy uličky, Mírové nám., Kadaň	1050	20	366	u objektu	ano	v centru města, rekonstrukce 2009, 2 restaurace, terasa pro letní provoz, ÚT plynové
5	Penzion RELAX, Polní, Kadaň	600	22		u objektu	ne	po rekonstrukci, 10 pokojů s vlastními sociálkami, wellnes, sauna, vířivka, 5 min od centra Kadaně

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Objekt č.p. 4968 - hotel Spessart 12 895 888,00 Kč

#### 2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Venkovních úprav 515 836,00 Kč

#### 3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemek 518 759,00 Kč

#### 4. Porovnávací ocenění

4.1 Objekt č.p. 4968 6 921 860,00 Kč

Porovnávací hodnota	6 921 860 Kč
Věcná hodnota	13 930 482 Kč
Hodnota pozemku	518 759 Kč

## Obvyklá cena

## 6 900 000 Kč

slovy: Šestmilionůdevětsettisíc Kč

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

Posouzením jednotlivých dílčích hodnot je zřejmé, že věcná hodnota je pro odhad ceny obvyklé hodnotou informativní o stavu nemovitosti z pohledu stáří a případné nutnosti modernizace.

Vzhledem k průměrné nabídce prodeje obdobných nemovitostí v této lokalitě je k dispozici dostatečný počet srovnávacích vzorků nabízených nemovitostí k porovnání, a proto lze objektivně aktuálně porovnat veškeré parametry oceňované nemovitosti s nabídkovými či realizovanými cenami v místě.

**Z těchto důvodů odhadujeme cenu obvyklou vycházející z porovnávací hodnoty, ve které se promítají povyšující i ponižující parametry ceny.**

### **Stanovisko znalce:**

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout 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 oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka objektů obdobných parametrů v místě je na průměrné úrovni, poptávka stagnuje
- b) parametry zvyšující cenu - 2002 provedena dostavba a rekonstrukce
  - klidná poloha nemovitosti
  - možnost připojení na veškeré IS
- c) parametry snižující cenu - objekt se z části nachází na pozemcích jiného vlastníka
  - přípojky IS a parkovací plocha na pozemcích jiného vlastníka
  - zhoršený příjezd přes obytnou čtvrť pro autobusy

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 2768, k.ú. Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov ze dne 17.11.2015.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 6.1.2016 cenu obvyklou předmětu ocenění v úrovni porovnávací hodnoty, a to ve výši 6.900.000,-Kč.

**Obvyklá cena:**

**6 900 000,- Kč**

V Praze 29.1.2016

MONTEKALA, spol. s r.o.  
Hálova 34  
190 00 Praha 9

### **Znalecká doložka**

Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování movitých věcí, nemovitostí, motorových vozidel, nehmotného investičního majetku, cenných papírů, podniků a obchodních společností.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5368/2016 znaleckého deníku.

Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, která současně zajistila a zpracovala podklady pod poř. č. 305/15.

<b>SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH</b>
---------------------------------

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 2768, k.ú. Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov ze dne 17.11.2015
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha