

ZNALECKÝ POSUDEK číslo 2.507 – 47 – 2013

o o b v y k l é - t r ž n í c e n ě budovy čp. 82 včetně dalších staveb, příslušenství a pozemků zastavěné plochy a nádvoří čk. 2401, 2402, 2405/8 a ostatní plochy čk. 2405/7, 2405/9, 2405/14, vše situované v lokalitě STARÉ SPLAVY, katastrálního území DOKSY U MÁCHOVA JEZERA, obce DOKSY a okresu ČESKÁ LÍPA (tj. *HOTEL BERG*).

Posudek vyžádal :

BUILDING TM INVESTMENT, a.s.
IČ 289 99 258
se sídlem Žampionová 176
104 00 Praha 22 – Pitkovice

Účel posudku :

**zjištění obvyklé ceny nepeněžitého
vkladu do společnosti**

Posudek vypracoval :

Ing. Jiří C h l á d e k, CSc.
Kolbenova čp.761/8
190 00 P r a h a 9 – Vysočany

O b v y k l á c e n a n e m o v i t o s t í č i n í k e d n i
o d h a d u c e l k e m : 46.000.000,00 Kč.

Posudek obsahuje 41 stran textu včetně titulního listu a předává se ve třech vyhotoveních.

V Praze dne 05. 11. 2013.

A. – SITUACE

1. Posudek je vypracován na vyžádání vlastníka oceňovaných nemovitostí, **BUILDING TM INVESTMENT, IČ 289 99 258**, se sídlem **Žampionová 176, 104 00 Praha 22 – Pitkovice** a to za účelem zjištění **obvyklé - tržní ceny** budovy čp. 82 a dalších dvou budov bez čp/če, včetně pozemků zastavěné plochy a nádvoří čk. 2401, 2402, 2405/8 a ostatní plochy čk. 2405/7, 2405/9, 2405/14, včetně příslušenství, vše situované v lokalitě **STARÉ SPLAVY**, katastrálního území **DOKSY U MÁCHOVA JEZERA**, obce **DOKSY** a okresu **ČESKÁ LÍPA**, tj. **areálu hotelu BERG**, a to ke dni prohlídky a zaměření nemovitosti, tj. ke dni

10. října 2013.

Předmětná nemovitost byla prohlédnuta a zaměřena za přítomnosti Ing. Tomáše Čermáka, předsedy představenstva CL-INVEST a.s. se sídlem Ovocný Trh 572/11 110 00 PRAHA 1 (vlastníka nemovitosti). Současně byly ověřeny podklady pro ocenění dané nemovitosti. Vzhledem k nepřístupnosti některých vnitřních prostor budov, byly pro popis a vlastní ocenění použity údaje získané při místním šetření.

2. Podklady pro vypracování posudku:

- a) výpis z listu vlastnictví číslo 1650 katastrální území Doksy u Máchova jezera, obec Doksy, okres Česká Lípa, vyhotovený 18. 09 2013 KÚ pro Liberecký kraj, KP Česká Lípa,
- b) prohlídka a zaměření oceňované nemovitosti uskutečněné dne 10. 10. 2013,
- c) kopie katastrální mapy předmětné lokality dané obce a snímku katastrální mapy této lokality, vyhotovené znalcem dálkovým přístupem,
- d) poslední nabývací titul nebyl znalci doložen (viz E-LV 420 KÚ Doksy u Máchova jezera),
- e) stavebně – právní dokumentace původní část oceňované budovy nebyla znalci doložena mimo část půdorysů a řezů budovy (dokumentace skutečného provedení) vyhotovených po rozšíření a dostavby areálu Projektovou kanceláří LIBOR KOTEK - ... v 01/2013,
- f) rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ Doksy čj. MUDO/3471/2011 ze dne 04. 08. 2011 – dodatečné povolení souboru staveb (přístavba a dostavba areálu) s PM 25. 08. 2011,
- g) rozhodnutí Stavebního úřadu a životní prostředí MěÚ Doksy čj. MUDO/5699/2012 ze dne 26.09.2012 – povolení změny nedokončené stavby – umístění FTV panelů na střešní plášť,
- h) průvodní a dále souhrnná technická zpráva projektu Rozšíření a dostavba hotelového areálu vyhotovené Projektovou kanceláří LIBOR KOTEK - ... v 04/2011, opatřené ověřovací doložkou MěÚ Doksy souhlasnou s vydaným stavebním povolením čj. Výst.3471/2011 ze dne 4/08/2011,
- i) geometrické plány č. 2993-272/2012 pro vyznačení budovy v katastru a č. 3046-109/2013 pro vyznačení změny obvodu budovy, vyhotovené vždy Ing. Petrem Chmelíčkem, Letní 3034, 470 01 Česká Lípa, opatřené souhlasem s očíslováním parcel KÚ pro Liberecký kraj, KP Česká Lípa

- j) šetření znalce ke zjištění ceny pozemků oceňované nemovitosti k době ocenění,
- k) šetření znalce ke zjištění obvyklé ceny oceňované nemovitosti k době ocenění,
- l) fotodokumentace objektů ocenění – viz příloha

3. Cenové předpisy:

Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17. 6. 1997 ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a zákona číslo 350/2012 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Zákon č. 513/1991 Sb. z 5. 11. 1991, obchodní zákoník v jeho platném znění v současnosti,

Zákon číslo 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění komplexní novely zákonem č.350/2012 Sb. s účinností od 1. ledna 2013,

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. ze dne 3. ledna 2008, o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění některých zákonů (oceňovací vyhláška) ve znění vyhl. MF číslo 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a číslo 450/2012 ze dne 5. prosince 2012 s účinností dnem 1. ledna 2013.

ÚŘEDNÍ OCEŇOVÁNÍ MAJETKU 2013 - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Vlasta Scholzová, Ing. Pavel Krejčíř – vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, prosinec 2012.

B. – N Á L E Z A O C E Ň Ě N Í

Informace o nemovitosti:

Adresa nemovitosti:	471 63	
Kraj:	Liberecký	
Okres:	Česká Lípa	CZ0511
Obec:	Doksy	561495
Katastrální území:	Doksy u Máchova jezera	635260
Počet obyvatel:	5 172	
Základní cena stavebního pozemku:	65,93 Kč/m ²	

1. Podle výpisu z listu vlastnictví č. 1650 ze dne 18. 09. 2013:

Katastrální území : **D O K S Y U M Á C H O V A J E Z E R A**

I C L – I N V E S T a. s.,

25418521

Ovocný trh 572/11, 110 00 Praha 1 – Staré Město

oddíl B - Nemovitosti

<i>Pozemky</i>	zastavěná plocha a nádvoří	2401	o výměře ..	277 m²
	zastavěná plocha a nádvoří	2402	o výměře ..	142 m²
	ostatní plocha – jiná plocha	2405/7	o výměře ..	663 m²
	zastavěná plocha a nádvoří	2405/8	o výměře ..	21 m²
	ostatní plocha – manipul. plocha	2405/9	o výměře ..	437 m²
	ostatní plocha – manipul. plocha	2405/14	o výměře ..	31 m²

Stavby

Typ stavby. Část obce, č. budovy Způsob využití Způsob ochrany Na parcele

Staré Splavy čp. 82	obč. vyb.	2401
bez čp/če	obč. vyb.	2402
bez čp/če	jiná st.	2405/8

oddíl B1 – Jiná práva: *Bez zápisu*

oddíl C – Omezení vlastn. práva: *Bez zápisu*

oddíl D – Jiné zápisy: *Bez zápisu*

oddíl E – Nabývací tituly ...:

Listina

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu**

Právní moc ke dni 30. 03. 2009

Z-8569/2009-501

Pro: CL-INVEST a.s.

Ovocný trh 572/11, 110 00 Praha 1 – Staré Město

oddíl F – Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Bez zápisu

2. Porovnání doložené výkresové dokumentace a snímku katastrální mapy vůči skutečnosti bylo provedeno při prohlídce nemovitosti s konstatováním praktické shody.

Pro potřeby ocenění bylo provedeno doplňující měření.

3. Výčet staveb a pozemků:

Ocenění nemovitosti administrativní cenou

- a) Areál budov na pozemcích čk. 2401, 2402 a 405/8
- b) Venkovní úpravy
- c) Pozemky areálu
- d) Trvalé porosty

Ocenění nemovitosti obvyklou cenou

4. Popis, výměry a ocenění objektů nemovitostí

Z propagačních materiálů hotelu BERG uvádíme, že „daný hotelový komplex, se nachází v rekreačním středisku Staré Splavy na břehu Máchova jezera. Neodmyslitelnou dominantu Máchova kraje a skvělé prostředí pro výlety a relaxaci zde tvoří gotický hrad Bezděz společně se zříceninou Starého Bernštejna, hradem Houskou a Ralskem.

Hotel Berg nabízí jednadvacet hotelových apartmánů a pokojů. Maximální kapacita hotelu je 85 lůžek. Některé apartmány mají dvě ložnice a jsou vhodné pro rodinnou rekreaci i s více dětmi. Jiné apartmány jsou řešeny jako ložnice s další obytnou místností k relaxaci a odpočinku. Hotel i samotné pokoje jsou nově zrekonstruovány ve stylu 19. století. Jsou zde citlivě propojeny moderní materiály s technologiemi 21. století. K dispozici je prostor sálu s 85 místy pro pořádání konferencí a školení či výjezdních zasedání. Lobby bar nabízí zázemí pro čtyřicet hostů, restaurace s terasou má výhled na splav Máchova jezera

Gastronomie je samostatnou kapitolou – bohaté snídaně, polední menu s výběrem sezónních jídel, denně čerstvá nabídka sladkých specialit, večer možnost výběru z jídelního lístku nebo hotelového šestichodového degustačního menu. V hotelu je bohatá vinotéka s výběrem tuzemských a evropských vín. Součástí hotelu je lobby bar, na který navazuje bar Melodie s tanečním parketem a biliárem. Pro malé ratolesti je připraven dětský koutek a venkovní dětské hřiště.

Hotelový wellness areál poskytuje možnost využití hotelového fitness s aerobními a posilovacími stroji Technogym. Součástí wellness je vnitřní bazén, Kneippovy lázně, vířivka a relaxační prostory. K bazénu patří areál saun, kde je finská sauna, bio sauna a pára. V Hotelu Berg je také možnost užít si masáže, exotické zábaly a aroma koupele“

a) Areál budov na pozemcích čk. 2401, 2402 a 405/8

Předmětem ocenění je postupně vybudovaný areál hotelu BERG, situovaný v rozsáhlém upraveném, částečně svažitém terénu na tzv. Lázeňském vršku nedaleko jihozápadního břehu Máchova jezera. Původní stav zahrnoval vlastní hotel a restauraci/altán, které byly užívány pro ubytování a stravování hostů. Celková dostavba byla uskutečněna v posledních 3 letech.

Rozšířením - přístavbou recepce hotelu došlo ke zvětšení prostoru pro příjem a odhlašování hostů a hotel se stal plně dostupný i osobám ZTP (byl zajištěn bezbariérový vstup, manipulační prostor a sociální zázemí).

Nové stavby, tj. zejména konferenční pavilon, relaxační pavilon a fitness, jsou nyní využívány nejen hotelovými hosty, ale i správcem hotelu, který má bytovou jednotku v původní části hotelu. Drobné stavební úpravy se týkaly i původních prostorů hotelu, kde došlo k propojení hotelové restaurace s terasou v 1.PP a nové bezbariérové vstupy v restauraci/altánu. Byla rovněž provedena přeložka splaškové kanalizace, výměna tehdejšího lapolu z kuchyně za nový, likvidace dešťových vod ze střech přes retenční nádrže do již existující kanalizace, nová vodovodní přípojka s vodoměrnou šachtou, přípojka NTL plynu, pilíř s HUP a plynoměrem na hranici pozemku, nová přípojka NN, atd.

Z doložených podkladů projektové dokumentace a na základě místního šetření byly v budově hotelu specifikovány jednotlivé, dále uvedené prostory. *Tyto prostory jsou celkově situovány na všech třech parcelách stp. 2401, 2402 a 2405/8 bez zohlednění jejich hranic – rozšíření a dostavba areálu je projektově i stavebně řešena jako jeden stavební objekt. V dalším je tedy uveden jen celkový popis jednotlivých podlaží bez ohledu na dotčené - příslušné pozemky.*

V 1.PP - suterénu v původní části hotelu v úrovni $\pm 0,000$ přístupným vnitřními schodišti z přízemí, jsou vnitřní chodby, úklidová komora, dvojí sociální zařízení s předsíňkou, sklad vinotéky se schodištěm, restaurace I, bezbariérový pokoj s lázní, kuchyňská chodba, vlastní kuchyň, mycí prostor kuchyně, dva sklady, šatna a sociální zařízení kuchyně včetně sprchy.

Přístavba hotelu v tomto podlaží zahrnuje v úrovni $\pm 0,000$ přístupným přes zádveří z prostoru před hotelem, restauraci II navazující na prostor restaurace I v původní části hotelu, fitness a SPA s vnitřním bazénem. V další části přístavby v úrovni - 0,640 se nachází tzv. odpočívárna navazující schody na prostor SPA, dále sklad, předsíň WC a místnosti, sauny (finská, parní sauna a biosauna), atd.

Přízemí – 1.NP zahrnuje v původní části ubytovací část hotelu. Do celkem osmi pokojů ve složení předsíň, pokoj a koupelna je vstup z centrální podélné chodby přístupné otevřeným dvouramenným schodištěm z přízemí. Dva pokoje mají samostatný balkon. Podlaží dále zahrnuje dvě skladové místnosti.

Přístavba tohoto podlaží je opět umístěna v různých výškových úrovních. Úroveň + 0,800 přístavby zahrnuje hlavní vstup do hotelu schodištěm i rampou, přední část recepce, sklad recepce a kancelář recepce. Další úroveň přístavby + 1,620 zahrnuje druhou část recepce, přístupnou jednak po schodech a jednak rampou, dále chodbu, další chodbu se vstupem do mandlu, respektive do původní části hotelu, kancelář manažera, technickou místnost a v tzv. konferenčním pavilonu sál pro 85 sedících posluchačů. Na poslední úrovni přístavby + 1,800 je situována druhá část přístupové chodby, lobby bar, salon, šatna mužů a žen pro masážní procedury, vnitřní chodbu této části stavby, celkem 4 místnosti masáže (včetně stolu hammam s mramorovou deskou), technickou místnost, dále další technická místnost, bar a taneční parket, chodba, předsíňky WC mužů a žen a vlastní WC.

1. patro – 2.NP. v hlavní – původní části hotelu, které je přístupné opět jen schodištěm má na úrovni +3,100 shodnou dispozici jako je uspořádání 1.NP. V části hotelu, která byla přístavěna, jsou vyhlídkové terasy s obsluhou a nad kongresovým sálem je umístěno otevřené parkoviště pro osobní automobily

Podkroví – 3.NP. zahrnuje již jen v původní části celkem 4 pokoje ve skladbě 2 x předsíň, pokoj, koupelna a 2 x předsíň, koupelna a dva pokoje, vždy přístupné z centrální chodby. Podlaží na úrovni + 9,400 doplňuje ještě místnost skladu. Hřebenová část střechy je bez stavebně – technických úprav.

Podrobnější popis konstrukcí a vybavení oceňovaného stavebního komplexu je uveden ve specifikaci jednotlivých konstrukcí a vybavení při hodnocení dosažené úrovně standardu stanoveného typu.

Celkový stav oceňované budovy se vyznačuje charakterem novostavby a velmi pečlivou preventivní údržbou, která dává podklad pro současné hodnocení její životnosti jako prodloužené. Ze současného stavu – viz i fotodokumentace, lze dovodit, že stavba díky výměně prvků krátkodobé životnosti a obnově téměř všech prvků dlouhodobé životnosti, je cca v první čtvrtině obvyklé životnosti.

Oceňovaná stavba splňuje charakteristiku § 3.1.a.1) zákona č. 151/1997 Sb. ze dne 17. 6. 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č.121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a zákona číslo 350/2012 Sb. tj. jedná se o budovu. Současně se ve smyslu § 2.a) vyhlášky MF č. 3/2008 Sb. v posledním znění nejedná o halu. Ocenění dané stavby podle § 3 a příloh č. 2, 14, 15, 38 a 39 platné oceňovací vyhlášky s tím, že pro ocenění dle § 22 vyhlášky nejsou splněny podmínky (nejsou pronajímány ani části stavby).

Budova :	G – budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód SKP:	6.21.19.1..1 , CZ-CC: 121

Zastavěné plochy (zjištěné programem Auto CAD LT):

1. PP – suterén:	základní – původní část hotelu:	270,75 m ²
	přístavba na stejné výškové úrovni:	230,77 m ²
	přístavba na úrovni – 0,640 m:	64,76 m ²
	přístavba na úrovni – 1,500 m:	36,82 m ²
1. NP – přízemí:	základní – původní část hotelu:	270,75 m ²
	přístavba mimo vstupní část:	768,62 m ²
	vstupní část přístavby:	66,34 m ²
2. NP – 1. patro:	základní – původní část hotelu:	270,75 m ²
3. NP – podkroví:	základní – původní část hotelu:	270,75 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Konstrukční výška	Součin m ³
1.PP – suterén základní část:	270,75	3,55 m	961,16
1.PP – suterén přístavba I:	230,77	3,55 m	819,23
1.PP – suterén přístavba II:	64,76	3,00 m	194,28
1.PP – suterén přístavba III:	36,82	4,00 m	147,28
1.NP – přízemí základní část:	270,75	3,50 m	947,63
1.NP – přízemí přístavba I:	768,62	3,60 m	2 767,03
1.NP – přízemí přístavba II:	66,34	4,35 m	288,58
2.NP – 1.patro:	270,75	2,80 m	758,10
3.NP – podkroví:	270,75	2,80 m	758,10
Součet	2 250,31		7 641,39

Průměrná výška podlaží:	PVP = 7641,39 / 954,16 = 3,396 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP = 2 250,31 / 4 = 562,58 m ²

Obestavěný prostor:

1. PP – suterén	$(270,75 + 230,77) \times (0,10 + 3,45) + 64,76 \times \varnothing 3,00 +$	
vč. podezdívek:	$+ 36,82 \times (1,50 + 2,50)$	= 2 121,88 m ³
1.NP - přízemí:	$270,75 \times 3,50 + 768,62 \times 3,60 + 66,34 \times 4,35$	= 4 003,24 m ³
2.NP - 1.patro:	$270,75 \times 3,50$	= 757,40 m ³
3.NP – podkroví		
vč. zastřešení:	$270,75 \times \varnothing 4,60 \times 0,50$	= 622,73 m ³
Obestavěný prostor:		= 7 505,25 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení budovy:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací:	základové pásy, izolace	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z klasického zdiva + VELOX , YTONG	S	100,00
3. Stropy:	rovné + minerální kazetový	S	100,00
4. Krov, střecha:	krov valbový s vikýřem + členitý dřev. lepený	N	100,00
5. Krytiny střeš:	standard	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	úplné, titanizek	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	štukované vápenné + tapety, obklady, NS	N	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	omítky + obklady	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	nadstandardní provedení včetně rozsahu	N	100,00
10. Schody:	standardní	S	100,00

11. Dveře:	masivní i prosklené, obložkové zárubně.	N	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	euro 68,78, Al rámy, bezp. sklo, světlovody	N	100,00
14. Povrchy podlah:	keramická dlažba, textilní krytiny + tepelná iz.	N	100,00
15. Vytápění:	ústřední dálkové	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná i třířáková, pojistkové automaty	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	rozvod SV i TUV	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	odkanalizování všech spotřebičů	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ze suterénu	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	NS nerez, větrání, vybavení	N	100,00
23. Vnitřní hygien. vybavení:	WC, umyvadla, vany, sprchy	S	100,00
24. Výtahy:	chybí	C	100,00
25. Ostatní:	kompletní vybavení vč. zabezpečovacího z.	N	100,00
26. Instalační prefabrik. jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄ :

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,30	100,00	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	N	6,10	100,00	1,54	9,39
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	0,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	N	7,10	100,00	1,54	10,93
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické:	N	3,10	100,00	1,54	4,77
10. Schody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
11. Dveře:	N	3,80	100,00	1,54	5,85
13. Okna:	N	5,90	100,00	1,54	9,09
14. Povrchy podlah:	N	3,30	100,00	1,54	5,08
15. Vytápění:	S	4,90	100,00	0,46	4,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	N	1,80	100,00	1,54	2,77
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	N	4,40	100,00	1,54	6,78
Součet upravených objemových podílů:					117,76

Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :	1,1776
---	---------------

Hodnota koeficientu vybavení je zejména dána nadstandardním vybavením a celkovým stavem odpovídajícím novostavbě.

Výpočet opotřebení

Výpočet opotřebení analytickou metodou je proveden podle § 21, přílohy č. 15 bodu 1 a 4 oceňovacího předpisu, neboť oceňovaný komplex je po opravě - po zásadní rekonstrukci prakticky všech konstrukcí a prakticky všeho vybavení, byla provedena přístavba, má také mimořádně kvalitní údržbu, atd.

Z hlediska životnosti je stavba ve svých částech homogenně opotřebovaná.

Konstrukce a vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří Ø Ø	Živ.	Opotř. Části	Opotř. z celku
1. Základy:	S	6,30	100,00	1,00	6,30	5,35	20	150	13,33	0,7132
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00	12,74	20	100	20,00	2,5480
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20	6,96	20	100	20,00	1,3920
4. Zastřešení:	N	6,10	100,00	1,54	9,39	7,97	20	100	20,00	3,4850
5. Krytina:	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,29	5	60	8,33	1,9075
6. Klemp. konstrukce:	S	0,60	100,00	0,00	0,60	0,51	5	60	8,33	0,0428
7. Vnitřní omítky:	N	7,10	100,00	1,54	10,93	9,28	5	65	7,69	0,7136
8. Fasádní omítky:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,72	5	50	10,00	0,2720
9. Vnitřní obklady:	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,05	5	40	12,50	0,5063
10. Schody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,38	20	100	20,00	0,4760
11. Dveře:	N	3,80	100,00	1,54	5,85	4,97	3	65	4,62	3,6750
13. Okna:	N	5,90	100,00	1,54	9,09	7,71	2	65	3,08	0,2375
14. Povrch podlah:	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,31	3	50	6,00	0,2586
15. Vytápění:	S	4,90	100,00	0,46	4,90	4,16	2	40	5,00	0,2080
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,93	2	40	5,00	0,2965
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,25	5	40	5,00	0,2870
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30	2,80	2	40	5,00	0,1140
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,72	2	45	4,44	0,1208
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,25	2	40	5,00	0,0125
21. Ohřev teplé vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20	1,87	2	30	6,67	0,1247
22. Vybavení kuchyní:	N	1,80	100,00	1,54	2,77	2,35	2	30	6,67	0,1567
23. Vnitřní hyg.zařízení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30	3,65	2	40	5,00	0,1825
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00	0,00	---	---	0000	0,0000
25. Ostatní:	N	4,40	100,00	1,54	6,78	5,76	2	20	10,00	0,5760
Součet upravených objemových podílů:					117,76	Opotřebení:				18,3062

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,00 Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60:PZP) :	×	0,9317

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 : PVP)$:	×	0,9184
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	×	1,1776
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 13 - dle významu obce):	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	×	2,0610
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce):	×	0,8590
Základní cena upravená	=	4 539,54 Kč/m³

Propočet ceny :

Plná cena: $7\,505,25\text{ m}^3 \times 5\,539,54$	=	34.070.379,37 Kč
Opotřebením analytickou metodou: 18,3062 %	-	6.236 991,79 Kč

a) Areál budov - zjištěná cena celkem:	27 833 387,58 Kč
---	-------------------------

b) Venkovní úpravy

Ocenění níže uvedených venkovních úprav je provedeno podle § 10, přílohy č. 11 oceňovacího předpisu a úpravou podle příloh č. 14, 15, 38 a 39. Opotřebením venkovních úprav může činit podle přílohy č. 15 max. 85 %. Výpočet opotřebením je vesměs proveden lineární metodou.

ba) Oplocení

Půdorysně lomené oplocení nemovitosti je oplocena standardním materiálem do monolitické podezdívky Stabilita oplocení i celkový stav jsou hodnoceny jako dobré.

13.11. Plot ø standard Kód SKP: 46.21.64.4 Pohled. plocha: $\varnothing 430,0 \times 2,00 = 860,00\text{ m}^2$

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): $860,00 \times 290,00$	=	249 400,00 Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	×	2,3180
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	×	0,8590
Plná cena:	=	496 595,80 Kč

Stáří (S): 2 roky.

Předpokl. další životnost (PDŽ): cca 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): cca 30 roků

Opotřebením: $100\% \times S / PCŽ = 100\% \times 2 / 30 = 6,667\%$	-	33 108,04 Kč
---	---	--------------

Oplocení - zjištěná cena	=	463 487,76 Kč
---------------------------------	----------	----------------------

bb) Podezdívka oplocení

Půdorysně lomená podezdívka již uvedeného oplocení byla vybudována z monolitického betonu. Stabilita i celkový stav podezdívky jsou hodnoceny jako dobré.

13.15. Podezdívka z monolitického beton. Kód SKP: 46.21.64.4 Výška 0,50 m
Celková délka: 430,0 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): $430,0 \times 950,00$	=	408 500,00 Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	×	2,3180
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	×	0,8590
Plná cena:	=	813 389,68 Kč

Stáří (S): 2 roky.

Předpokl. další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): cca 50 roků

Opotřeben: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 2 / 50 = 4,000 \%$ - 32 535,59 Kč

Podezdívka - zjištěná cena = **780 854,09 Kč**

bc) Vrata

Dvoje oceňovaná vrata umístěná na hranici nemovitosti jsou dvoukřídlá rámová na elektrický pohon. Stabilita vrat je tak jako jejich celkový stav hodnocena jako dobrá odpovídající vykazovanému stáří.

14.5 Vrata na el. pohon s výplní Kód SKP: 46.21.64.4 Počet = 2 kusy

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): $2 \times 5 420,00$	=	10 840,00 Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	×	2,3180
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	×	0,8590
Plná cena:	=	21 584,20 Kč

Stáří (S): 2 roky.

Předpokl. další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): cca 30 roků

Opotřeben: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 2 / 30 = 6,667 \%$ - 1 439,02 Kč

Vrata - zjištěná cena = **20 145,18 Kč**

bd) Přípojka vody

Jedná se o nové připojení již oceněné budovy na veřejný vodovodní řad. Celkový stav pravděpodobně odpovídá uváděnému stáří. Podklady pro bližší údaje zjištěny – hodnoty podle Souhrnné technické zprávy PD rozšíření a dostavba areálu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm Kód CZ – CC 2222 Délka: 40,00 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	40,000 m × 465,00 Kč/m	=	18 600,00 Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		×	2,3130
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		×	0,8590
Plná cena:		=	36 955,73 Kč
Stáří (S): cca 2 roky.			
Předp. další životnost (PDŽ): 48 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků			
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 2 : 50 = 4,000 \%$		-	1 474,23 Kč
Přípojka vody - zjištěná cena		=	35 381,50 Kč

be) Vodoměrná šachta

Jedná se o nové dílo vybudovanou spolu s novou přípojkou. na veřejný vodovodní řad. Celkový stav zřejmě odpovídá uváděnému stáří. Podklady pro bližší údaje zjištěny – viz Souhrnná technická zpráva PD rozšíření a dostavba areálu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

1.2. Vodoměrná šachta Kód CZ – CC 2222 OP: 6,00 m³

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	6,00 m ³ × 3 500,00 Kč/m	=	21 000,00 Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		×	2,3130
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		×	0,8590
Plná cena:		=	41 724,21 Kč
Stáří (S): cca 2 roky.			
Předp. další životnost (PDŽ): 48 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků			
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 2 : 50 = 4,000 \%$		-	1 668,97 Kč
Vodoměrná šachta - zjištěná cena		=	40 055,24 Kč

bf) Přípojka kanalizace

Oceňováno je napojení areálu budov na vnější kanalizační řád. Celkový stav pravděpodobně odpovídá uváděnému stáří. Bližší údaje jsou použity ze zápisu o převzetí stavby ze dne 08. 03. 2012 sepsaný Severočeskou vodárenskou společností. Ocenění podle přílohy číslo 5 vyhlášky.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

13.1. Přípojka kanalizace DN 300 mm Kód CZ – CC 2223 Délky: 44,98 m Hloubka 4 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 45,00 m × 2 163,00 × 1,40 Kč/m	=	136 269,00 Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	×	2,3180
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	×	0,4850
Plná cena:	=	153 197,70 Kč

Stáří (S): 1 rok. Předpokládaná další životnost (PDŽ): 89 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 1 : 90 = 1,111 \%$ - 1 702,03 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena = **151 495,67 Kč**

bg) Kanalizační šachty

Oceněná kanalizační přípojka napojení areálu budov na vnější kanalizační řád má na své trase dvě nové kanalizační šachty DN 1000 s tz. těžkými poklopy. Celkový stav odpovídá uváděnému stáří. Bližší údaje jsou opět použity podle revizní zprávy ze dne 5,2,2009.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

2.2.2. Šachta včetně poklopu Kód CZ – CC 2223 Hloubka do 3 m Počet: 2 ks

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 2,0 ks × 9 450,00 K č/m	=	22 910,00 Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	×	2,3140
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	×	0,8590
Plná cena:	=	37 558,02 Kč

Stáří (S): 1 rok, Předpokl. další životnost (PDŽ): 89 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 1 : 90 = 1,111 \%$ - 417,38 Kč

Kanalizační šachty - zjištěná cena = **37 150,64 Kč**

bh) Přípojky plynu

Dalším předmětem ocenění je napojení zdroje tepla areálu již oceněných budovách na plynový řád. Celkový stav dle revizní zprávy ze dne 5.2.2019 odpovídá uváděnému stáří. Bližší údaje viz tato zpráva. Ocenění včetně domácího regulátoru podle přílohy č.11 vyhlášky.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

13.1.Plyn DN 2“15m, DN 1“12m, DN 3/4“14m DN 1/2“8m, Kód CZ–CC 2223 Délka 49,00 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 49,00 m × 305,00 + 1 × 3000	=	17 945,00 Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	×	2,2950
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	×	0,8590
Plná cena:	=	35 376,86 Kč

Stáří (S): 4 roky. Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 4 : 40 = 10,000 \%$ - 3 537,69 Kč

Přípojky plynu - zjištěná cena = **31 839,17 Kč**

bi) Zámková dlažba

Dále je oceňováno zpevnění přístupového chodníku ke vstupním dveřím hotelu a dále manipulační plocha před hotelem je provedena ze zámkové betonové dlažby. Celkový stav dle místního šetření je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

13.1. Dlažba do 80 mm. Kód CZ – CC 211 Plocha celkem : 480,0 m²

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 480,00 m ² × 560,00	=	268 800,00 Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	×	2,2560
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	×	0,8590
Plná cena:	=	520 908,60 Kč

Stáří (S): 2 roky. Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 2 : 45 = 4,444 \%$ - 23 149,18 Kč

Zámková dlažba - zjištěná cena = **497 759,42 Kč**

bi) Živičná plocha

Další zpevnění povrchu terénu, zvl. přístupová vnitřní komunikace je zpevnění živičnou úpravou pro osobní automobily. Celkový stav dle provedeného místního šetření je hodnocen jako dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

8.4.1. Plochy s asf. povrchem. Kód CZ – CC 211 Plocha celkem : 785,0 m²

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 785,00 m ² × 400,00	=	314 000,00 Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	×	2,2560
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	×	0,8590
Plná cena:	=	608 501,86 Kč
Stáří (S): 2 roky. Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřeben: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 2 : 40 = 5,000 %	-	30 425,09 Kč
<u>Živičná plocha - zjištěná cena</u>	=	<u>578 076,76 Kč</u>

bj) Obrubníky

Půdorysně lomená obrubníky z přírodního kamene lemují okraje nově vybudovaných chodníků. Stabilita i celkový stav obrubníků do celkové výšky do 20 cm jsou hodnoceny jako dobré – odpovídající době užívání.

9.4. Obrubníky ležaté. Kód SKP: 46.23.11.5 Kód CZ – CC 211 Celková délka: 135,0 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 135,0 × 500,00	=	67 500,00 Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	×	2,2560
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	×	0,8590
Plná cena:	=	130 808,52 Kč
Stáří (S): 2 roky.		
Předpokl. další životnost (PDŽ): 53 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): cca 55 roků		
Opotřeben: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 2 / 55 = 3,636 %	-	4 756,20 Kč
<u>Obrubníky - zjištěná cena</u>	=	<u>126 052,32 Kč</u>

Rekapitulace ceny venkovních úprav

Oplocení	=	463 487,76 Kč
Podezdívka	=	780 854,09 Kč
Vrata	=	20 145,18 Kč
Přípojka vody	=	35 381,50 Kč
Vodoměrná šachta	=	40 055,24 Kč
Přípojka kanalizace	=	151 495,67 Kč
Kanalizační šachty	=	37 150,64 Kč
Přípojky plynu	=	31 839,17 Kč
Zámková dlažba	=	497 759,42 Kč
Živičná plocha	=	578 076,76 Kč
Obrubníky	=	126 052,32 Kč
Celkem :	=	2 762 297,75 Kč

b) Venkovní úpravy - zjištěná cena celkem:	2 762 297,75 Kč
---	------------------------

c) Pozemky areálu

Předmětem ocenění jsou parcely – zastavěné plochy a nádvoří čk. 2401, 2402, 2405/8 na kterých jsou umístěny stavby shora již oceněného areálu, dále ostatní plocha – jiná plocha čk. 2415/7 a ostatní plochy – manipulační plochy čk. 2405/9 a 2405/14. Přístup na pozemky je ze zpevněné místní komunikace – ulice Lázeňský vrch.

Pozemky tvoří s komplexem budov čp. 82 jednotné funkční celky, které celkově mají v půdorysu členitý nepravidelný tvar, který je přilehlý ke zmíněné místní komunikaci. Dané celky jsou umístěny v upraveném částečně svažitém terénu severním směrem k Máchovu jezeru, jsou řadové vnitřní, mají komplexně využitou možnost napojení na inženýrské sítě včetně rozvodu plynu. Docházková vzdálenost je ještě v limitu. Pozemky mají možnost komerční využitelnosti (jsou na nich umístěny ubytovací budovy občanské vybavenosti).

U oceňovaných pozemků se prakticky nevyskytují negativní účinky okolí - škodlivé exhalace, hluk, prach, otřesy a podobně. Podle Průvodní zprávy PD Rozšíření a dostavba areálu je radonový index – SKP 74.20.71 nízký (třetí kvartil obj. aktivity radonu $c_s = 5.0 \text{ Bq.m}^{-3}$) v kategorii vysoká propustnost a proto nebylo při stavbě přijímat žádná specifická opatření proti pronikání radonu z podloží. Rovněž nebyly zjištěny, ani doloženy ztížené základové podmínky (únosnost základové půdy při jejím odvozeném normovém namáhání do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry).

Pozemky jsou tedy určeny pro stavby s urychlenou návratností investic a jsou situovány v jen částečně výhodně položené části obce. Omezené užívání pozemku – ochranné pásmo stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím, respektive chráněná krajinná oblast, národní park, či stavba pod povrchem terénu - není dokumentováno.

Oceňované pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví číslo 1650 Katastru nemovitostí katastrálního území Doksy u Máchova jezera, obce DOKSY **se ocení podle výměry uvedené v listu vlastnictví.**

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu v souladu s § 9 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. v posledním znění. Pro obec není ani v současnosti platná cenová mapa stavebních pozemků.

Ocenění podle § 9 odst. 1a) 2, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Jedná se o staveb. pozemky; podle § 10 téhož zákona se ocení násobkem výměry pozemku a ceny za m².

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 (Základní cena = 65,93 Kč/m²) :

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Zastavěná plocha	2401	277,00	65,93	18.262,61
Zastavěná plocha	2402	142,00	65,93	9.362,06
Zastavěná plocha	2405/8	21,00	65,93	1.384,53
Součet				29.009,20
Úprava ceny – př. č. 21:				
1.2.3 Výhodnost polohy pozemku z hlediska užití			+ 150 %	
1.3 Výhodnost polohy pozemku, komerční využití			+ 135 %	
Úprava ceny celkem			+ 285 %	82 676,22
Mezisoučet I				111 685,42
Napojení na zemní plyn :			+ 10 %	
Celkem			+ 10 %	11 168,54
Mezisoučet II				122 853,96
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				0,8590
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP hlavní stavby):				2,0610
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem				217 500,53

Pozemek užív. jako zahrada oceněný dle § 28 odst. 1 a 5 (Základní cena = 65,93 Kč/m²) :

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Ostatní plocha	2405/7	663,00	65,93	43.711,59
Součet				43.711,59
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2.3 Výhodnost polohy pozemku z hlediska užití			+ 150 %	
1.3 Výhodnost polohy pozemku, komerční využití			+ 135 %	
Úprava ceny celkem			+ 285 %	124 578,03
Mezisoučet I				168 289,62
Napojení na zemní plyn:			+ 10 %	
Celkem			+ 10 %	16 828,96
Mezisoučet II				185 118,58

/Přenos: Mezisoučet II	185 118,58
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	0,8590
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP hlavní stavby):	2,0610
Pozemek užívaný jako zahrada oceněný dle § 28 odst. 1 a 5 – celkem	327 733,76

Pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 4 (Základní cena = 65,93 Kč/m²) :

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Ostatní plocha - manipulační plocha	2405/9	437,00	65,93	28.811,41
Ostatní plocha - manipulační plocha	2405/14	31,00	65,93	2.043,83
Součet				30.855,24
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2.3 Výhodnost polohy pozemku z hlediska užití			+ 150 %	
1.3 Výhodnost polohy pozemku, komerční využití			+ 135 %	
Úprava ceny celkem			+ 285 %	87 937,43
Mezisoučet I				118 792,67
Napojení na zemní plyn:			+ 10 %	
Celkem			+ 10 %	11 879,27
Mezisoučet II				130 671,94
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				0,8590
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP hlavní stavby):				2,0610
Pozemky oceněné podle § 28 odst. 1 a 4 – celkem				231 341,47

c) Pozemky areálu - zjištěná cena celkem:	776 575,76 Kč
--	----------------------

d) Trvalé porosty

Pozemek ostatní plocha – jiná plocha, který je užívaný jako zahrada, je osázen vzrostlými trvalými, vesměs okrasnými porosty.

Celkový stav odpovídá poměrně dobré průběžné péči a postupné obměně – osazování nových (náhradních) trvalých porostů a jejich stáří.

Pomocné ocenění všech trvalých porostů je provedeno extrapolovaně v návaznosti na § 42.5 cenového předpisu zjednodušeným způsobem – jedná se o podklad pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti.

Okrasné dřeviny: příloha č. 37

Název	Stáří [roků]	Počet / výměra	Jedn. cena [Kč/jedn.]	Srážka [%]	Upr. cena [Kč/jedn.]	Cena [Kč]
Jehličnany stromy I	ø 65	22,00	33 360,00	-10	30 024,00	660 528,00
Jehličnany stromy II	ø 30	9,00	15 840,00		15 840,00	142 560,00
Listnaté stromy I	ø 45	4,00	25 760,00	-10	23 184,00	92 736,00
Jehličnaté keře II	ø 30	12,00	1 880,00	-5	1 786,00	21 432,00
Listnaté keře II	ø 30	6,00	1 930,00	□	1 930,00	11 580,00
Jehličnaté keře II	ø 7	11,00	680,00		680,00	4 760,00
Listnaté keře II	ø 7	8,00	730,00		730,00	5 840,00
Součet						939 436,00
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 14):						× 1,00
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 37):						× 1,00
Koeficient prodejnosti K _p (dle příl. č. 39):						× 1,00
Celkem - okrasné dřeviny						939 436,00

d) Trvalé porosty - zjištěná cena celkem: 939 436,00 Kč

C. - REKAPITULACE ADMINISTRACENY:

a) Areál budov na pozemcích čk. 2401, 2402 a 405/8	=	27 833 387,58 Kč
b) Venkovní úpravy	=	2 762 297,75 Kč
c) Pozemky areálu	=	736 275,76 Kč
d) Trvalé porosty	=	939 436,00 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 32 271 397,09 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 32 271 400,00 Kč

Shora uvedená cena (4 752 Kč/m²) je cenou administrativní, zjištěnou podle vyhlášky MF číslo 3/2008 Sb. v platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku.

D. - STRATEGIE OCENĚNÍ

a) Úvod

Rozhodujícím úkolem zadání a vodítkem posudku je zjištění obvyklé ceny oceňované nemovitosti, kterou tvoří budovy čp. 82 a dalších dvou budov bez čp/če, včetně pozemků zastavěné plochy a nádvoří čk. 2401, 2402, 2405/8 a ostatní plochy čk. 2405/7, 2405/9, 2405/14, včetně příslušenství, vše situované v lokalitě STARÉ SPLAVY, katastrálního území DOKSY U MÁCHOVA JEZERA, obce DOKSY a okresu ČESKÁ LÍPA, tj. areálu hotelu B E R G.

Termín obvyklá cena, je m.j. definována zákonem číslo 151/1997 Sb. ze dne 17.6.1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č.121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., 257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb. a zákona číslo 350/2012 Sb. o oceňování majetku.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách, po případě při pronájmech 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. Do její výše se však 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, atp. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Zjištěná obvyklá cena je dosažitelná zpětně při prodeji předmětného podniku, či nemovitosti za podmínek platných v době jejího zpracování.

Z výše citovaného vyplývá, že zjištění obvyklé ceny vyžaduje znalost aktuální situace na trhu v daném segmentu a čase a značný podíl úsudku. Proto neexistuje žádná jednoznačná metoda, kterou by se dala obvyklá cena zjistit. Budou-li zjištění obvyklé ceny provádět dvě nezávislé strany, mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností, odlišných názorů ohledně vývoje do budoucnosti, ekonomické vývoje v oblasti a podobně.

Proces zjištění obvyklé ceny ve všech oblastech trhu odráží nejen současnou situaci, ale i budoucí vývoj.

Při ocenění lze obvyklou cenu nemovitosti dovodit několika postupy.

Postup stanovení obvyklé ceny musí u každé metody jasně definovat vstupní, výchozí parametry, postup výpočtu a popsat reálnost výsledků.

Metodicky se tedy mj. zejména používá:

- věcná hodnota – stanovuje reprodukční cenu s použitím koeficientu prodejnosti sníženou o průměrné opotřebení a skládá se ze součtu věcné hodnoty stavby včetně příslušenství, pozemků a příp. porostů (*výsledek ocenění je uveden vpředu*),

- výnosová hodnota – určuje rentabilní čisté roční výnosy diskontované k datu posouzení za ekonomickou životnost staveb při optimálním kapitalizačním úroku. Hodnota vychází z prokázaného a srovnatelného čistého výnosu s kontinuitou mezi dosahovanými a plánovanými výkony a výnosy. Základem peněžního toku je buď současné využití majetku, nebo úvaha o nejlepším využití (*ocenění nemovitosti touto metodou nebyla provedena vzhledem ke skutečnosti, že nemovitost není pronajímána a výsledky obdobných nemovitostí v lokalitě nebyly doloženy*).

- porovnávací hodnota – vychází z porovnání obchodovaných cen porovnatelných nemovitostí, tj. přímé porovnání hodnoty oceňovaných nemovitostí s dosaženou úrovní realizovaného obchodu se srovnatelnou nemovitostí se zohledněním odlišností, tj. vychází se ze skutečně obchodované ceny obdobné nemovitosti převedené na cenu za jednotku, přičemž se samostatně posuzuje hodnota stavby a hodnota pozemku (*ocenění je dále uvedeno*).

V České republice dosud neexistují žádné oficiální ani neformálně uznávané komerční indexy kopírující cenový vývoj na trhu nemovitostí.

Inzerované ceny nemovitostí při jejich pohybu na trhu jsou často při uskutečnění transakce odlišné, koeficient prodejnosti, který je ročně aktualizovaný v poslední prováděcí vyhlášce k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, vyjadřuje statistický průměr předchozího roku, tj. má příslušné zpoždění.

b) obvyklá cena (metodou výnosovou)

Odhad hodnoty nemovitosti při aplikaci výnosového přístupu je založen na anticipaci budoucího prospěchu, který lze od vlastnictví posuzovaných nemovitostí (v daném případě areálu tvořeného zejména pozemky) očekávat.

Podle požadavku zadání na kvalitu výsledku výnosového přístupu, jedná se o základní směr, kdy je výsledek orientovaný na tržní hodnotu (nikoliv na tzv. investiční hodnotu).

Na pronájem celé shora uvedené nemovitosti, nebo většinového souboru jejích částí, nebyly podle šetření uzavřeny žádné nájemní smlouvy. Rovněž výsledky ocenění obdobných zařízení v lokalitě touto metodou nebyly doloženy.

c) obvyklá cena (metodou porovnávací)

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti touto metodou byly zohledněny tyto cenové koeficienty, přičemž základní význam mají obě složky – vlastní budova zámku i pozemky:

Pro stavbu: :

- K_{par}** - koeficient objemových parametrů vyjadřuje rozměrové odlišnosti.
- K_{fo}** - koeficient fyzického opotřebení vyjadřuje opotřebení stavby.
- K_{mo}** - koeficient morálního opotřebení vyjadřuje morální opotřebení stavby.
- K_{vyb}** - koeficient vybavení vyjadřuje stupeň vybavenosti stavby.
- K_{za}** - koeficient závad vyjadřuje závady, které brání nebo omezují plné užívání stavby.
- K_{po}** - koeficient zohledňující polohu vyjadřuje atraktivnost polohy stavby.
- K_{vyu}** - koeficient využitelnosti vyjadřuje možnosti dalšího efektivního využití stavby.
- K_{pr}** - koeficient prodejnosti vyjadřuje aktuální stav nabídky a poptávky v místě.

Pro pozemky:

- K_{par}** - koeficient objemových parametrů vyjadřuje rozměrové odlišnosti.
- K_{vyb}** - koeficient vybavení vyjadřuje stupeň vybavenosti pozemku.
- K_{za}** - koeficient závad vyjadřuje závady, které brání nebo omezují plné využití pozemku.
- K_{po}** - koeficient zohledňující polohu vyjadřuje atraktivnost polohy pozemku.
- K_{vyu}** - koeficient využitelnosti vyjadřuje možnosti dalšího efektivního využití pozemku.
- K_{pr}** - koeficient prodejnosti vyjadřuje aktuální stav nabídky a poptávky v místě.

Základní cenová báze byla odvozena z uskutečněných prodejů podobných nemovitostí zpracovaná třemi znaleckými kancelářemi, ze svých vlastních databází znalce, s promítnutím dostupných informací realitních kanceláří a znalců působících v hlavním městě Praze a jeho okolí, znaleckého ústavu, odborných novin a časopisů, atd.

Základní vztahy jsou dány následovně:

$$\mathbf{TH} = \mathbf{Th}_{ese} + \mathbf{T}_p, \quad \text{kde}$$

$$\mathbf{TH}_s = \mathbf{ZCB}_s \times \mathbf{SUMm}^3 \times \mathbf{K}_{par} \times \mathbf{K}_{fo} \times \mathbf{K}_{mo} \times \mathbf{K}_{vyb} \times \mathbf{K}_{zav} \times \mathbf{K}_{pol} \times \mathbf{K}_{vyu} \times \mathbf{K}_{pr}$$

$$\mathbf{TH}_p = \mathbf{ZCB}_p \times \mathbf{SUMm}^3 \times \mathbf{K}_{par} \times \mathbf{K}_{vyb} \times \mathbf{K}_{za} \times \mathbf{K}_{pol} \times \mathbf{K}_{vyu} \times \mathbf{K}_{pr}$$

Jako vstupní údaje pro stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti porovnávací metodou byly užity parametry vhodných a porovnatelných objektů – areálů pozemků, které jsou v současnosti k dispozici na trhu co nejbližší dané nemovitosti.

Jednalo se tyto nabízené nemovitosti:

- **historický objekt Velká Ves u Žatce, okres Louny.** Zámek (1790) s velkým zámeckým statkem + přilehlé zemědělské pozemky 44 ha + rybník. Zámek a zámecký statek vytváří budovami zcela uzavřený areál s naprostým soukromím. Téměř celý areál je již po celkové rekonstrukci, rekonstrukce zámecké budovy zahájena. Areál zahrnuje zámek s intimní zámeckou zahradou, altánem a tříkřídlý uzavřený zámecký statek s bytem majitele, koňské stáje pro 19 koní se sedlovnou, mlékárna (to vše pravé křídlo areálu), sauna s klubovnou, restaurace s barem, kuchyní a společenskou místností v patře, sklady (to vše levé křídlo areálu), velké stáje pro velkochov dobytka (zadní část areálu). V těsné blízkosti areálu se nachází pět domů (vše po celkové rekonstrukci) s několika byty pro zámecké hosty a personál, dále hala jízdárny, dílenská hala, stodola. Výběhy a převážná část zem. pozemků navazuje přímo na zámecký areál. Vše v rovině. El.220/380V, veřejný vodovod + vlastní kopaná studna, vlastní ČOV, zemní plyn. Vytápění plynové ústřední + krb a krbová kamna. Žatec 20km. Plocha pozemků 440 000 m².
Σ = 39 000 000 Kč cena vč. provize
- **hotel SILENT, Harrachov - Rýžoviště.** Jedná se o dražební prodej staveb s pozemky a vnitřním vybavením (90 lůžek) v klidné části Harrachova v Krkonoších východně od Krakonošovy cesty, pouhých 250 metrů od čtyřsedačkové lanovky. Příjezd k Hotelu Silent je po zpevněné komunikaci jiného vlastníka. Samostatný objekt ze smíšeného zdiva je napojen na místní rozvody elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Celkový stavebně – technický stav sedmipodlažní podsklepené budovy je hodnocen jako velmi dobrý. Zastavěná plocha 1 255 m². Výměra pozemku 7 042 m², Celkem 30 parkovacích stání. Situování nemovitosti v chráněné krajinné oblasti Krkonoše. Cena uvedena podle znaleckého posudku.
Σ = 20 250 00 Kč cena vč. provize právního servisu
- **hotel Petřín Jablonec nad Nisou – Vrkoslavice.** Exkluzivní nabídka dominanty Jablonce nad Nisou (klidná část obce) a Jizerských hor - hotel Petřín, nabízí 60 lůžek ve 23 pokojích s vlastním sociálním zařízením a překrásným výhledem na panorama okolí; restauraci se salónek a tanečním sálem s kapacitou 140 míst a vinárnou s 30 místy. Součástí hotelu je vyhlídková věž poskytující výhled na město, Jizerské hory, Ještěd i Krkonoše. Celkový stav budovy z cihlového zdiva je hodnocen jako velmi dobrý. Topení lokální plynové. Voda místní zdroj i dálkový vodovod. Velký pozemek 1 200 m² skýtá další možnosti komerčního využití. Užitná plocha 2 315 m².
Σ = 30 000 000 Kč cena vč. právního servisu a provize
- **hotel v Liberci – lokalita Starý Harcov.** Jedná se o lovecký zámček z roku 1890 po velmi zdařilé celkové rekonstrukci. Hotel se nachází na samotě uprostřed krásné přírody s výhledem na Liberec a Ještěd. Ubytovací kapacita je 60 osob + samostatný apartmánový dům. Cihlová stavba má užitnou plochu 1 640 m² a disponuje restaurací s barem a krbem, stylovou jídelnou a 2 salony. Topení lokální elektrické a ústřední plynové. Hotel je oblíbeným místem pro pořádání svateb a jeho součástí je nová tenisová hala s 2 kurty. Příjezd po zpevněné místní komunikaci.
Σ = 25 000 000 Kč cena vč. provize

- **rekreační chatové středisko Doksy – Bílý Kámen.** Nabídka prodeje chatového městečka - kemp v Doksech u Máchova jezera na okraji obce. Nachází se zde vyhlášená diskotéka, restaurace, 289 přízemních dřevěných chatiček s kapacitou 840 lůžek + prostor pro stanování, dále je zde dětský koutek, stánek s altánem pro grilování, terasy, několik barů. Stravování v několika provozovnách po celý den. Bohaté vyžití pro návštěvníky (např. volejbal, ping pong, diskotéka, večery s živou hudbou, dětský koutek..). Zastavěná plocha 500 m², Celková plocha pozemku 3 000 m².
Σ = 24 300 000 Kč

Další nemovitosti nabízené k prodeji v širokém okolí dané lokality, zjištěné šetřením znalce, se vesměs vyznačují úvodními návrhy předkládané ceny k jednání, tj. nemají v době zpracování tohoto ocenění plnou vypovídací hodnotu.

Po vyhodnocení jednotlivých variant z hlediska shora uvedených koeficientů včetně morálně – technického opotřebení a **zvláště další využitelnosti nemovitosti po praktické i komerční stránce** podrobnějším výpočtem znalce, byly dosaženy dále uvedené porovnávací hodnoty:

Průměrná hodnota v mil Kč metodou porovnávací:

$$1/5 \times (47,5 + 45,0 + 4,75 + 50,0 + 47,5) = 47,500 \text{ mil. Kč.}$$

d) celkové vyhodnocení

Po vyhodnocení jednotlivých variant z hlediska shora uvedených možností, včetně morálně – technického opotřebení a konstatováním ojedinělosti oceňované nemovitosti (obtížný výběr obdobných nemovitostí a při zapracování stupně jistoty dalšího využití areálu pro hotelové účely), bylo dosaženo dále uvedeného výsledku.

e) Objasnění použitého postupu a vlastního ocenění

Jak již bylo uvedeno, cenu nemovitosti lze dovodit několika základními postupy, z nichž každý má své přednosti a případně i nedostatky. Po vyhodnocení všech podkladů a informací o nemovitosti byl použit způsob kombinující metodu věcné hodnoty a metodu porovnávací - § 59, odstavec 4.b. občanského zákoníku.

Pro stanovení ceny nemovitosti tímto postupem byl použit i cenový předpis: **Zákon č.151/1997 Sb. ze dne 17. 6. 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zák. o oceňování majetku), **ve znění zákona číslo 121/2002 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., číslo 188/2011 Sb. a zákona číslo 350/2012 Sb. a jeho prováděcí vyhláška MF ČR číslo 3/2008 Sb. v posledním znění dané vyhláškou číslo 450/2012 ze dne 5. prosince 2012 s účinností dnem 1. ledna 2013**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

E. - ANALÝZA OCENĚNÍ

Nutno znovu uvést, že předmětem tohoto ocenění je zjištění současné obvyklé ceny areálu hotelu BERG, tj. budovy čp. 82 a dalších dvou budov bez čp/če, včetně pozemků zastavěné plochy a nádvoří čk. 2401, 2402, 2405/8 a ostatní plochy čk. 2405/7, 2405/9, 2405/14, vč. příslušenství, vše v lokalitě STARÉ SPLAVY, katastrálního území DOKSY U MÁCHOVA JEZERA, obce DOKSY, okresu ČESKÁ LÍPA.

a) Celková analýza trhu

Z hlediska využitelnosti, prodejnosti a ceny je v současné době jednoznačným kritériem existence příslušné plánovací dokumentace, pravomocná stavební povolení, dostupnost sítí a zejména přiblížení se optimálnímu využití. Nabídka i v širším okolí je poměrně úzká, ale dovoluje ještě možnost výběru.

Na trhu nemovitostí tedy v tomto segmentu vzhledem k neustálé a průběžné výstavbě zcela obnovených prostor, je minimální převis nabídky nad poptávkou. Původní očekávání investorů, že ceny po vstupu České republiky do EU půjdou prudce nahoru se sice nenaplnilo, daný trh je v podstatě stabilní, avšak stále ještě nevyrovnaný.

b) Tržní segment

Předmětná nemovitost, se v rámci celého trhu s nemovitostmi řadí do segmentu zasíťovaných pozemků s příslušenstvím v širší krajské i celorepublikové) oblasti s perspektivou zasahování do dalších oblastí mimo vlastní okres.

Z hlediska své hodnoty má tedy oceňovaná nemovitosti nesporné klady spočívající v:

- získání ceny Hotel roku 2013 Czech hotel AWARDS hotelu i SPA & Wellness České republiky i regionálně v Libereckém kraji,
- minimální vzdálenost k veřejné dopravě včetně parkování, k dispozici veškeré IS
- soulad s územně plánovacími dokumenty.

ale také záporny zejména v:

- půdorysně nepřilíživý tvar,
- konkurence obdobných komerčních objektů i v širším okolí.

Šetřením znalce ohledně stavu nabídky a poptávky na trhu nemovitostí **v daném segmentu**, v dané lokalitě ke dni ocenění, nebyla zjištěna **nabídka prakticky odpovídající poptávce** (důsledek celkové ekonomické situace ve státě zvláště ve vztahu k investování do nemovitostí určených k danému typu komerčního využití). Tomu odpovídá i výše koeficientu prodejnosti, stanoveného cenovým předpisem.

Prohlídkou nemovitosti na místě nebyly v dané lokalitě zjištěny zásadní odchylky od běžných podmínek využití nemovitosti, ani jiné vlivy, které by způsobily, že by shora zjištěné ceny nemovitostí jednotlivými metodami, řádově neodpovídaly nabídce a poptávce na trhu nemovitostí v daném segmentu, v daném čase a místě.

c) Vlastní výpočet

Postup použitý v daném případě byl objasněn již v předchozích kapitolách. Vzhledem k tomu, že úroveň vstupů jednotlivých přístupů je na rozdílné objektivní úrovni, je stanoven na základě vyhodnocení podkladů a po celkovém zvážení tento váhový stupeň jednotlivých postupů:

- báze věcné ceny :	1,0
- báze porovnávací metody:	9,0

Uvedené váhové koeficienty jsou použity v dalším výpočtu obvyklé ceny – tržní hodnoty metodou střední hodnoty, tj. váhovým průměrem mezi uvedenými přístupy.

Hodnota věcná:	32. 300,00 Kč
Hodnota porovnáním:	47. 500,00 Kč

Navrhovaný rámec tržní hodnoty tedy činí cca:

$$\mathbf{VH = (1 \times 32\,300,00 + 9 \times 47\,500,00) / 10 = \underline{\underline{45.980\,000,00\,mil,\,Kč}}}$$

Tento závěr je možno doložit i Klimešovou srovnávací metodou, metodou pomocí standardní jednotkové tržní ceny, včetně již provedeného porovnání pomocí indexů odlišnosti.

F. - Z Á V Ě R

Ocenění je zpracováno ke dni odhadu ocenění, tj. zahrnuje stav oceňované nemovitosti k tomuto datu.

Výše výsledné odhadnuté hodnoty nemovitosti je stanovena s ohledem na shora uvedený stavebně – technický stav nemovitosti a s ohledem na skutečnost probíhající výstavby.

Ocenění je provedeno objektivně podle nejlepšího vědomí a za použití dostupné legislativy, literatury, cen a *při nejlepší variantě využití objektu.*

Navržená tržní hodnota – obvyklá cena je platná v současném časovém období (max. cca tři měsíce), pokud se nezmění výchozí podmínky ocenění například inflací, enormním zájmem, nebo naopak nezájmem, atp. a vychází z nynějšího uspořádání a předaných podkladů.

Zároveň je třeba uvést, že tržní hodnota – obvyklá cena vychází ze současného uspořádání oceňovaných objektů s projektově předpokládanou budoucností, atd.

Případná míra nejistot na trhu nemovitostí by se měla týkat podle publikovaných odborných analýz spíše segmentu výrobních nemovitostí (což není tento případ). V důsledku ekonomického tlaku na peněžní ústavy totiž přicházejí na trh zástavy bank – tento charakter zástav je již na trhu častý (banky nemohou držet „špatně financované“ nemovitosti), čímž vznikne přetlak nabídky nad poptávkou a ceny nemovitostí se pak dočasně budou rychle snižovat.

V návaznosti na vpředu uvedené činí

v ý s l e d n á cena shora uvedených nemovitostí (areál hotelu BERG s pozemky a příslušenstvím), tj. n e p e n ě ž i t ý v k l a d ,
činí podle § 59., odstavec 4. c. zákona číslo 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v jeho v současnosti platném znění, celkem:

46. 000. 000,00 Kč

slovy: čtyřicetšestmilionů Kč.

a) Analýza výsledků

Ocenění je zpracováno ke dni odhadu a zahrnuje shora specifikované nemovitosti – komplex areálu hotelu Berg s příslušenstvím a pozemky čk. 2401, 2402, 2405/8 a ostatní plochy čk. 2405/7, 2405/9, 2405/14 vše v KÚ Doksy, okres Česká Lípa. Ocenění je provedeno objektivně podle nejlepšího vědomí a za použití dostupné legislativy, literatury, cen a při nejlepší variantě využití (využití celé kapacity pozemku). Navržená hodnota je platná v současném časovém období, pokud se nezmění výchozí podmínky ocenění například inflací, enormním zájmem, nebo naopak nezájmem a vychází z nynějšího uspořádání a předaných podkladů.

b) Hodnota nepeněžitého vkladu

Hodnota nepeněžitého vkladu, zjištěná tímto znaleckým posudkem v návaznosti na § 196 a, odstavec 3) a na § 59, odst. 4) zákona č. 513/1991 Sb. v současném platném znění (OBZ), kterým byla stanovena shora popsanými a použitými dvěma metodami ocenění jeho celková cena ve výši 5 075 000,00 Kč, je podle zjištění znalce ve shodě

s cenou obvyklou dané nemovitosti.

c) Závěr

Zpracované ocenění zohledňuje všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo zjištěné ceny. Při zpracování posudku jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mě předané podklady a údaje sdělené při prohlídce byly nepravdivé a nesprávné. V tomto ocenění je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících analýzu, hodnoty a závěry v něm uvedené.

PROHLÁŠENÍ

- Prohlašuji, že ani nyní, ani v budoucnosti nebudu mít prospěch z podnikání oceňovaného majetku.
- V rámci práce na ocenění byly respektovány všechny podstatné dosažitelné skutečnosti mající vliv na výslednou hodnotu.
- Podklady poskytnuté společností pro účel ocenění nebyly prověřovány a byly považovány za správné, pravdivé a reálné.

Ocenění bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami

- Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata odpovědnost za právní předpis nebo právní záležitost včetně předaného právního dokladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy převoditelné.
- Informace převzaté z jiných zdrojů na nichž je založena celá nebo část posudku jsou věrohodné, pokud se týká přesnosti takové informace.
- Pro zpracování se předpokládá odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi platnými zákony a předpisy v ČR.
- Nepřebírá se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek, zohledňující události a podmínky, které se vyskytnou po tomto datu, byly důvodem přezkoumání tohoto ocenění.
- Předpokládá se, že mohou být obnoveny nebo získány všechny v úvahu přicházející a požadované licence, osvědčení o údržbě, souhlasu povolení nebo jiná legislativní anebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo republikového vládního úřadu, soukromé osoby a organizace pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen zpracovaný odhad.
- Odhadnutá hodnota je dána pro finanční strukturu platnou k datu tohoto odhadu.
- Zjištění hodnoty hmotného majetku bylo vypracováno pouze za účelem ocenění nepeněžitého vkladu.
- Ocenění nebude rozšiřováno nebo jiným způsobem upravováno bez souhlasu zpracovatele.

**Ing. Jiří Chládek, CSc.
Kolbenova čp. 761/8
190 00 P r a h a 9 - Vysočany**

Z n a l e c k á d o l o ŝ k a :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 2. října 1981 čj. Spr. 1491/81 z oboru ekonomiky „ceny a odhady, se zvláštní specifikací nemovitostí“.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2.507 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Praze 05. 11. 2013.

**Ing. Jiří Chládek, CSc.
Kolbenova čp. 761/8
190 00 P r a h a 9 - Vysočany**