

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 068794/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Frýdek-Místek Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M. Farní 19, 738 01 Frýdek-Místek
Číslo jednací:	142 EX 00983/24-064
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Studenec, okres Semily
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	30.09.2025
Zpracováno ke dni:	30.09.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 39 stran textu včetně titulního listu a 35 stran příloh. Objednateli se předává - 3x tištěný , 1x elektronicky v pdf.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 18.11.2025
----------------------------------	-------------------------

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, zapsaných na LV 1384 v obci Studenec, okres Semily, katastrální území Studenec u Horek.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

informace zjištěné na stavebním úřadě, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, částečná stavební dokumentace, územní plán, informace od starosty obce Mgr. Tomáše Chrtka, náhled do archivu Stavebního úřadu v Jilemnici

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.
Adresa předmětu ocenění:	Studenec, okres Semily
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Semily
Obec:	Studenec
Ulice:	
Katastrální území:	Studenec u Horek

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 30.09.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Zdeněk Mazáček. Byla provedena pouze částečná prohlídka. Přestože Mgr. J. Kocinec vyzval Usnesením ze dne 16.9.2025 povinného i oprávněného k účasti na místním šetření dne 30.9. v 10 hodin, na místo se nikdo nedostavil. Znalec provedl prohlídku zvenčí a částečnou prohlídku přístupných vnitřních prostor včetně fotodokumentace. Přítomná osoba prohlídce - odhadce Ing. Zdeněk Mazáček.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

MAGEF investments s.r.o., č. p. 68, 54373 Prosečné

Nemovitosti:

Nemovitosti zapsané na LV 1384 v obci Studenec, okres Semily, katastrální území Studenec u Horek
.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby a pozemků

Jedná se o bývalé rekreační a rehabilitační středisko podniku Chemopetrol Litvínov. Vzniklo v osmdesátých letech minulého století rekonstrukcí budovy zámku č.p.1 a ze severu přístavbou střední propojovací části a budovy provozní. Kolem budov se nacházejí rozsáhlé pozemky bývalého zámeckého parku a další pozemky v jednotném funkčním celku o celkové ploše 35323 m². Na pozemku východně od hlavních objektů byly v r. 1985 postaveny dvě budovy montovaných dřevostaveb, sloužících pro ubytování.

Zvlášť je oceněna část zemědělského pozemku p.č. 1470/1, která se dle územního plánu nachází již v plochách zemědělských a je pronajata pachtovní smlouvou do 31.12.2026. Tuto skutečnost uvažujeme bez vlivu na obvyklou cenu pozemku.

Původní stavba zámku

Jedná se o zděnou stavbu, postavenou patrně ve 2.polovině 19. století. Má dvě nadzemní podlaží a valbový krov s částečně obytným podkrovím a půdou. Byla kompletně rekonstruována v osmdesátých letech. Základy jsou kamenné, masivní obvodové zdivo je z cihel, stropy jsou tvořeny cihelnými klenbami a dřevěnými trámovými stropy, krov byl zřejmě vyměněn a na prkenné bednění byla položena krytina z hliníkových šablon. Okna jsou dřevěná špaletová, dveře dřevěné. Podlahy jsou dřevěné a betonové s podlahovými krytinami a dlažbou. Omítky jsou dvouvrstvé štukové, fasáda je štuková barevná.

Střední spojovací část

Byla postavena v osmdesátých letech spolu se severní provozní budovou. Je přízemní, částečně podsklepená. Fungovala jako vstup do areálu se vstupní halou, bazénem, šatnami a sklady.

Provozní budova

Stavba má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu se v části nachází půda a má v části vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované (předpjaté panely Spirol), střecha je valbová, krytina je z hliníkových šablon, klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno.

Okna jsou špaletová, dožitá, skla rozbitá. Dveře byly dřevěné a prosklené, zdevastované. Kuchyňské vybavení po devastaci chybí. V koupelnách a WC je sanitární zařízení zdevastováno.

Podlahové krytiny jsou dožité a zdevastované.

Areál je odpojen od distribuce elektřiny. Voda byla přivedena z obecního vodovodu. Objekt má dle sdělení starosty obce vlastní čističku odpadních vod, stav nezjištěn. Zemní plyn není v obci zaveden. Vytápění zajišťovaly elektrokotle s ohřevem teplé vody do radiátorů ÚT. Vše zdevastováno.

Stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

Popis prostor staveb

V přílohách posudku jsou tabulky místností s jejich podlahovou plochou. Byly získány ofotografováním částečné projektové dokumentace, umístěné v archivu Stavebního úřadu v Jilemnici.

Původní budova

Podlaží, č. místnosti	Využití prostor	Celková užitná plocha m2
1.NP 1a - 27	Vstup, chodby, schodiště, pokoje se sociálním zařízením	265,20
2.NP 28 - 54	Chodby, schodiště, pokoje, soc. zařízení, bufet, klubovna, kužárna	292,44
Podkroví	Chodba, předsíň, pokoj, koupelna a WC, půdní prostor (nepočítá se)	96,07
		Celkem: 653,71 m2

Střední část

Podlaží, č. místnosti	Využití prostor	Celková užitná plocha m2
1.PP nečitelné	Chodba, strojovna vzduchotechniky, tělocvična, úpravna vody, bazén	267,48
1.NP 78 - 89	Hlavní vstup, WC, vstupní hala, recepce, šatny, bazén se zázemím, požární náradí	411,67
		Celkem: 679,15 m2

Provozní budova

Podlaží, č. místnosti	Využití prostor	Celková užitná plocha m2
1.PP 90 - 123	Chodby, schodiště, elektrokotelna s příslušenstvím, strojovna výtahu, sauna , tělocvična, masér, zázemí, sklady kuchyně, spol.místnost s barem a zázemím	495,80
1.NP 124 - 148	Chodby, schodiště, kuchyň s zázemím, výtah, jídelna, klubovna, soc. zařízení, bufet,	422,65
2.NP 149 - 193	Chodba, schodiště, pokoje s předsíní a soc. zařízením, ordinace lékaře se zázemím, , byt, koupelna,WC	378,60
podkroví	půdní prostor (nepočítá se)	
		Celkem: 1297,05 m2

Chaty Liptov 2x

Podlaží, č. místnosti	Využití prostor	Celková užitná plocha m ²
1.NP	Chodba, schodiště, pokoje, umývárna se soc. zařízením, sklad, spol. místnost	219,30
2.NP a podkroví	Chodba, pokoje, koupelna a WC, sklady	131,70
		Celkem: 351,0 m ² x2= 702,0 m ²

Celková podlahová plocha **3 331,91 m²**

Podlahová plocha vč. příslušenství 3 500,00 m²

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek z větší části není oplocený. Na jižní straně pozemků k silnici se nachází kovaný plot se zděnou podezdívkou a zděnými sloupky. Na pozemcích bývalé zámecké zahrady se nachází dlouhodobě neudržované listnaté a jehličnaté okrasné stromy s náletovými dřevinami z posledních 25 let.

Přístup je bezproblémový po zpevněné místní obecní komunikaci.

Objekt je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá řídce obydlené oblasti (kostel, hřbitov, rodinné domy se zahradami).

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, je zde mateřská a základní škola s novým sportovištěm, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Obecní úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti (Jilemnice, Vrchlabí). V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka autobusových spojů, vlak v nedalekých Martinicích. Parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.09.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Studenec 1
512 33 Studenec
LV: 1384
Kraj: Liberecký
Okres: Semily
Obec: Studenec
Katastrální území: Studenec u Horek
Počet obyvatel: 1 844
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 607,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{657,00 \text{ Kč/m}^2}$

Obsah

1. Studenec č.p.1 původní část
2. Studenec č.p.1 přístavba střední části a provozní budovy
3. Chata Liptov
4. Chata Liptov
5. Přípojka vody DN 50 mm
6. Přípojka vody DN 40 mm
7. Přípojka kanalizace DN 250 mm
8. Čistírny pro 60 - 75 ekv. obyvatel - stavební část
9. Čistírny pro 60 - 75 ekv. obyvatel - technologie
10. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel
11. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel
12. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
13. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky
14. Pozemky
15. Porosty

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích	III	0,01
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,764}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,832}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,636}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,840}$$

1. Studenec č.p.1 původní část

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP původní část	20,23*14,45+8,95*7,23+3,04*5,68	=	374,30
2.NP původní část	20,23*14,45+8,95*7,23	=	357,03
2,NP pův.část nad verandou	3,04*5,68	=	17,27
podkroví původní části	20,23*14,45+8,95*7,23	=	357,03

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP původní část	374,30 m ²	3,70 m	1 384,91
2.NP původní část	357,03 m ²	4,23 m	1 510,24
2,NP pův.část nad verandou	17,27 m ²	3,70 m	63,90
podkroví původní části	357,03 m ²	2,60 m	928,28
Součet	1 105,63 m²		3 887,33

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 887,33 / 1 105,63	= 3,52 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 105,63 / 4	= 276,41 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP původní část	(20,23*14,45+8,95*7,23+3,04*5,68)*(3,70)	=	1 384,91 m ³
2.NP původní část	(20,23*14,45+8,95*7,23)*(4,23)	=	1 510,25 m ³
2,NP pův.část nad	(3,04*5,68)*(3,70)	=	63,89 m ³

verandou

podkroví a zastřešení $1,0 \cdot (20,23 \cdot 14,45) + (1/6) \cdot 14,45 \cdot 5,20 \cdot (2 \cdot 20,23 + 6,20) + 8,95 \cdot 7,23 \cdot (1,0 + 3,30 \cdot 0,50) = 1\,048,14 \text{ m}^3$
původní budovy

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP původní část	NP	1 384,91 m ³
2.NP původní část	NP	1 510,25 m ³
2,NP pův.část nad verandou	NP	63,89 m ³
podkroví a zastřešení původní budovy	Z	1 048,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 007,19 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolací	P	100
2. Svislé konstrukce	cihelne masívní zdivo, kámen	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, valbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky se štukem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	dřevěné palubky, koberce, PVC, beton, keram.dl.	S	100
15. Vytápění	ústřední, centrální elektrokotle	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové i ocel. trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	el.bojlery	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umývadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P 6,30	100	0,46	2,90
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	S	5,90	100	1,00	5,90
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	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,70
Koeficient vybavení K4:					0,8870

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	P	6,30	100,00	0,46	2,90	3,27	145	200	72,50	2,3708
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	16,92	145	200	72,50	12,2670
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,24	145	200	72,50	6,6990
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,88	145	175	82,86	5,7008
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,04	40	80	50,00	1,5200
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,68	40	80	50,00	0,3400
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	8,00	40	80	50,00	4,0000
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,61	40	60	66,67	2,4068
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,49	40	40	100,00	3,4900
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,16	145	200	72,50	2,2910
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,28	145	145	100,00	4,2800
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,65	40	40	100,00	6,6500
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,72	40	40	100,00	3,7200
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,52	40	40	100,00	5,5200
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,54	40	40	100,00	6,5400
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,34	40	50	80,00	0,2720
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,72	40	40	100,00	3,7200
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,61	40	40	100,00	3,6100

21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,48	40	40	100,00	2,4800
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,85	40	40	100,00	4,8500
Opotřebení:										82,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9439
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8966
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 222,92
Plná cena: 4 007,19 m ³ * 5 222,92 Kč/m ³	=	20 929 232,79 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 82,7 % /100)	*	0,173
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 620 757,27 Kč
Koeficient pp	*	0,840
Cena stavby CS	=	3 041 436,11 Kč

Studenec č.p.1 původní část - cena zjištěná = **3 041 436,11 Kč**

2. Studenec č.p.1 přístavba střední části a provozní budovy

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	23,70*12,15+3,20*11,75+23,50*14,45+12,15*13,28	= 826,48
1NP přístavba střed	3,20*7,23+12,15*23,70+3,15*8,75	= 338,65
1.NP provozní budova	23,50*14,45+12,15*13,28	= 500,93
2.NP provozní budova	23,50*14,45+12,15*13,28	= 500,93
podkroví původní části	20,23*14,45+8,95*7,23	= 357,03

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	826,48 m ²	4,20 m	3 471,22
1NP přístavba střed	338,65 m ²	3,19 m	1 080,29
1.NP provozní budova	500,93 m ²	4,40 m	2 204,09
2.NP provozní budova	500,93 m ²	3,82 m	1 913,55
podkroví původní části	357,03 m ²	2,60 m	928,28
Součet	2 524,02 m²		9 597,43

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 9 597,43 / 2 524,02 = 3,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 2 524,02 / 5 = 504,80 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1.PP	$(23,70*12,15+3,20*11,75+23,50*14,45+12,15*13,28)*(4,20)$	= 3 471,22 m ³
1NP přístavba střed	$(3,20*7,23+12,15*23,70+3,15*8,75)*(3,19)$	= 1 080,30 m ³
1.NP provozní budova	$(23,50*14,45+12,15*13,28)*(4,40)$	= 2 204,08 m ³
2.NP provozní budova	$(23,50*14,45+12,15*13,28)*(3,82)$	= 1 913,54 m ³
podkroví a zastřešení provozní budovy	$0,60*(23,50*14,45+12,15*13,28)+(1/6)*14,45*5,60*(2*23,50+9,60)+(12,15*13,28*3,60*0,50)$	= 1 354,34 m ³
zastřešení přístavby střed	$23,70*12,15*(0,60+1,94*0,50)+16,30*4,90*(0,60+0,80*0,50)$	= 531,96 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	3 471,22 m ³
1NP přístavba střed	NP	1 080,30 m ³
1.NP provozní budova	NP	2 204,08 m ³
2.NP provozní budova	NP	1 913,54 m ³
podkroví a zastřešení provozní budovy	Z	1 354,34 m ³
zastřešení přístavby střed	Z	531,96 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		10 555,44 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha valbová	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky se štukem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr, keram., dlažba, podlahové krytiny,	S	100
15. Vytápění	ústřední, centrální elektrokotle	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové i ocel. trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100

21. Ohřev teplé vody	el.bojlery	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprch. kouty, vana	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	vzduchotechnika, požární hydranty,	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	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	S	5,90	100	1,00	5,90
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	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
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					97,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9790

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	100,00	1,00	6,30	6,43	40	175	22,86	1,4699
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	15,32	40	140	28,57	4,3769
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,38	40	140	28,57	2,3942
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,23	40	110	36,36	2,2652
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,76	40	60	66,67	1,8401
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	40	55	72,73	0,4437

7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,25	40	40	100,00	7,2500
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,27	40	45	88,89	2,9067
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,17	40	40	100,00	3,1700
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,86	40	140	28,57	0,8171
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,88	40	40	100,00	3,8800
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,03	40	40	100,00	6,0300
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,37	40	40	100,00	3,3700
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,01	40	40	100,00	5,0100
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,92	40	40	100,00	5,9200
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	40	40	100,00	0,3100
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,37	40	40	100,00	3,3700
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,27	40	40	100,00	3,2700
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,25	40	40	100,00	2,2500
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,39	40	40	100,00	4,3900
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,43	40	40	100,00	1,4300
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,49	40	40	100,00	4,4900
Opotřebení:										70,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9331
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8526
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9790
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 419,03
Plná cena: 10 555,44 m ³ * 5 419,03 Kč/m ³	=	57 200 246,02 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 70,7 % /100)	*	0,293
Nákladová cena stavby CS_N	=	16 759 672,08 Kč
Koeficient pp	*	0,840
Cena stavby CS	=	14 078 124,55 Kč

Studenec č.p.1 přístavba střední části a provozní budovy - cena zjištěná = **14 078 124,55 Kč**

3. Chata Liptov

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce: dřevěná na bázi dřevní hmoty
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 113
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	8,12*10,72+6,0*8,86	=	140,21
1.NP	8,12*10,72+6,0*8,86+7,20*10,25	=	214,01
2.NP	8,12*10,72+6,0*4,90+3,27*10,25	=	149,96

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	140,21 m ²	3,00 m	420,63
1.NP	214,01 m ²	2,50 m	535,03
2.NP	149,96 m ²	2,40 m	359,90
Součet	504,18 m²		1 315,56

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,315,56 / 504,18 = 2,61\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $504,18 / 3 = 168,06\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(8,12*10,72+6,0*8,86)*(3,00)$	=	420,62 m ³
1.NP	$(8,12*10,72+6,0*8,86+7,20*10,25)*(2,50)$	=	535,02 m ³
2.NP	$(8,12*10,72)*2,40+(3,60*4,20+7,20*2,0)*2,40+($	=	360,20 m ³
	$3,27*10,25)*(4,80*0,50)$		
zastřešení	$8,12*10,72*0,90*0,50+3,40*7,20*2,90*0,50+3,6$	=	101,54 m ³
	$0*5,20*0,40*0,50+3,60*4,43*2,90*0,50$		

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	420,62 m ³
1.NP	NP	535,02 m ³
2.NP	NP	360,20 m ³
zastřešení	Z	101,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 417,38 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	N	30
2. Svislé konstrukce	oboustranně obité	S	70
3. Stropy	betonové	S	30
3. Stropy	dřevěné	S	70
4. Krov, střecha	krov dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech s nátěrem	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - žlaby a svody	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody	betonové a ocelové s dřev. stupni	S	100
11. Dveře	běžné dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	původní dřevěná zdvojená	S	100

14. Povrchy podlah	betonové a dřevěné	S	100
15. Vytápění	ústřední, elektrokotel	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod	studené i teplé	N	100
19. Vnitřní kanalizace	z kuchyně, WC, umyvadla, sprchy	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	N	100
22. Vybavení kuchyní		S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprcha, umyvadlo, WC, kuch. linka	S	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní	chybí	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	N	15,00	30	1,54	6,93
2. Svislé konstrukce	S	15,00	70	1,00	10,50
3. Stropy	S	8,20	30	1,00	2,46
3. Stropy	S	8,20	70	1,00	5,74
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	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	N	4,90	100	1,54	7,55
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	N	3,30	100	1,54	5,08
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	N	2,20	100	1,54	3,39
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	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					110,13
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1013

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	100,00	1,00	6,30	5,73	40	150	26,67	1,5282
2. Svislé konstrukce	N	15,00	30,00	1,54	6,93	6,29	40	150	26,67	1,6775
2. Svislé konstrukce	S	15,00	70,00	1,00	10,50	9,53	40	80	50,00	4,7650
3. Stropy	S	8,20	30,00	1,00	2,46	2,23	40	150	26,67	0,5947
3. Stropy	S	8,20	70,00	1,00	5,74	5,21	40	80	50,00	2,6050
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	5,54	40	70	57,14	3,1656
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,45	40	40	100,00	2,4500
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,54	40	40	100,00	0,5400
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	6,45	40	50	80,00	5,1600
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,91	40	40	100,00	2,9100
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,81	40	40	100,00	2,8100
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,54	40	40	100,00	2,5400
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,45	40	40	100,00	3,4500
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,36	40	40	100,00	5,3600
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,00	40	40	100,00	3,0000
15. Vytápění	N	4,90	100,00	1,54	7,55	6,86	40	40	100,00	6,8600
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,27	40	40	100,00	5,2700
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,27		30	0,00	0,0000
18. Vnitřní vodovod	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,61	40	40	100,00	4,6100
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,91	40	40	100,00	2,9100
21. Ohřev teplé vody	N	2,20	100,00	1,54	3,39	3,08	40	40	100,00	3,0800
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,63		15	0,00	0,0000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	3,90	40	40	100,00	3,9000
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,27		30	0,00	0,0000
25. Ostatní	N	4,40	100,00	1,54	6,78	6,16	40	40	100,00	6,1600
Opotřebení:										75,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0290
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9593
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1046
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1013
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0010
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 789,38
Plná cena: 1 417,38 m ³ * 8 789,38 Kč/m ³	=	12 457 891,42 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 75,3 % /100)	*	0,247
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 077 099,18 Kč
Koeficient pp	*	0,840
Cena stavby CS	=	2 584 763,31 Kč
Chata Liptov - cena zjištěná	=	2 584 763,31 Kč

4. Chata Liptov

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná na bázi dřevní hmoty
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	$8,12 \cdot 10,72 + 6,0 \cdot 8,86$	=	140,21
1.NP	$8,12 \cdot 10,72 + 6,0 \cdot 8,86 + 7,20 \cdot 10,25$	=	214,01
2.NP	$8,12 \cdot 10,72 + 6,0 \cdot 4,90 + 3,27 \cdot 10,25$	=	149,96

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	140,21 m ²	3,00 m	420,63
1.NP	214,01 m ²	2,50 m	535,03
2.NP	149,96 m ²	2,40 m	359,90
Součet	504,18 m²		1 315,56

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 315,56 / 504,18	= 2,61 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	504,18 / 3	= 168,06 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(8,12 \cdot 10,72 + 6,0 \cdot 8,86) \cdot (3,00)$	=	420,62 m ³
1.NP	$(8,12 \cdot 10,72 + 6,0 \cdot 8,86 + 7,20 \cdot 10,25) \cdot (2,50)$	=	535,02 m ³
2.NP	$(8,12 \cdot 10,72) \cdot 2,40 + (3,60 \cdot 4,20 + 7,20 \cdot 2,0) \cdot 2,40 + (3,27 \cdot 10,25) \cdot (4,80 \cdot 0,50)$	=	360,20 m ³
zastřešení	$8,12 \cdot 10,72 \cdot 0,90 \cdot 0,50 + 3,40 \cdot 7,20 \cdot 2,90 \cdot 0,50 + 3,60 \cdot 5,20 \cdot 0,40 \cdot 0,50 + 3,60 \cdot 4,43 \cdot 2,90 \cdot 0,50$	=	101,54 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	420,62 m ³
1.NP	NP	535,02 m ³
2.NP	NP	360,20 m ³
zastřešení	Z	101,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 417,38 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení	Část
------------	-----------	-----------	------

		standardu	[%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	N	30
2. Svislé konstrukce	oboustranně obité	S	70
3. Stropy	betonové	S	30
3. Stropy	dřevěné	S	70
4. Krov, střecha	krov dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech s nátěrem	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - žlaby a svody	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody	betonové a ocelové s dřev. stupni	S	100
11. Dveře	běžné dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	původní dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	betonové a dřevěné	S	100
15. Vytápění	ústřední, elektrokotel	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod	studené i teplé	N	100
19. Vnitřní kanalizace	z kuchyně, WC, umyvadla, sprchy	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	N	100
22. Vybavení kuchyní		S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprcha, umyvadlo, WC, kuch. linka	S	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní	chybí	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	N	15,00	30	1,54	6,93
2. Svislé konstrukce	S	15,00	70	1,00	10,50
3. Stropy	S	8,20	30	1,00	2,46
3. Stropy	S	8,20	70	1,00	5,74
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	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30

15. Vytápění	N	4,90	100	1,54	7,55
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	N	3,30	100	1,54	5,08
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	N	2,20	100	1,54	3,39
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	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					110,13
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1013

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	100,00	1,00	6,30	5,73	40	150	26,67	1,5282
2. Svislé konstrukce	N	15,00	30,00	1,54	6,93	6,29	40	150	26,67	1,6775
2. Svislé konstrukce	S	15,00	70,00	1,00	10,50	9,53	40	80	50,00	4,7650
3. Stropy	S	8,20	30,00	1,00	2,46	2,23	40	150	26,67	0,5947
3. Stropy	S	8,20	70,00	1,00	5,74	5,21	40	80	50,00	2,6050
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	5,54	40	70	57,14	3,1656
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,45	40	40	100,00	2,4500
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,54	40	40	100,00	0,5400
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	6,45	40	50	80,00	5,1600
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,91	40	40	100,00	2,9100
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,81	40	40	100,00	2,8100
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,54	40	40	100,00	2,5400
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,45	40	40	100,00	3,4500
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,36	40	40	100,00	5,3600
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,00	40	40	100,00	3,0000
15. Vytápění	N	4,90	100,00	1,54	7,55	6,86	40	40	100,00	6,8600
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,27	40	40	100,00	5,2700
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,27		30	0,00	0,0000
18. Vnitřní vodovod	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,61	40	40	100,00	4,6100
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,91	40	40	100,00	2,9100
21. Ohřev teplé vody	N	2,20	100,00	1,54	3,39	3,08	40	40	100,00	3,0800
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,63		15	0,00	0,0000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	3,90	40	40	100,00	3,9000
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,27		30	0,00	0,0000
25. Ostatní	N	4,40	100,00	1,54	6,78	6,16	40	40	100,00	6,1600
Opotřebení:										75,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 710,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 1,0290

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9593
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,1046
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,1013
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0010
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 789,38
Plná cena: 1 417,38 m ³ * 8 789,38 Kč/m ³	=	12 457 891,42 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 75,3 % /100)	*	0,247
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 077 099,18 Kč
Koeficient pp	*	0,840
Cena stavby CS	=	2 584 763,31 Kč
Chata Liptov - cena zjištěná	=	2 584 763,31 Kč

5. Přípojka vody DN 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 60,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	465,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 456,80
Plná cena: 60,00 m * 1 456,80 Kč/m	=	87 408,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 55 = 72,7 \%$
Koeficient opotřebení: (1- 72,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,273
Koeficient pp	=	23 862,38 Kč
Cena stavby CS	*	0,840
	=	20 044,40 Kč
Přípojka vody DN 50 mm - cena zjištěná	=	20 044,40 Kč

6. Přípojka vody DN 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 95,00 m

Ocenění

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

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 95,00 m * 1 206,17 Kč/m

=	385,-
*	0,9000
*	3,4810
=	1 206,17
=	114 586,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 55 = 72,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 72,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,273
=	31 282,02 Kč
*	0,840
=	26 276,90 Kč

Přípojka vody DN 40 mm - cena zjištěná

= **26 276,90 Kč**

7. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm

2223

Délka: 150,00 m

Ocenění

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

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 150,00 m * 6 164,62 Kč/m

=	1 990,-
*	0,9000
*	3,4420
=	6 164,62
=	924 693,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 80 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	462 346,50 Kč
*	0,840
=	388 371,06 Kč

Přípojka kanalizace DN 250 mm - cena zjištěná

= **388 371,06 Kč**

8. Čistírny pro 60 - 75 ekv. obyvatel - stavební část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.5.7. Čistírny pro 60 - 75 ekv. obyvatel - stavební část
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	192 770,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	597 162,91
Plná cena: 1,00 ks * 597 162,91 Kč/ks	=	597 162,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	119 432,58 Kč
*	0,840
=	100 323,37 Kč

Čistírny pro 60 - 75 ekv. obyvatel - stavební část - cena zjištěná = **100 323,37 Kč**

9. Čistírny pro 60 - 75 ekv. obyvatel - technologie

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.5.7. Čistírny pro 60 - 75 ekv. obyvatel - technologie
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	54 380,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	168 458,36
Plná cena: 1,00 ks * 168 458,36 Kč/ks	=	168 458,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	25 268,75 Kč
*	0,840
=	21 225,75 Kč

Čistírny pro 60 - 75 ekv. obyvatel - technologie - cena zjištěná

= **21 225,75 Kč**

10. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 130,00 m

Ocenění

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

= 215,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1960

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **618,43**

Plná cena: 130,00 m * 618,43 Kč/m

= **80 395,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N

= **16 079,18 Kč**

Koeficient pp

* 0,840

Cena stavby CS

= **13 506,51 Kč**

Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel - cena zjištěná

= **13 506,51 Kč**

11. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 95,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	560,90
Plná cena: 95,00 m * 560,90 Kč/m	=	53 285,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	10 657,10 Kč
*	0,840
=	8 951,96 Kč

Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel - cena zjištěná = **8 951,96 Kč**

12. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 2 300,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 475,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3410

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **1 428,28**

Plná cena: 2 300,00 m² * 1 428,28 Kč/m²

= **3 285 044,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	492 756,60 Kč
*	0,840
=	413 915,54 Kč

Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm - cena zjištěná = **413 915,54 Kč**

13. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.3.2. Plot z kovových profilů - kovářské
provedení, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

155*2,0 = 310,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 1 650,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0380

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 4 511,43

Plná cena: 310,00 m² * 4 511,43 Kč/m²

= 1 398 543,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N

= 279 708,66 Kč

Koeficient pp

* 0,840

Cena stavby CS

= 234 955,27 Kč

**Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové
sloupky - cena zjištěná**

= 234 955,27 Kč

14. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,010

Index polohy pozemku I_P = 0,832

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,832 = 0,840

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		657,-	0,840		551,88
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 23	2 333	551,88	1 287 536,04
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 392	10	551,88	5 518,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 500	461	551,88	254 416,68
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 501	464	551,88	256 072,32
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 644	88	551,88	48 565,44
§ 4 odst. 1	vodní plocha	1341/3	130	551,88	71 744,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1355/20	29	551,88	16 004,52
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1465/12	301	551,88	166 115,88
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1467/2	112	551,88	61 810,56
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1470/1 část	7 110	551,88	3 923 866,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1470/2	413	551,88	227 926,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1470/4	3 437	551,88	1 896 811,56
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1470/7	3 364	551,88	1 856 524,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1470/24	53	551,88	29 249,64
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1470/25	229	551,88	126 380,52
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1470/26	387	551,88	213 577,56
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1473	456	551,88	251 657,28
§ 4 odst. 1	vodní plocha	1474	1 378	551,88	760 490,64
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1476	902	551,88	497 795,76
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	1477/2	22	551,88	12 141,36
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1480/1	108	551,88	59 603,04
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1482/1	1 338	551,88	738 415,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1482/4	103	551,88	56 843,64
§ 4 odst. 1	zahrada	1483	589	551,88	325 057,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1484	180	551,88	99 338,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1485	4 268	551,88	2 355 423,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1486	1 169	551,88	645 147,72
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1487/2	119	551,88	65 673,72

§ 4 odst. 1	komunikace ostatní plocha - ostatní komunikace	1488/5	111	551,88	61 258,68
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1488/6	16	551,88	8 830,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	2065/2	4 273	551,88	2 358 183,24
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	2077	252	551,88	139 073,76
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	2078	903	551,88	498 347,64
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	2142	215	551,88	118 654,20
Stavební pozemky - celkem			35 323	19 494 057,24	

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1470/1 - část	83421	21 525	4,08		4,08	87 822,00
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			21 525 m ²				87 822,-

Pozemky - cena zjištěná celkem = **19 581 879,24 Kč**

15. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
javory, lípy, břízy			100 roků	65,00 ks
Listnaté stromy I	51 420,-	- 80 %	10 284,-	668 460,-
smrk, borovice, jedle			80 roků	15,00 ks
Jehličnaté stromy II	38 610,-	- 80 %	7 722,-	115 830,-
náletové dřeviny			30 roků	150,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 99 %	196,50	29 475,-
Součet:				813 765,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	549 291,38

Porosty = **549 291,38 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Studenec č.p.1 původní část	3 041 436,10 Kč
2. Studenec č.p.1 přístavba střední části a provozní budovy	14 078 124,60 Kč
3. Chata Liptov	2 584 763,30 Kč
4. Chata Liptov	2 584 763,30 Kč
5. Přípojka vody DN 50 mm	20 044,40 Kč
6. Přípojka vody DN 40 mm	26 276,90 Kč
7. Přípojka kanalizace DN 250 mm	388 371,10 Kč
8. Čistírny pro 60 - 75 ekv. obyvatel - stavební část	100 323,40 Kč
9. Čistírny pro 60 - 75 ekv. obyvatel - technologie	21 225,80 Kč
10. Přípojky elektro kabel Al 50 mm ² zemní kabel	13 506,50 Kč
11. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel	8 952,- Kč
12. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm	413 915,50 Kč
13. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky	234 955,30 Kč
14. Pozemky	19 581 879,20 Kč
15. Porosty	549 291,40 Kč

Cena zjištěná - celkem:

43 647 828,80 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

43 647 830,- Kč

slovy: Čtyřicet tři milionů šest set čtyřicet sedm tisíc osm set třicet Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační areál s pozemky v jednotném funkčním celku (LV 1384 k.ú. Studenec u Horek)

Studenec, okres Semily						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 – velikost pozemku m2	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Studenec, okres Semily	3332 m ²	cihlová	špatný	35323	24400 m2 je dle ÚP v zastavitelných plochách OV a PS
1	Jeseník, okres Jeseník	1950 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	3770	
2	Františkov nad Ploučnicí č.p. 76, okres Děčín	2100 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	7477	
3	Tovární č.p. 389, Králův Dvůr, okres Beroun	2977 m ²	smíšená	dobrý	2009	
4	Roštín č.p. 188, okres Kroměříž	1337 m ²	smíšená	dobrý	16031	
5	Solenice č.p. 43, okres Příbram	1362 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	1738	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 velikost pozemku m ²	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6 564,10 Kč	0.9	5 907,69 Kč	1	1.16 ¹	1	1.1	0.75 ²	0.7 ³	0.6699	8 818,76 Kč
2	3 904,76 Kč	1	3 904,76 Kč	1	1.15 ⁴	1	1.1	0.81	0.7 ⁵	0.717255	5 444,03 Kč
3	4 433,99 Kč	1	4 433,99 Kč	1	1.03 ⁶	0.95	1.2 ⁷	0.72 ⁸	0.7 ⁹	0.5917968	7 492,42 Kč
4	9 124,91 Kč	1	9 124,91 Kč	1	1.22 ¹⁰	0.95	1.2 ¹¹	0.88	0.7 ¹²	0.8567328	10 650,82 Kč
5	4 698,97 Kč	1	4 698,97 Kč	1	1.22 ¹³	1	1.1	0.71 ¹⁴	0.7 ¹⁵	0.666974	7 045,21 Kč
Celkem průměr											7 890,25 Kč
Minimum											5 444,03 Kč
Maximum											10 650,82 Kč
Směrodatná odchylka - s											1 958,27 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											5 931,98 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											9 848,52 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K2; č.1] srovnávaná nemovitost je výrazně menší											
² [K5; č.1] srovnávaná nemovitost je výrazně horší											
³ [K6; č.1] srovnávaná nemovitost je výrazně horší											
⁴ [K2; č.2] srovnávaná nemovitost je výrazně menší											
⁵ [K6; č.2] srovnávaná nemovitost je výrazně horší											
⁶ [K2; č.3] srovnávaná nemovitost je výrazně menší											
⁷ [K4; č.3] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší											
⁸ [K5; č.3] srovnávaná nemovitost je výrazně horší											
⁹ [K6; č.3] srovnávaná nemovitost je výrazně horší											
¹⁰ [K2; č.4] srovnávaná nemovitost je výrazně menší											
¹¹ [K4; č.4] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší											
¹² [K6; č.4] srovnávaná nemovitost je výrazně horší											
¹³ [K2; č.5] srovnávaná nemovitost je výrazně menší											

¹⁴ [K5; č.5] srovnávaná nemovitost je výrazně horší
¹⁵ [K6; č.5] srovnávaná nemovitost je výrazně horší

Komentář: Pro porovnání byly zvoleny prodeje a nabídky srovnatelných rekreačních areálů. Vzhledem k atypičnosti tohoto typu majetku bylo přistoupeno k použití vzorků i ze vzdálenějších lokalit.

Porovnávané vzorky se mohou drobně odlišovat v lokalitě (zohledněno koef. K1 – v daném případě bez úprav, jelikož všechny vzorky se nacházejí v rekreačně zajímavých lokalitách se zajímavými možnostmi využití), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), konstrukci stavby (zohledněno koef. K3), technickém stavu (zohledněno koef. K4), velikostí pozemku (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 umožňuje zohlednit úvahu odhadce, v daném případě možnost využití pozemků pro další výstavbu či přestavbu.

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

7 890,25 Kč/m²

* 3332 m²

= 26 290 311 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

26 290 000 Kč

Pozemek parc. č. p.p.č. 1470/1 část, dle ÚP v plochách zemědělských v katastrálním území Studenec u Horek

Studenec u Horek, Studenec, okres Semily					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Studenec u Horek, Studenec, okres Semily	21525 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotíme	
1	Čistá u Horek, okres Semily	15824 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotíme	
2	Čistá u Horek, okres Semily	30978 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotíme	
3	Čistá u Horek, okres Semily	11082 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotíme	
4	Stará Paka, okres Jičín	7948 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotíme	
5	Valteřice, Horní Branná, okres Semily	16287 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotíme	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	33,13 Kč	1	33,13 Kč	1	1.05	1	1	1	1.05	31,55 Kč
2	28,89 Kč	1	28,89 Kč	1	0.9	1	1	1	0.9	32,10 Kč
3	28,51 Kč	1	28,51 Kč	1	1.1	1	1	1	1.1	25,92 Kč
4	35,25 Kč	1	35,25 Kč	1	1.12	1	1	1	1.12	31,47 Kč
5	38,68 Kč	1	38,68 Kč	1	1.04	1	1	1	1.04	37,19 Kč
Celkem průměr										31,65 Kč
Minimum										25,92 Kč
Maximum										37,19 Kč
Směrodatná odchylka - s										3,99 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										27,65 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										35,64 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).										

Porovnávány vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), ve velikosti plochy (zohledněno koef. K2), skutečného způsobu využití (zohledněno koef. K3), možnost připojení inženýrských sítí u zemědělských pozemků zpravidla nezohledňujeme, (zohledněno koef. K4), koeficient K5 umožňuje zohlednit úvahu odhadce.

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

$$31,65 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 21525 \text{ m}^2$$

$$= 681\,206 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

681 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

43 647 830 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

Rekreační areál s pozemky v jednotném funkčním celku: 26 290 000 Kč

P.p.č. 1470/1 část, dle ÚP v plochách zemědělských v k.ú. Studenec u Horek: 681 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti

Kladné vlivy

- Velké pozemky v jednotném funkčním celku se stavbami (35323 m²), z nich cca 24400 m² (zjištěno planimetricky) se nachází v zastavitelných plochách, dle ÚP v plochách OV - plochy občanského vybavení a v PS - plochy smíšené obytné, což umožňuje plánovat další výstavbu, atraktivní lokalita na trase do Krkonoš,

Záporné vlivy

- Hlavní stavby mají zachovány prvky dlouhodobé životnosti v dobrém stavu (základy, zdivo, stropy, krovy, střešní kratina), vše ostatní je dožité, nebo zdevastované. Stavby vyžadují nákladnou rekonstrukci.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je prisuzována metodice dle přímého porovnání. Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

Cena dle metody porovnání pomocí indexů: $26\,290\,000 + 681\,000 = 26\,971\,000,-\text{Kč}$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, zapsaných na LV 1384 v obci Studenec, okres Semily, katastrální území Studenec u Horek.

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

27 000 000,- Kč

Slovy: dvacetsedmmilionů korun českých

Vypracoval:

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

Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.11. 2025



.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 068794/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Zastavitelné plochy
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Tabulky ploch místností
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2025 18:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00983/24 pro Exekutorský úřad Frýdek-Místek
Soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M.

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577553 Studenec

Kat.území: 758272 Studenec u Horek

List vlastnictví: 1384

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo MAGEF investments s.r.o., č.p. 68, 54373 Prosečné	09654101	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 23	2333	zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: Studenec, č.p. 1, ubyt.zař Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23		
St. 392	10	zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 392		
St. 500	461	zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 500		
St. 501	461	zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 501		
St. 644	88	zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 644		
1341/3	130	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
1355/20	29	ostatní plocha	nepłodná půda	chráněná značka geodetického bodu
1465/12	301	ostatní plocha	nepłodná půda	
1467/2	112	ostatní plocha	nepłodná půda	
1470/1	28635	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1470/2	413	ostatní plocha	zeleně	
1470/4	3437	ostatní plocha	zeleně	
1470/7	3364	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1470/24	53	ostatní plocha	zeleně	
1470/25	229	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1470/26	387	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1473	456	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1474	1378	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
1476	902	ostatní plocha	zeleně	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2025 18:15:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577553 Studenec

Kat.území: 758272 Studenec u Horek

List vlastnictví: 1384

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

1477/2	22 ostatní plocha	manipulační plocha	
1480/1	108 ostatní plocha	neplošná půda	
1482/1	1338 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1482/4	103 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1483	589 zahrada		zemědělský půdní fond
1484	180 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1485	4268 ostatní plocha	zeleň	
1486	1169 ostatní plocha	zeleň	
1487/2	119 ostatní plocha	ostatní komunikace	
1488/5	111 ostatní plocha	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond
1488/6	16 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2065/2	4273 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2077	252 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2078	903 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2142	215 ostatní plocha	ostatní komunikace	

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 Zástavní právo smluvní

- pohledávky do výše 22.000.000,- Kč
- budoucí pohledávky do výše 44.000.000,- Kč vzniklé po dobu 20 let od uzavření zástavní smlouvy

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrátova 490/12,
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Povinnost k

Parcela: St. 23, Parcela: St. 392, Parcela: St. 500, Parcela: St. 501, Parcela: St. 644, Parcela: 1341/3, Parcela: 1355/20, Parcela: 1465/12, Parcela: 1467/2, Parcela: 1470/1, Parcela: 1470/2, Parcela: 1470/24, Parcela: 1470/25, Parcela: 1470/26, Parcela: 1470/4, Parcela: 1470/7, Parcela: 1473, Parcela: 1474, Parcela: 1476, Parcela: 1477/2, Parcela: 1480/1, Parcela: 1482/1, Parcela: 1482/4, Parcela: 1483, Parcela: 1484, Parcela: 1485, Parcela: 1486, Parcela: 1487/2, Parcela: 2065/2, Parcela: 2077, Parcela: 2078, Parcela: 2142

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení 2020-0120/3 ze dne 27.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 08:12:54. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Semily

V-2135/2022-608

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

strana 2

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
---------	------	-------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2025 18:15:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577553 Studenec

Kat.území: 758272 Studenec u Horek

List vlastnictví: 1384

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

1470/1	83421	20045
	85011	8590
1470/7	83421	3045
	85011	319
1482/1	83421	1338
1483	83421	589
1488/6	83421	16

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

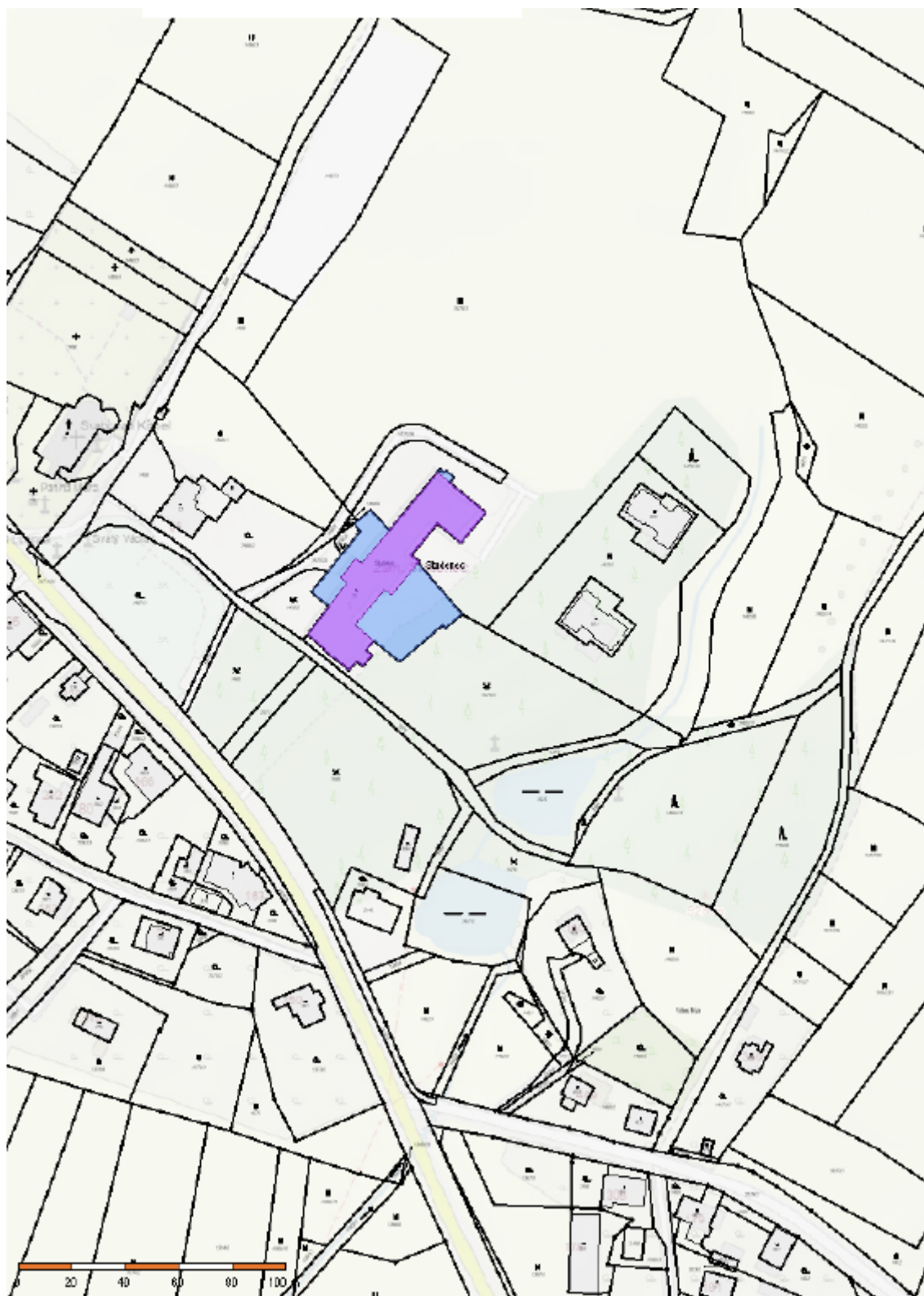
Vyhotovil:

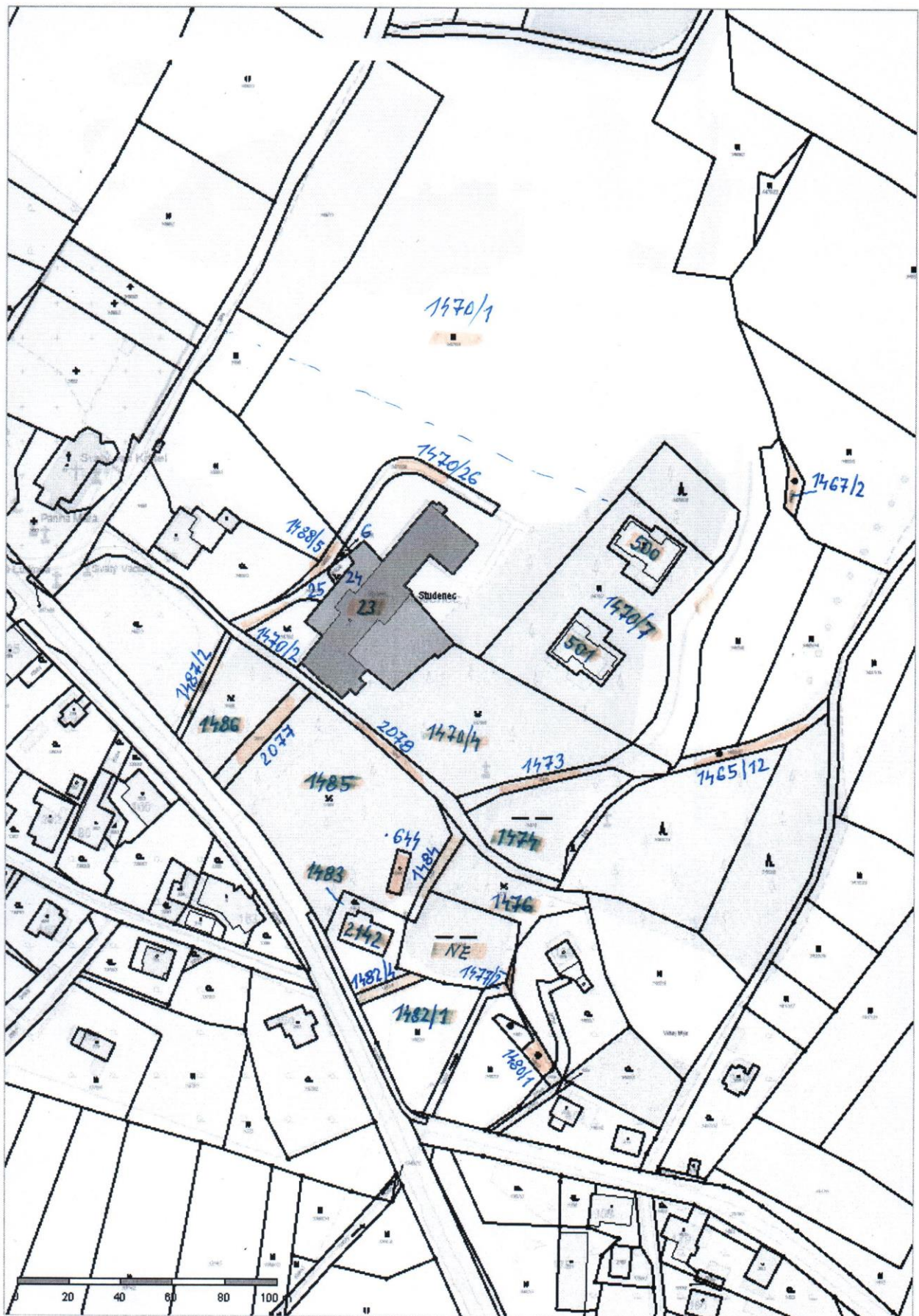
Vyhotoveno: 17.08.2025 18:19:10

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

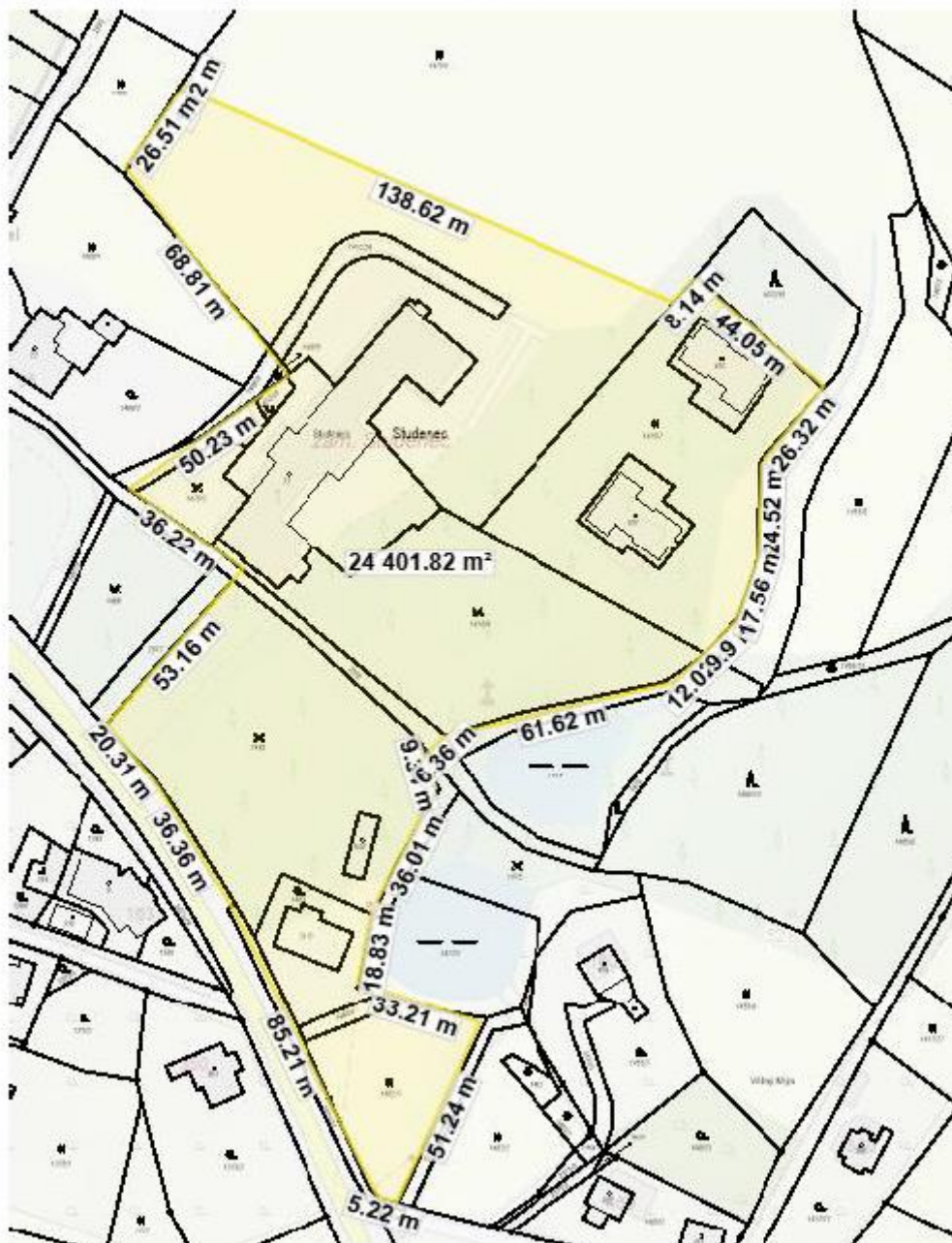
Katastrální mapa





Zastavitelné plochy

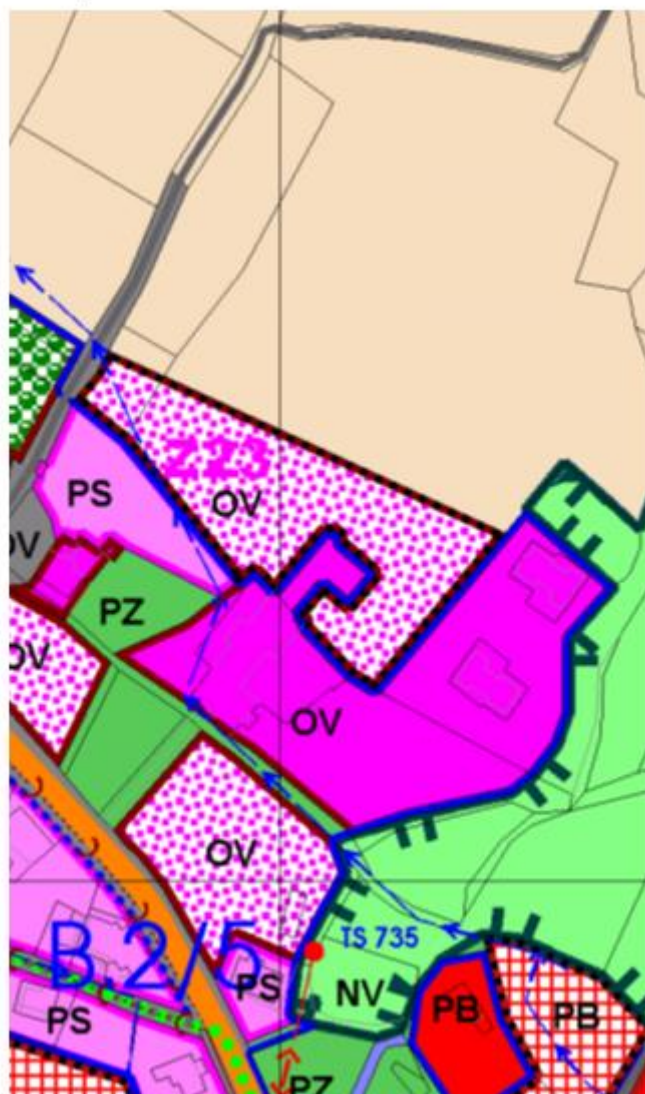
Dle ÚP v plochách OV, PS cca 24 400 m²

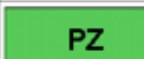
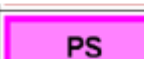
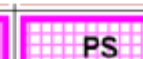


Ortofoto mapa



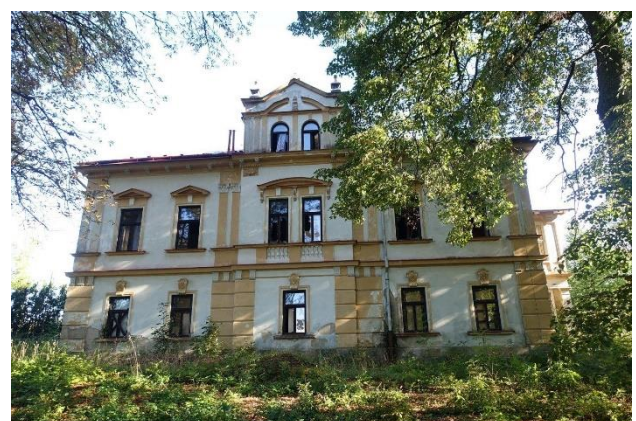
Územní plán



		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ veřejná infrastruktura
		PLOCHY ZELENĚ
		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Fotodokumentace předmětu ocenění





Původní budova

LEGENDA

№	PODD	12
1	VSTUP	1173
2	POKLOJ	1140
3	POKLOJ	1140
4	POKLOJ	1365
5	KOUPELNA A WC	395
6	POKLOJ	2320
7	POKLOJ	1510
8	POKLOJ	1526
9	KOUPELNA A WC	975
10	POKLOJ	2210
11	KOMORA	231
12	SCHODIŠTĚ	770
13	CHODBA	520
14	PROPOJOVACÍ CHOD.	522
15	HLAVNÍ CHODBA	3707
16	SCHODIŠTĚ	1210
17	WC / ŠPOLEČNĚ /	361
18	RECEPCE	1640
19	LADÍČEK	456
20	KOUPELNA A WC	320
21	PŘEDSÍŇ	300

22	KOUPELNA A WC	975
23	POKLOJ	2210
24	KOMORA	231
25	SCHODIŠTĚ	770
26	CHODBA	520
27	PROPOJOVACÍ CHOD.	522
28	HLAVNÍ CHODBA	3707
29	SCHODIŠTĚ	1210
30	WC / ŠPOLEČNĚ /	361
31	RECEPCE	1640
32	LADÍČEK	456
33	KOUPELNA A WC	320
34	PŘEDSÍŇ	300
35	KOUPELNA A WC	350
36	PŘEDSÍŇ	300
37	KOUPELNA A WC	400
38	PŘEDSÍŇ	395
39	KOUPELNA A WC	259
40	PŘEDSÍŇ	252
41	KOUPELNA A WC	264
42	PŘEDSÍŇ	251
43	PŘEDSÍŇ	253

DA

MÍSTNOST ČÍSLO	POPIS	m ²
28	POKLOJ	14,20
29	POKLOJ	14,20
30	POKLOJ	16,25
31	KOUPELNA A WC	4,37
32	POKLOJ	27,43
33	POKLOJ	14,70
34	POKLOJ	17,92
35	KOUPELNA A WC	9,05
36	POKLOJ	22,90
37	KOMORA	4,62
38	SCHODIŠTĚ	7,70
39	CHODBA	5,00
40	HLAVNÍ CHODBA	19,95
40a	BUFET	21,20
41	SCHODIŠTĚ	13,50
42	KLUBOVNA	19,50
43	KUŘAČNA	15,56

32	KOUPELNA A WC	4,37
33	POKLOJ	27,43
34	POKLOJ	14,70
35	POKLOJ	17,92
36	KOUPELNA A WC	9,05
37	POKLOJ	22,90
38	KOMORA	4,62
39	SCHODIŠTĚ	7,70
40	CHODBA	5,00
40a	HLAVNÍ CHODBA	19,95
40a	BUFET	21,20
41	SCHODIŠTĚ	13,50
42	KLUBOVNA	19,50
43	KUŘAČNA	15,56
44	KOUPELNA A WC	3,60
45	PŘEDSÍŇ	3,66
46	KOUPELNA A WC	3,50
47	PŘEDSÍŇ	3,36
48	KOUPELNA A WC	4,30
49	PŘEDSÍŇ	4,92
50	KOUPELNA A WC	3,00
51	PŘEDSÍŇ	3,16
52	KOUPELNA A WC	3,61
53	PŘEDSÍŇ	2,73
54	PŘEDSÍŇ	2,64

AGENDA

MÍSTNOST ČÍSLO	POPIS	m ²
55	PŮDNÍ PROSTOR	4560
56	POKLOJ	7,45
57	PŮDNÍ PROSTOR	77,40
58	PŮDNÍ PROSTOR I	24,50
59	PŮDNÍ PROSTOR	13,30
60	PŮDNÍ PROSTOR	20,7
61	CHODBA A SCHODIŠTĚ	12,76
62	POKLOJ	4,25
63	SCHODIŠTĚ	11,78
64	PŮDNÍ PROSTOR	24,20
65	CHODBA	17,30
66	PŘEDSÍŇ	7,57
67	KOUPELNA A WC	4,14
68		
69	KOUPELNA A WC	4,50

Přístavba - střední část

ÚČEL MÍSTNOSTI / PROSTORU /	m ²
STROJOVNA VZDUCHOTECHNIKY	15,35
CHODBA	14,00
TĚLOCVIČNA	62,06
ÚPRAVA VODY PRO BAZÉN	28,80
PROSTOR PRO VZDUCHOTECHNI / ROZVOD	11,82
ČADIVA TRANSPORTU NÁDRŽÍ	8,43
BALNÍ	12,30

OZN	ÚČEL MÍSTNOSTI / PROSTORU /	m ²
(78)	VSTUP - ZÁDVEŘÍ	15,95
(79)	WC - MUŽI	5,08
(80)	WC - ŽENY	2,90
(81)	VSTUPNÍ HALA	46,75
(82)	RECEPCE	6,25
(83)	ŠATNA / PŘEZOUVÁNÍ /	42,10
(84)	SPOJOVACÍ CHODBA	104,00
(85)	ODPOČINKOVÝ PROSTOR	62,30
(86)	ŠATNA - KOUPELNA PRO BAZÉN / MUŽI /	13,42
(87)	ŠATNA - KOUPELNA PRO BAZÉN / ŽENY /	13,42
(88)	BAZÉN / PŘEDEHŘÍ - VÁLA VODA /	78,60
(89)	POŽÁRNÍ NÁŘADÍ	20,90

Provozní budova

LEGENDA

Číslo	MÍSTNOST / ÚČEL /	PLOCHA m ²
90	PROPOJOVACÍ CHODBA A SCHODIS	45,20
91	CHODBA	26,20
92	ÚKLIDOVÉ POTŘEBY	3,20
92a	- II -	3,20
93	OHŘEV VODY ÚKLIDOVÉ	12,80
94	MÍSTNOST OBSLUHY TOPENÍ	6,20
95	OHŘEV VODY PRO TOPENÍ - ANKRA	16,50
96	SAUNA - ZÁDVEŘÍ	83,00
97	- SATNA	1,40
98	CHODBA	6,00
99	TELOČVÍČNA	8,00
100	ODPOČÍVACÍ	9,20
101	MÁSER	10,00
102	WC	5,50
103	SPRCHY	2,00
104	BAZEN	6,40
105	PODNL. KOTLOVNA	6,50
106	SCHODIS	10,00
107	VÝTAH	2,20
108	STROJOVNÁ VÝTAHU	3,20
109	SKLAD BRAMBOR	7,10
110	SKLAD ZELENINY	5,20
110a	SKLAD KONZERV	6,10
111	PŘÍPRAVA BRAMBOR	12,30
112	ČISTÍCÍ PROSTŘEDKY - ÚKLID	4,80
113	SKLAD NÁPOJŮ - CHLAZENÝCH	9,00
114	SKLAD POTRAVIN - SUCHÝ	9,00
115	ARABERNA MASA	11,20
116	PŘÍPRAVA MASA	7,00
117	UMÝVACÍ A SKLAD NÁDOBÍ PRO BUFET	3,40
117a	SKLAD PRO BUFET	8,20
118	BUFET - PŘÍPRAVA S PŘÍRODNÍM	10,30
119	SPOLKOVENSKÁ MÍSTNOST	84,40
120	SCHODIS	19,10
121	PODESTA	2,30
122	WC MUŽI	6,70
123	WC ŽENY	3,50

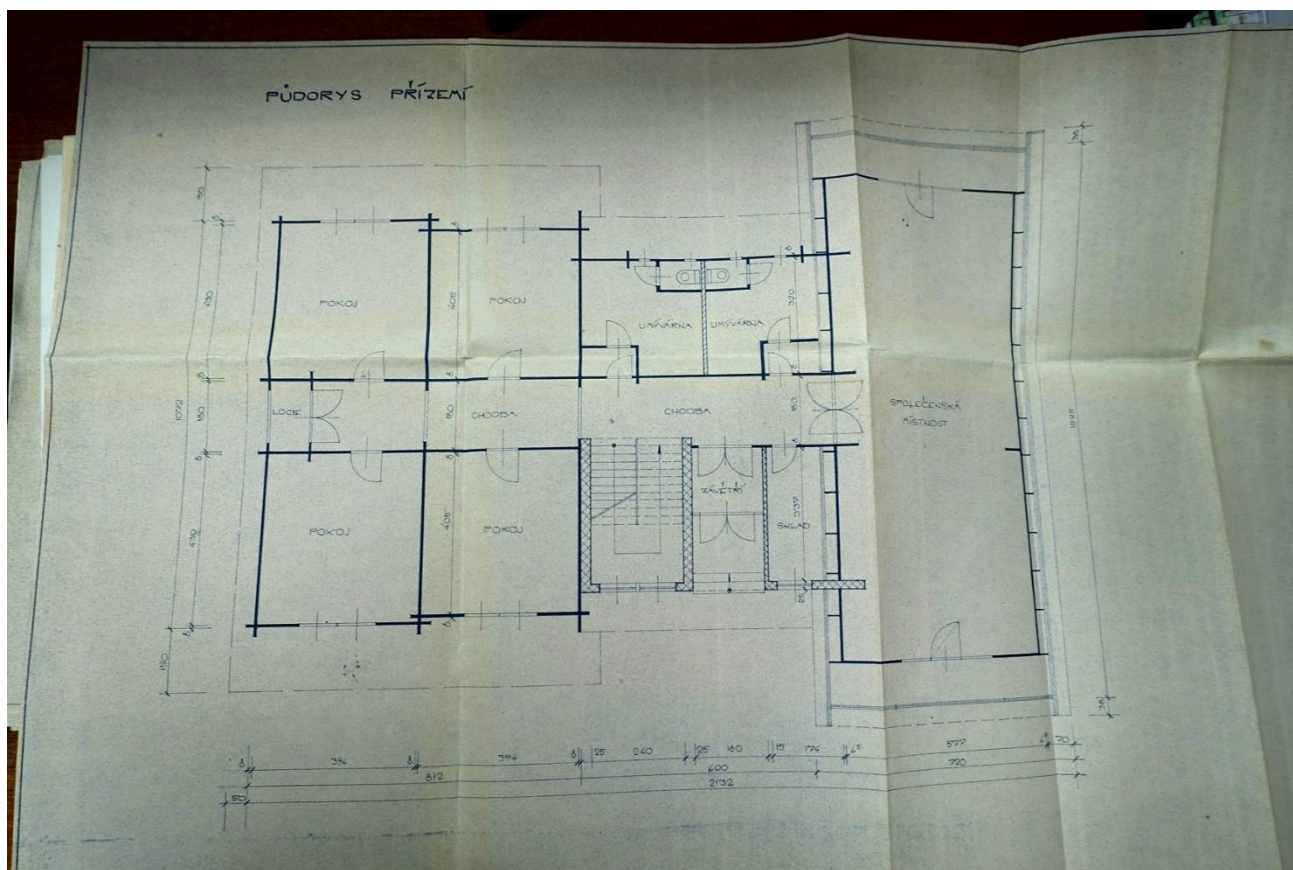
LEGENDA

Číslo	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA
124	PROPOJOVACÍ CHODBA	45,20
125	CHODBA - PODESTA	10,40
126	SCHODIS	10,40
127	JÍDELNA	82,10
128	KLUBOVNA	59,00
129	KUCHYN'	56,40
130	UMÝVACÍ NÁDOBÍ - STOLNÍHO	15,80
131	- ČERNÉHO	14,00
132	HEUBA PŘÍPRAVA	7,00
133	DENNÍ SKLAD	6,90
134	NÁKLADNÍ VÝTAH	2,20
135	ČISTÁ PŘÍPRAVA	2,20
136	DENNÍ SPIŽ	2,60
137	RAMPA / HLAVNÍ PRISUN /	6,80
138	CHODBA	26,50
139	KANOE LAR / ÚČETNÁ /	8,80
140	SOC. ZAŘÍZENÍ - ŽENY	6,70
141	SOC. ZAŘÍZENÍ - MUŽI	6,00
142	ÚKLIDOVÉ POTŘEBY	1,20
143	CHODBA - PODESTA	11,80
145	BUFET	10,95
146	WC MUŽI	7,40
147	WC ŽENY	3,80
148	SCHODIS	10,40

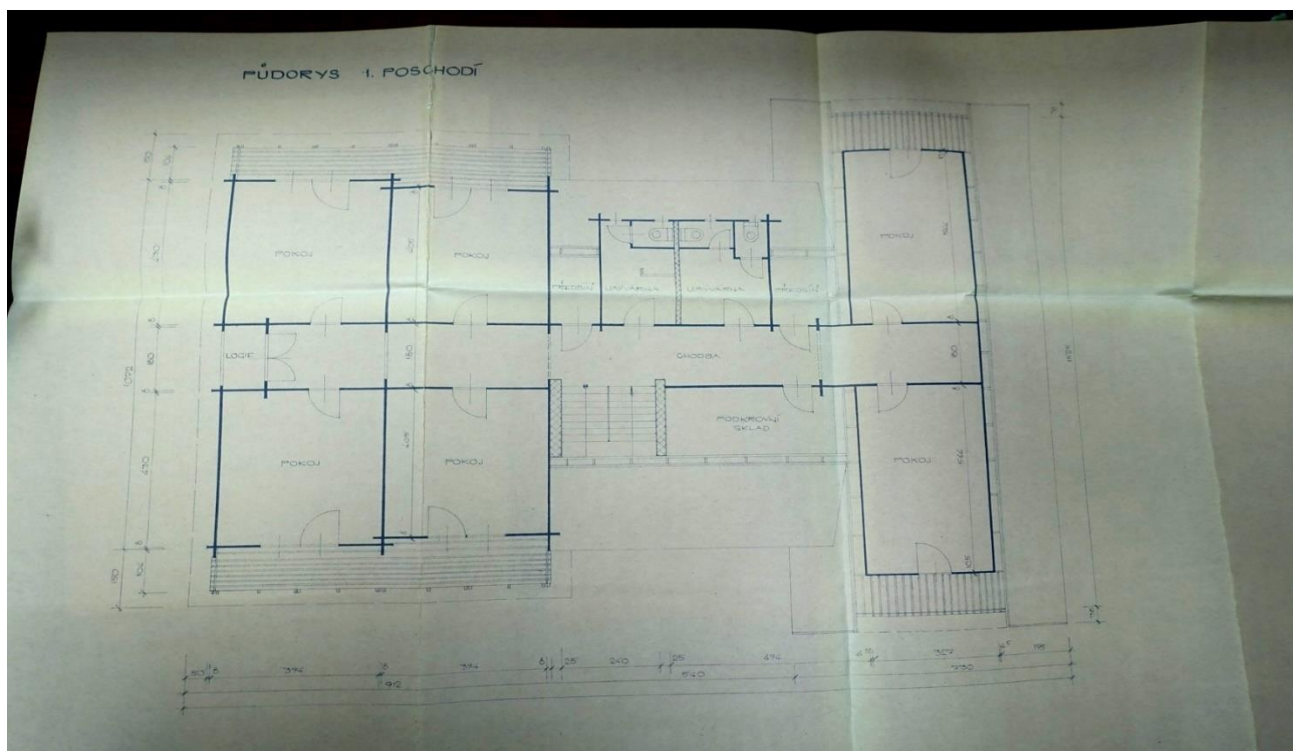
LEGENDA

Číslo	MÍSTNOST - ÚČEL	PLOCHA m ²
149	SCHODIS - PODESTA	20,70
150	PROPOJOVACÍ CHODBA	35,80
151	ÚKLIDOVÉ POTŘEBY	2,40
152	SKLAD - ÚKLIDOVÝ	6,50
153	PŘEDSÍN	3,10
154	POKŮJ	13,00
155	SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ	3,60
156	PŘEDSÍN	3,10
157	POKŮJ	13,00
158	SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ	3,60
159	PŘEDSÍN	3,10
160	POKŮJ	13,00
161	SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ	3,60
162	PŘEDSÍN	3,10
163	POKŮJ	13,00
164	SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ	3,60
165	PŘEDSÍN	3,10
166	POKŮJ	13,00
167	SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ	3,60
168	PŘEDSÍN	3,10
169	POKŮJ	13,00
170	SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ	3,60
171	PŘEDSÍN	3,10
172	POKŮJ	13,00
173	SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ	3,60
174	SCHODIS - PODESTA	16,30
175	VERANDA	8,50
176	CHODBA	15,20
177	WC - ŽENY	3,80
178	WC - MUŽI	3,80
179	SOC. ZAŘÍZENÍ PRO OŠETŘOVNU	3,90
180	OŠETŘOVNA	13,00
181	LEKAR	11,20
182	POKŮJ 1 - IZOLACE	9,20
183	POKŮJ 2 - IZOLACE	12,20
184	SKLAD PRO OŠETŘOVNU	4,40
185	ZÁDVEŘÍ	11,90
186	PŘEDSÍN	14,10
187	OBYVACÍ POKŮJ	7,50
188	KUCHYN'	5,60
189	KUCHYN'	1,00
190	WC	3,20
191	SPÍŽ	13,30
192	LOVNICE	4,20
193	KONOTA PRO BYT JEDNOTKY	378,60

Chata Liptov – 1.NP



Chata Liptov – 2.NP a podkroví



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

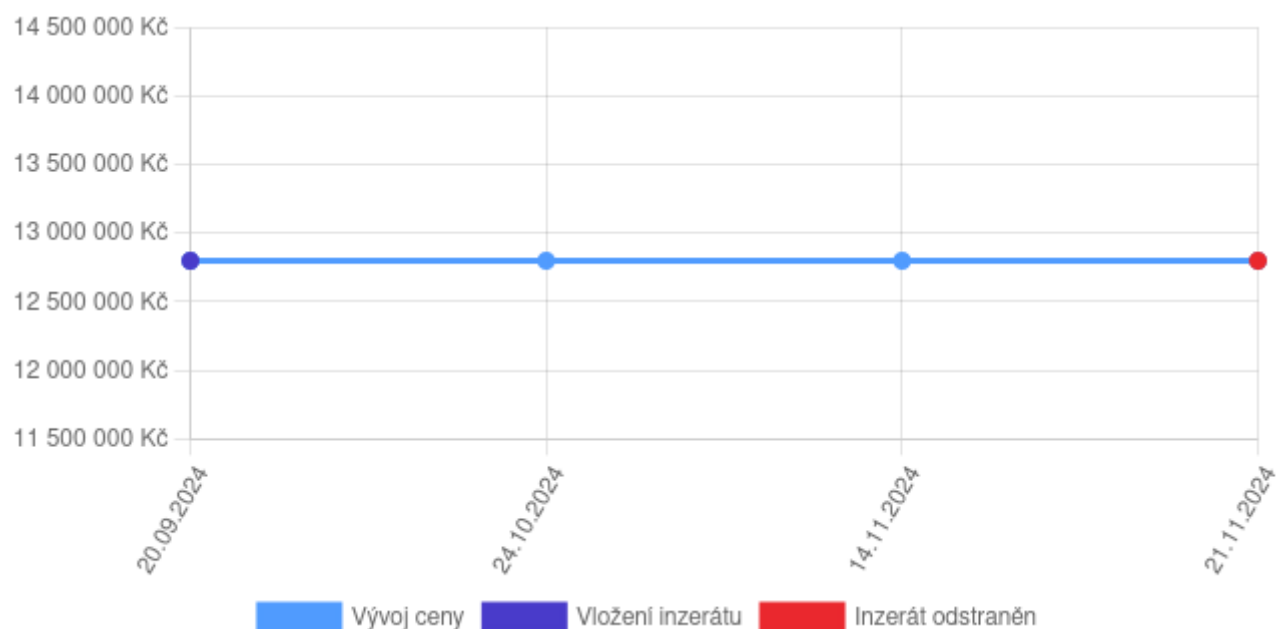
Lokalita	Jeseník, okres Jeseník	Cena	12 800 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Ubytování	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	4
Výtah	Ne	Elektřina	230V, 120V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	1 950 m ²	Podlaží bytu	3
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice
Typ objektu	Patrový		

Ve výhradním zastoupením nabízíme třípatrovou budovu z 50. let minulého století, která se nachází v atraktivní lokalitě v lázních Jeseník, na rozlehlém pozemku s multifunkčním hřištěm s umělým povrchem. Nemovitost je umístěna nad městem Jeseník zcela mimo povodňovou problematiku, což zajišťuje klidné a bezpečné prostředí. Tato budova disponuje rozsáhlým sklepením, které lze využít jako sklady, dílny nebo jiné provozy. V přízemí budovy se nacházejí společenské místnosti, kuchyně a další sklady, které poskytují dostatek úložného prostoru. V 1. a 2. patře budovy se nachází celkem sedm pokojů různé velikosti s různým uspořádáním sociálního zařízení - buď v pokoji nebo na chodbě. Tento prostor lze využít pro ubytování hostů nebo jako kancelářské prostory. Při plánování vašeho projektu je důležité zmínit, že tato budova má kapacitu až 42 lůžek, ideální pro menší hotely, penziony nebo jiné komerční účely. Nemovitost lze financovat úvěrem, který vám rádi zdarma vyřídíme. Více informací u RK.

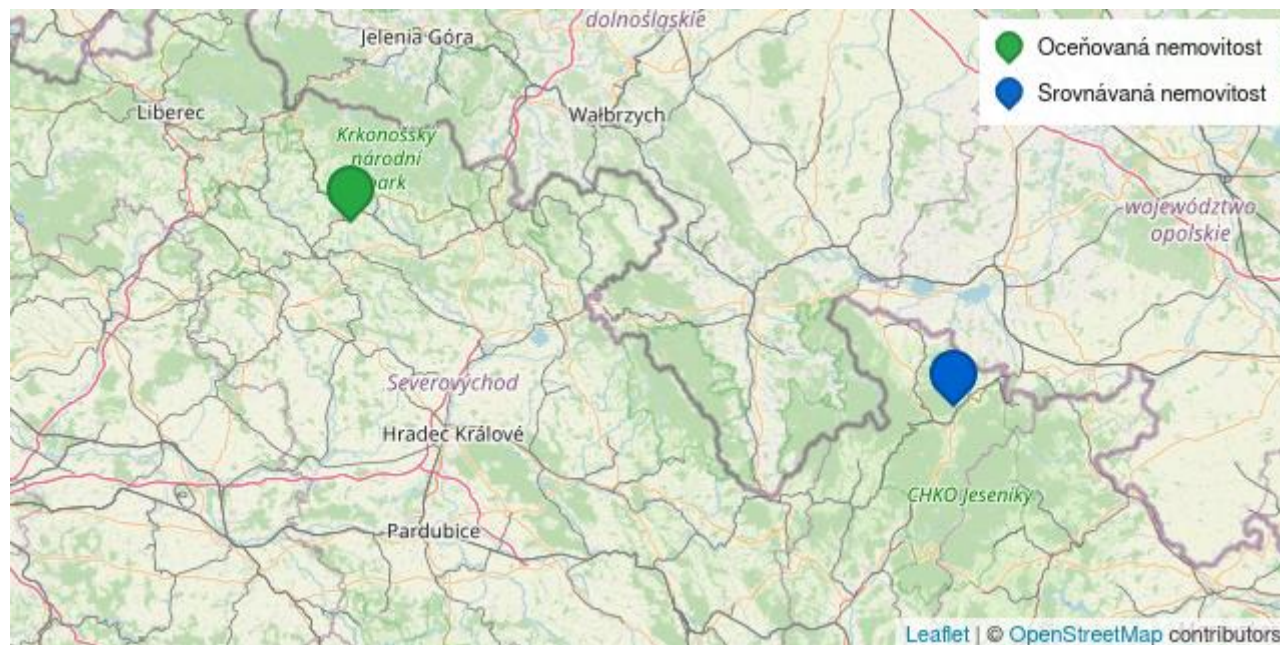
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



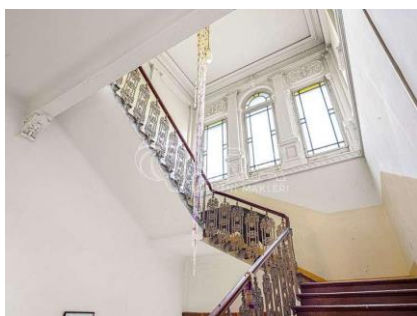
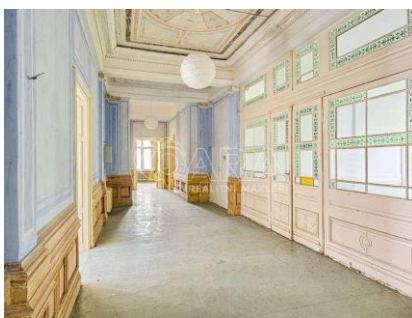
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

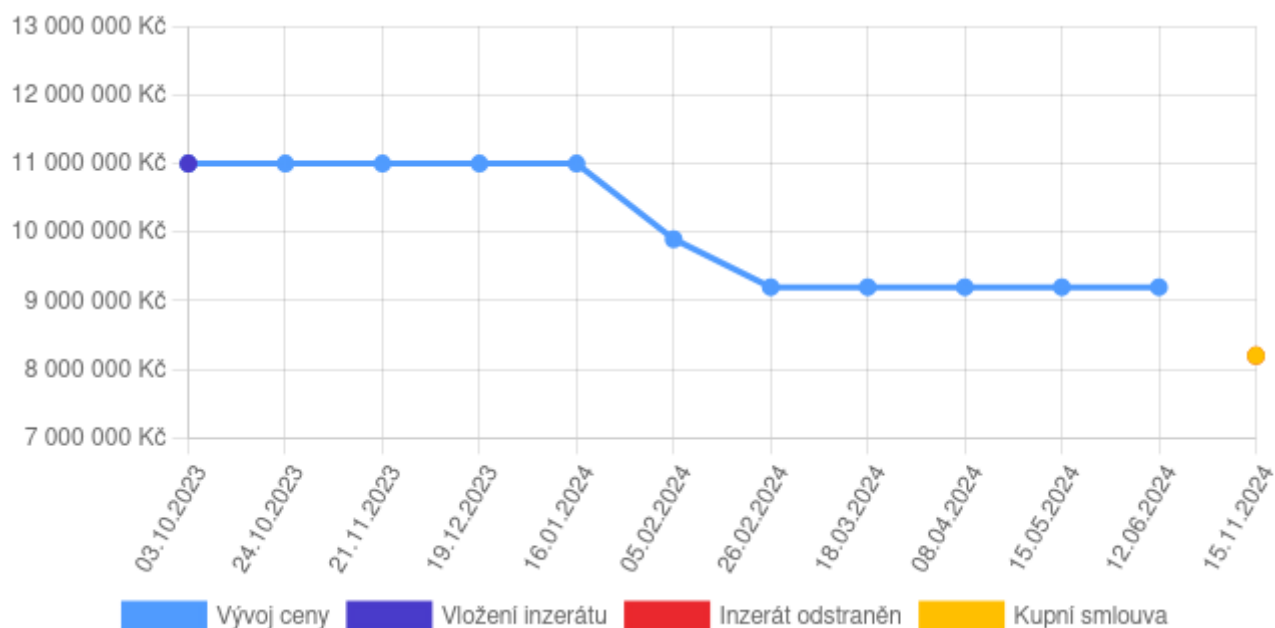
Lokalita	Františkov nad Ploučnicí č.p. 76, okres Děčín	Cena dle KS	8 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.11.2024	Číslo řízení	V-4536/2024-502
Druh komerční nemovitosti	Ubytování	Kanalizace	Septik, Jímka
Počet nadzemních podlaží domu	3	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	2 100 m ²
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji nádhernou vilu – rodinný dům - situovaný v atraktivní lokalitě severních Čech – v obci Františkov nad Ploučnicí, okres Děčín. Tato nemovitost představuje skvělou investiční příležitost s vysokým potenciálem. Jedná se o patrový objekt s celkem 3 nadzemními podlažími, sklepem a půdou, který v současnosti čeká na rekonstrukci. Objekt disponuje zastavěnou plochou 771m², poskytuje tedy dostatek podlahové plochy pro rozvoj různých komerčních aktivit. S celkovou plochou parcely 7477m² je zajištěna dostatečná míra soukromí a prostoru pro další aktivity – značnou část pozemku tvoří nádherný ostrov, který obtéká řeka Ploučnice. Přístup na něj zajišťuje několik soukromých lávek. Na tomto ostrově se historicky nacházelo sportoviště. Dům jako takový sloužil pro ubytování rodiny pana továrníka (a jejich služebnictva). Poloha objektu je jedním z hlavních lákadel pro potenciální investory. Nachází se v tiché a klidné oblasti, která je však dobře dostupná a těší se velkému zájmu turistů. Blízkost přírody a malebný krajinný ráz, kterým je tato lokalita výjimečná, přináší výhody pro různé turistické aktivity a rekreaci. V okolí se nachází řada přírodních památek a menších měst, které přitahují návštěvníky po celý rok. Díky své velikosti a potenciálu nemovitost nabízí širokou škálu využití, jako je provozování hotelu, penzionu, apartmánů, wellness centra, apod. Dům je v současnosti odpojen od dodávek elektřiny, vody i topení. Na pozemku septik, plyn není zaveden. Velmi doporučuji prohlédnout si také nabídku prodeje sousední budovy – bývalé školy! ID Nabídky: 1093

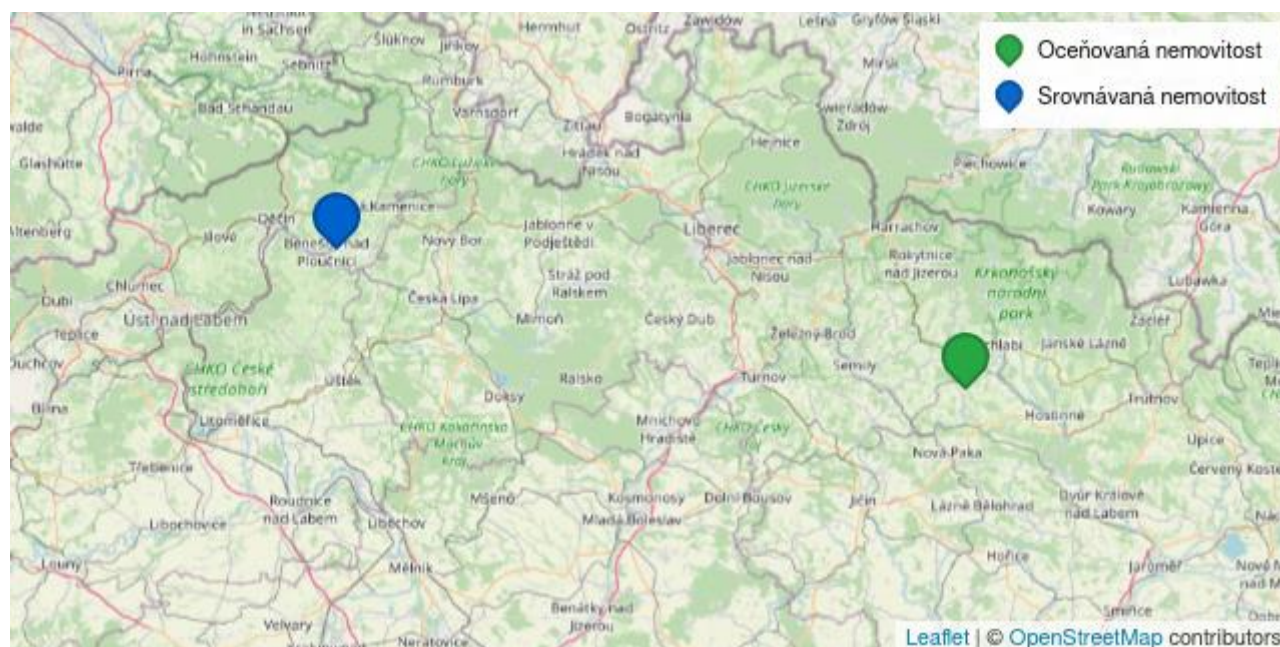
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

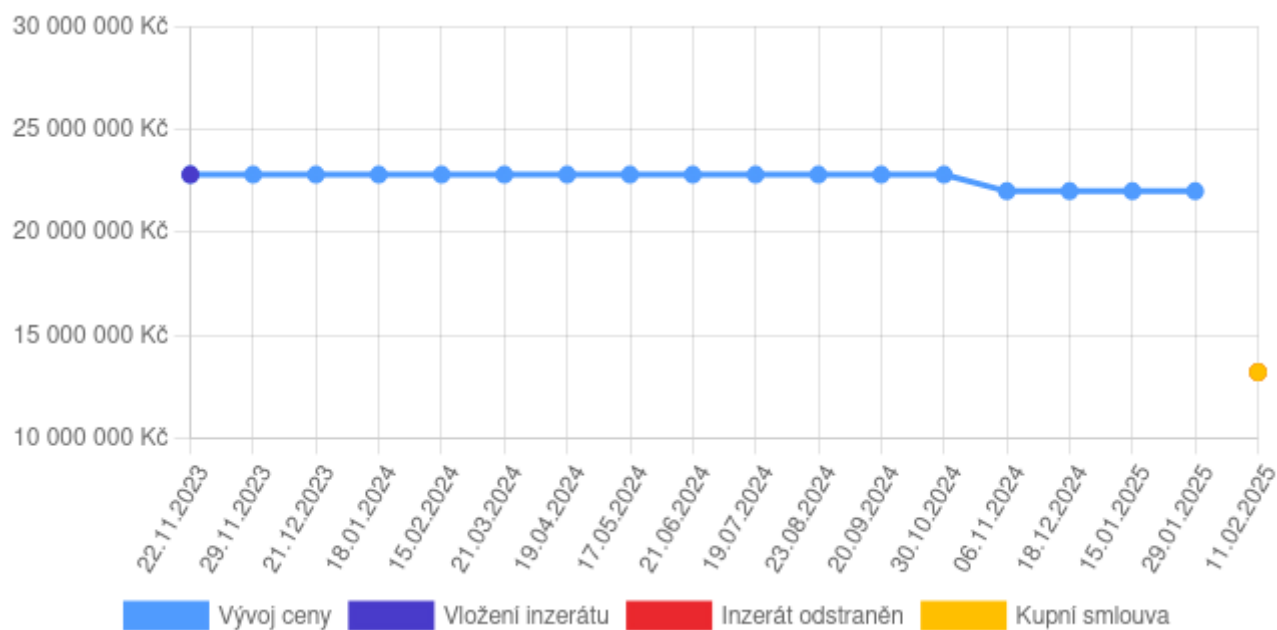
Lokalita	Tovární č.p. 389, Králův Dvůr, okres Beroun	Cena dle KS	13 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.02.2025	Číslo řízení	V-866/2025-202
Druh komerční nemovitosti	Ubytování	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	3	Výtah	Ne
Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Smišená	Užitná plocha	2 977 m ²
Podlaží bytu	0	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Typ objektu	Patrový		

Investiční příležitost v Králově Dvoře, části Karlova Huť. Ubytovna o kapacitě 104 lůžek nabízí potenciál vysokého zhodnocení pro majitele, který se tomuto podnikání bude naplno věnovat. Na pozemku 2009m² se nachází třípodlažní plně podsklepená budova. Celková užitná plocha domu je téměř 3000m². V letech 2003 a 2004 proběhla rekolaudace na ubytovnu z původní kancelářské budovy. V 1NP se nachází 16 dvoulůžkových pokojů a 4 třílůžkové pokoje. Celkem tedy 20 pokojů s kapacitou 40 osob. V 1NP nalezneme kotelnu, menší prádelnu pro klienty ubytovny, sociální zařízení oddělené pro muže a ženy, kuchyňku a dva skladovací prostory. Ve 2NP se pak nachází 19 dvoulůžkových pokojů, 6 třílůžkových a jeden čtyřlůžkový pokoj. Celkem tedy 26 pokojů s kapacitou 60 osob. Ve 2NP se kromě pokojů nachází sociální zařízení oddělené pro muže a ženy, kuchyňka a byt správce. V roce 2009 proběhla instalace FVE o 224ks fotovoltaických panelech s možností ročního výkonu až 47MWh. Výhodou objektu je skvělá poloha, kdy za dvě minuty autem najedete na dálnici D5 nebo za 10min dojdete pěšky na vlakové nádraží Králův Dvůr. Vzhledem k velkému množství firem v blízkém okolí dálnice D5, jak směrem na Prahu, tak na Plzeň, se jedná o zajímavou investiční příležitost s vysokým potenciálem budoucího zhodnocení. Pro více informací mě kontaktujte.

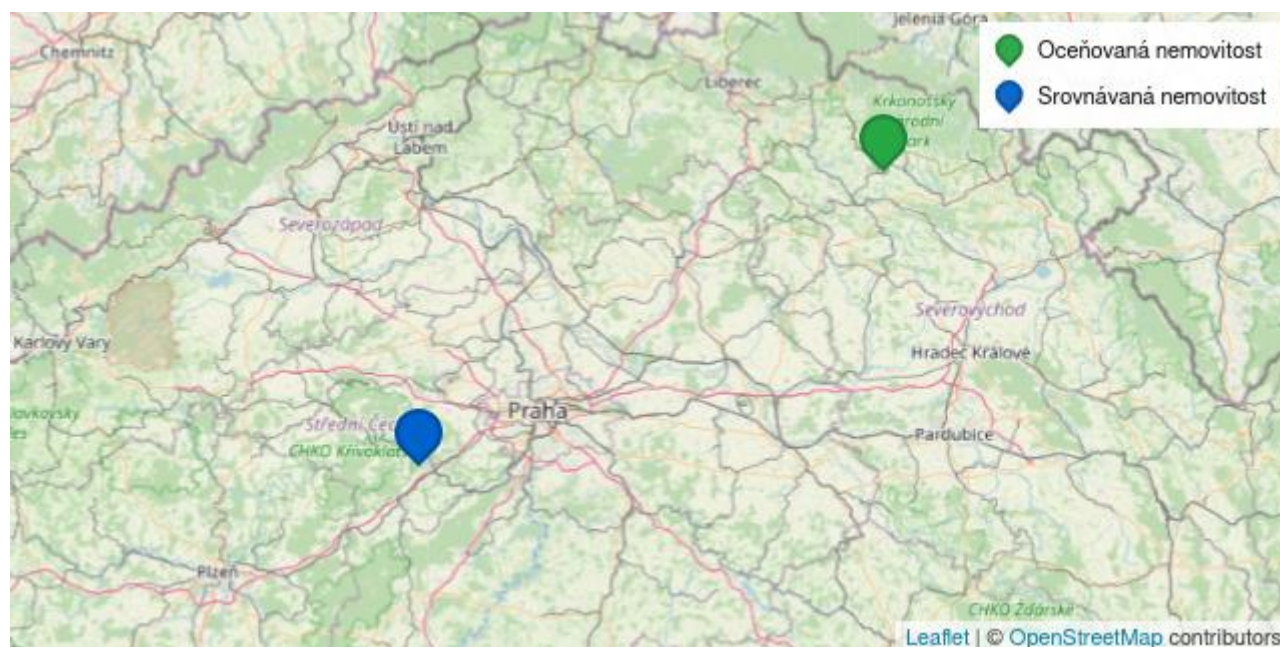
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

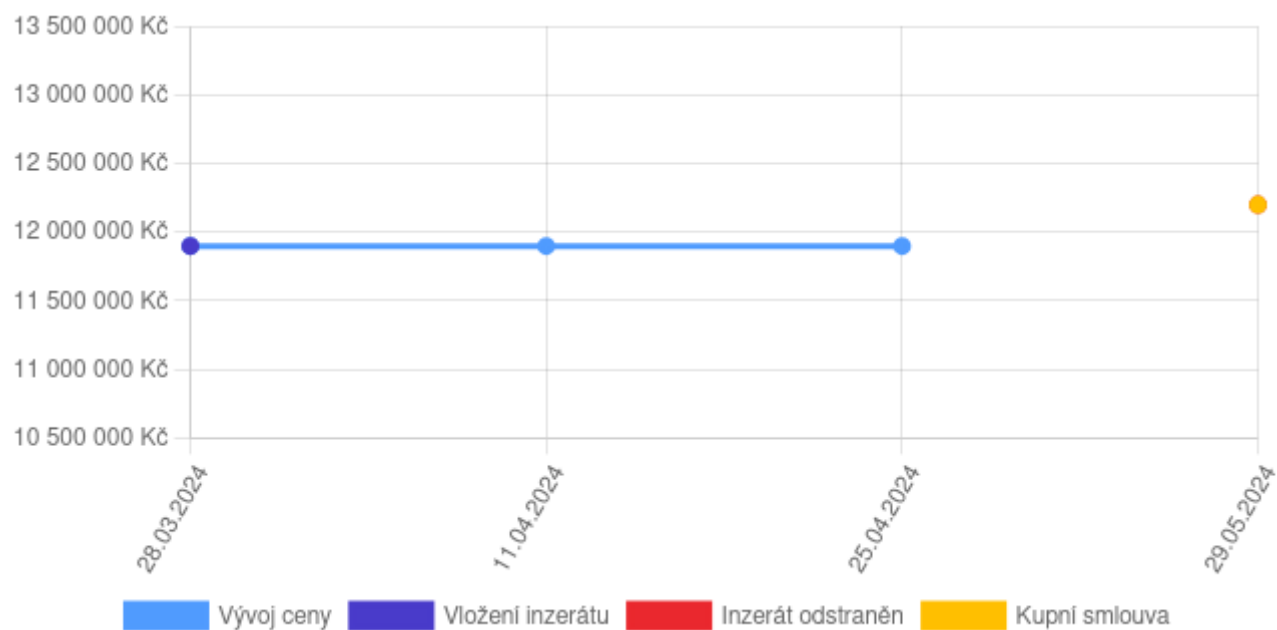
Lokalita	Roštín č.p. 188, okres Kroměříž	Cena dle KS	12 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.05.2024	Číslo řízení	V-2471/2024-708
Druh komerční nemovitosti	Ubytování	Poznámka k ceně	včetně provize
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Užitná plocha	1 337 m ²
Typ objektu	Patrový		

Formou elektronické aukce nabízíme provozně funkční rekreační areál, který se nachází na samotě, asi 2 km východně po zpevněné obecní komunikaci od středu obce. Do areálu je přivedena elektřina, voda je přivedená z vlastní pramenné a odpad je sveden do jímky. Plyn není přiveden. Parkování je možné přímo na hranici areálu nebo na vlastním pozemku uvnitř areálu. Hlavní stavba je využívána jako restaurační zařízení v přízemí s ubytovacími prostory v podobě pokojů nebo apartmánů v podkroví. V jižním cípu areálu se nachází stavba umývárny, které jsou společné pro celý areál. Dřevěné chatky v počtu 24 ks. Přibližně uprostřed areálu jsou umístěny 3 sruby s vlastní kuchyňkou a sociálním zařízením. Východně od hlavní stavby je umístěna drobná stavba, která slouží jako zázemí pro zaměstnance, mezi hlavní stavbou a umývárny je drobná stavba sloužící jako úpravná vody, při severozápadní hranici pozemku je drobná stavba sloužící jako venkovní občerstvení s přístřeškem, v severní části areálu je vysoký přístřešek s betonovým podiem, v západním cípu pozemku je pak multifunkční sportovní hřiště s umělým trávníkem. Mimo areál, asi 100 m severně od hranice pozemku je v lese situována drobná stavba nad pramennou jímku, ze které je přivedena voda do areálu. Celková kapacita rekreačního areálu je 130 osob + 2 přistýlky. Celý areál je oplocen dřevěným plotem, případně plotem z pletiva s vjezdovou bránou. Při vjezdu do areálu ve východním cípu jsou zbudovány zpevněné plochy ze silničních panelů. Součástí jsou okrasné trvalé porosty. Dle územního plánu obce se jedná o stabilizované plochy hromadné rekreace RH. Pro bližší informace se na nás neváhejte obrátit, případně navštivte náš WEB, kde naleznete mimo jiné i aktuální znalecký posudek.

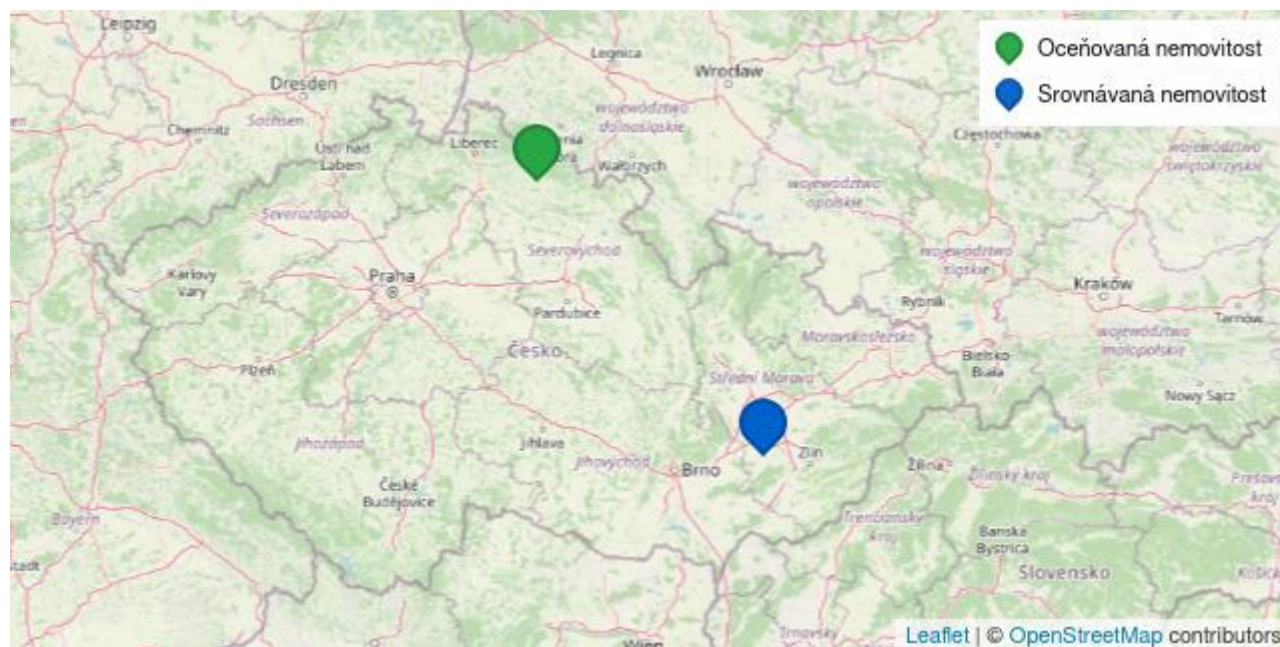
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

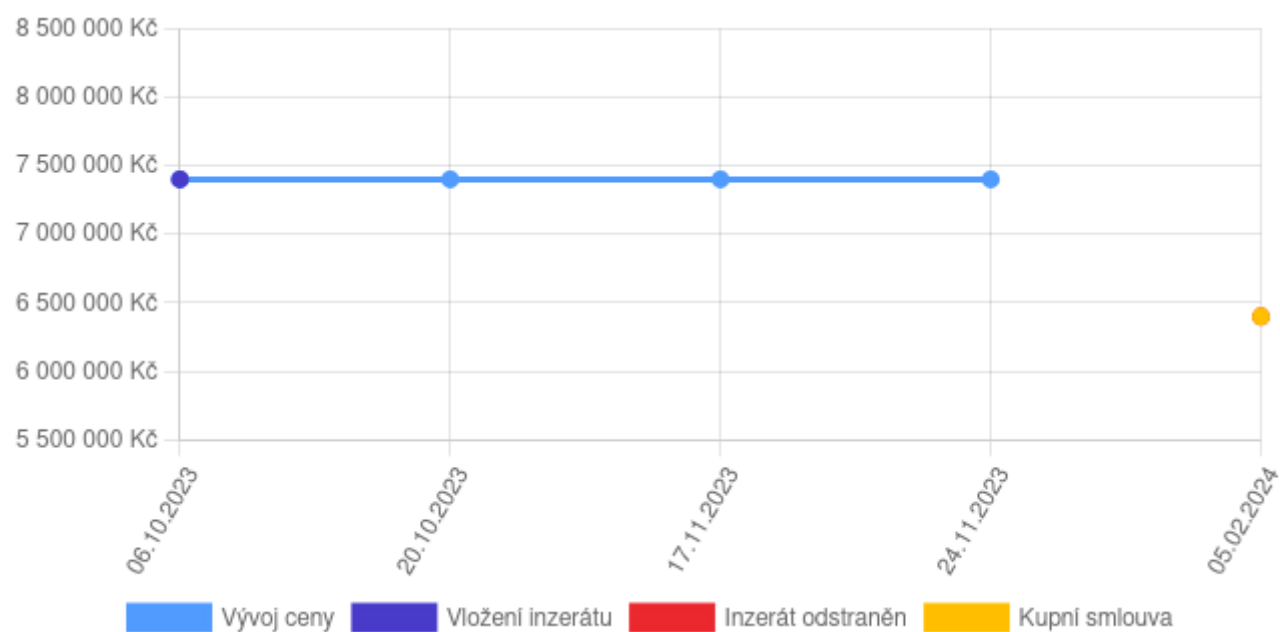
Lokalita	Solenice č.p. 43, okres Příbram	Cena dle KS	6 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.02.2024	Číslo řízení	V-894/2024-211
Druh komerční nemovitosti	Ubytování	Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Výtah	Ne	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 738 m ²	Užitná plocha	1 362 m ²
Vytápění	Jiné	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Prodej bývalého rekreačního areálu v obci Solenice v těsném sousedství vodní nádrže Kamýk. Dvoupatrová, částečně podsklepená budova, se nachází na pozemku 1738 m². Zastavěná plocha každého podlaží je 439 m², zastavěná plocha suterénu je 198 m². K dispozici přípojka elektřiny, vodovodu a kanalizace. V územním plánu je uvedené území klasifikováno jako plochy občanského vybavení. Původní budova z šedesátých let prošla několika úpravami. Nejrozsáhlejší úpravy v devadesátých letech. Současný stav vyžaduje výraznou rekonstrukci. V suterénu bazén, sauna, kotelná na LTO a sklady. V přízemí společenská místnost, kuchyň, společné koupelny, wc a několik pokojů. V prvním a druhém patře převážně apartmány s jedním, dvěma nebo třemi pokoji. Dostatečně velký pozemek umožňuje parkování většího množství automobilů nebo vybudování vybavení pro trávení volného času. Turisticky velice atraktivní lokalita.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

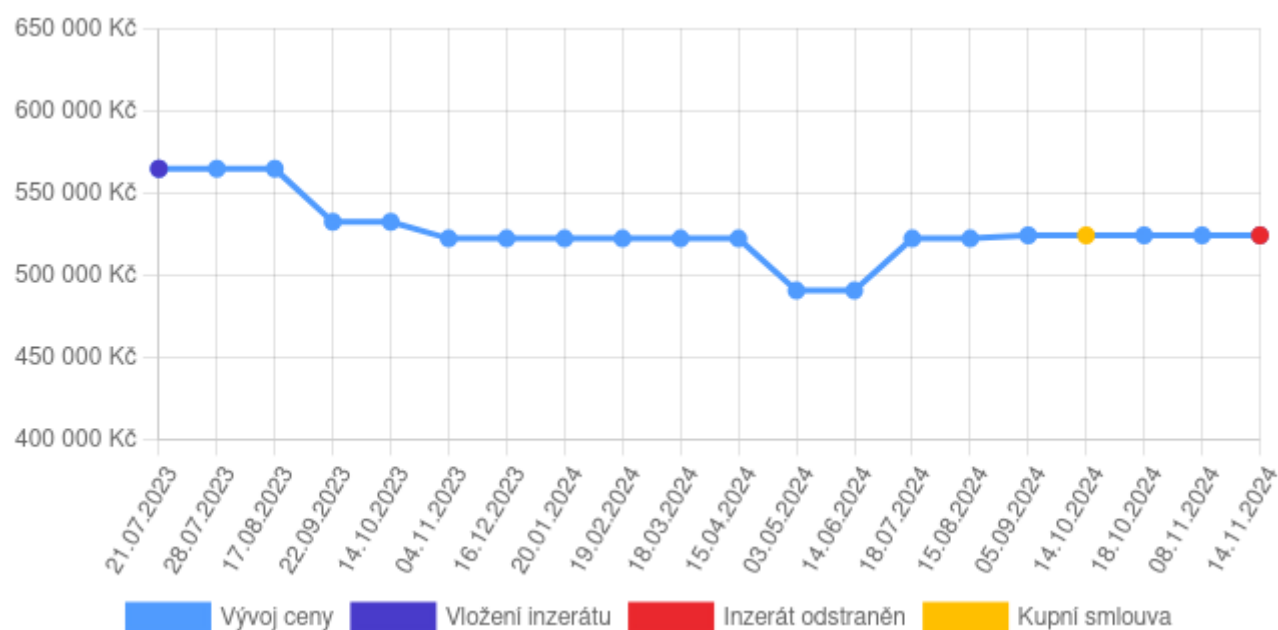
Lokalita	Čistá u Horek, okres Semily	Cena dle KS	524 192 Kč
Právní účinky ke dni	14.10.2024	Číslo řízení	V-4628/2024-608
Vlastnictví	Osobní	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	15 824 m ²	Využití pozemku	Louka

Prodáváme zemědělské pozemky v katastrálním území Čistá u Horek v okrese Semily. Předmětem prodeje jsou parcely č. 674/1, 894, 2544/14, 2544/15, 2544/25, 2544/27, 2544/28, 2583/8, 2651/1, 2651/2, 2651/4, 2651/5, 2651/7, 2684/1, 2900, 2925 a 3180/8 zapsané na LV 727 v KÚ Čistá u Horek Celková výměra je 15 824 m² ve skladbě: trvalý travní porost 15 159 m² ostatní plocha 266 m², orná půda 381 m² a vodní plocha 18 m². Tento skvělý kousek zemědělské půdy nabízíme za atraktivní cenu. V té je zahrnuta i provize, což zajišťuje transparentnost a jednoduchost obchodu. Cena půdy v čase roste, s koupí proto dlouho neváhejte. Obec Čistá u Horek se nachází severovýchodně od obce Nová Paka v okrese Semily v Libereckém kraji. Zemědělská půda je dlouhodobě ceněným aktivem s potenciálem růstu hodnoty. S omezeným množstvím dostupné půdy a rostoucí poptávkou se očekává, že její hodnota bude nadále stoupat. Investice do zemědělské půdy může být proto zajímavou dlouhodobou investicí s možností zhodnocení. Chcete-li získat více informací, obraťte se na našeho zkušeného makléře.

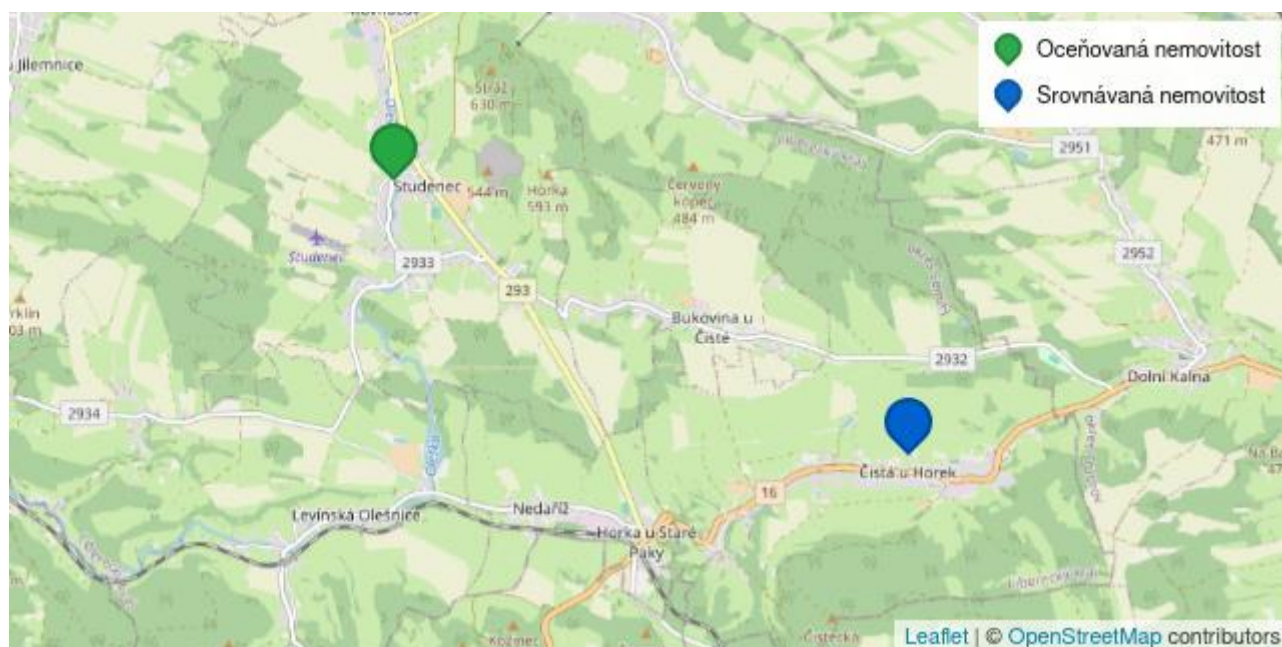
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



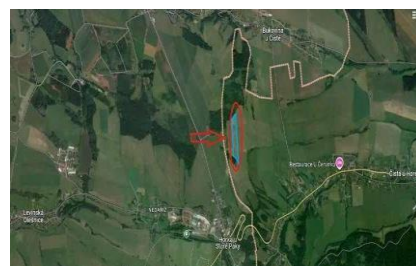
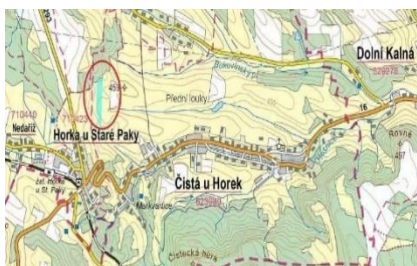
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

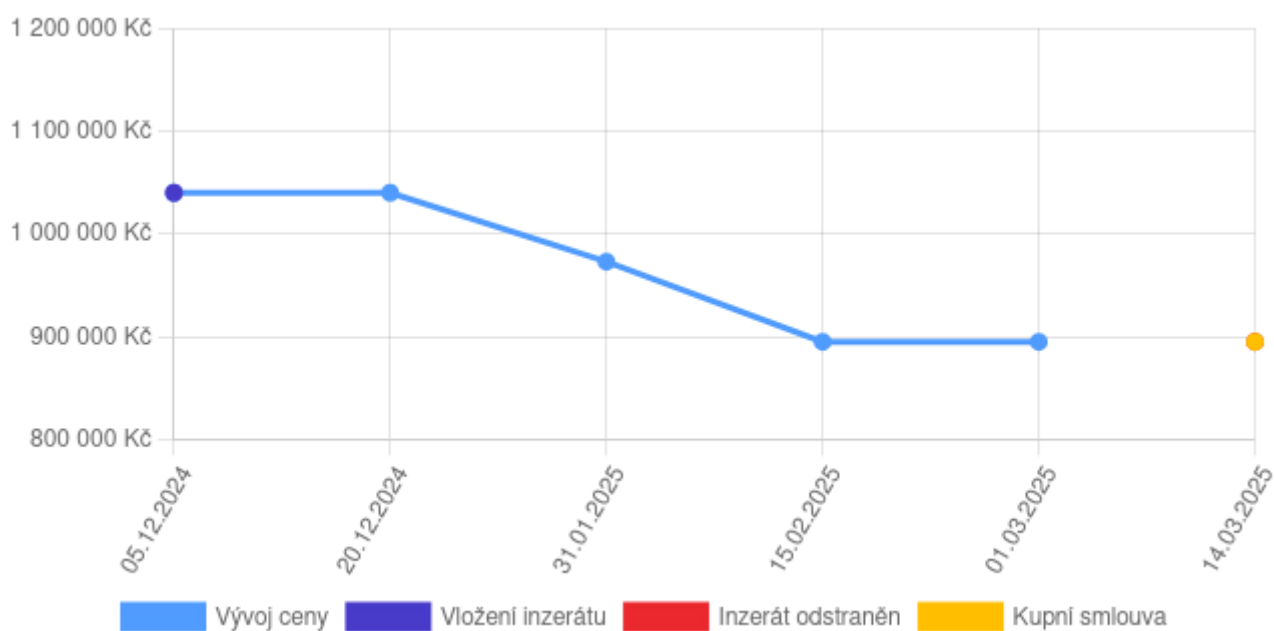
Lokalita	Čistá u Horek, okres Semily	Cena dle KS	895 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.03.2025	Číslo řízení	V-1124/2025-608
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	30 978 m ²
Využití pozemku	Louka		

Nabízíme k prodeji louku v katastrálním území Čistá u Horek vedenou na listu vlastnictví číslo 737. Prodávaná parcela číslo 3215 je 30.978 m² velká. V současné době na louce hospodaří místní farmář.

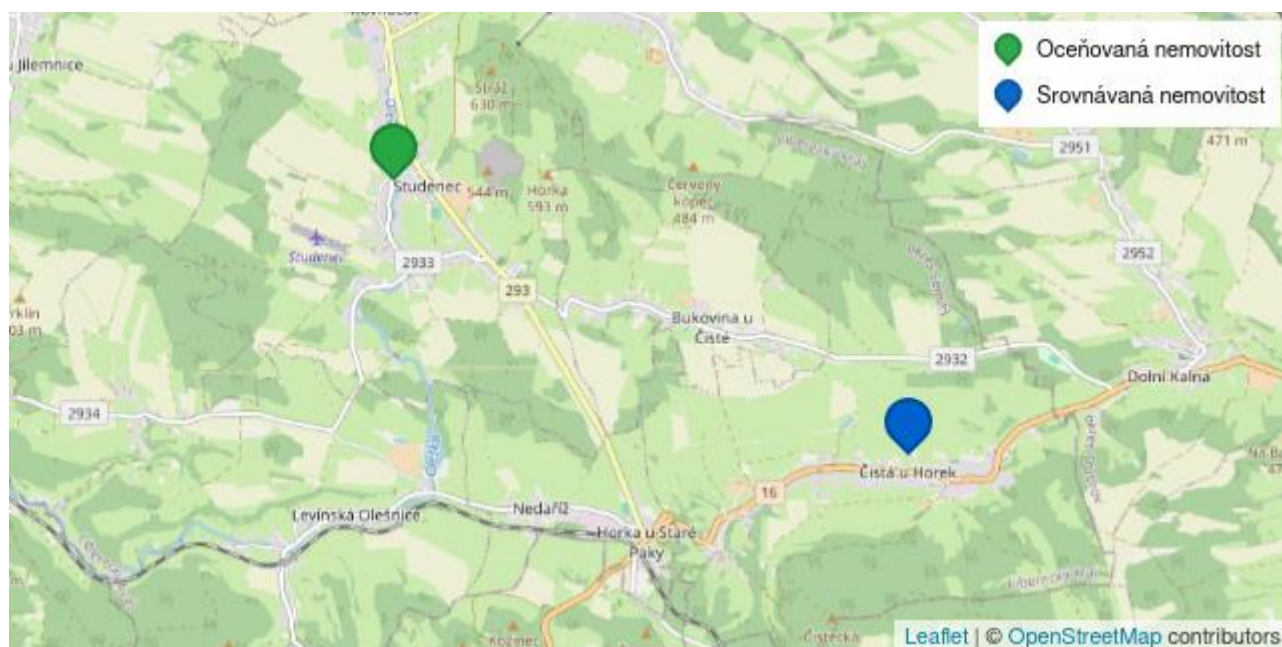
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



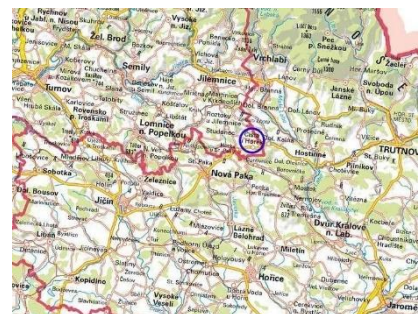
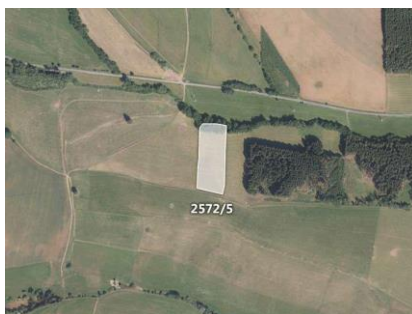
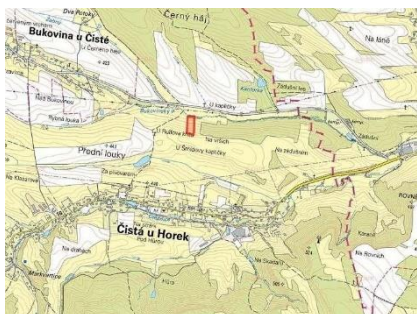
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

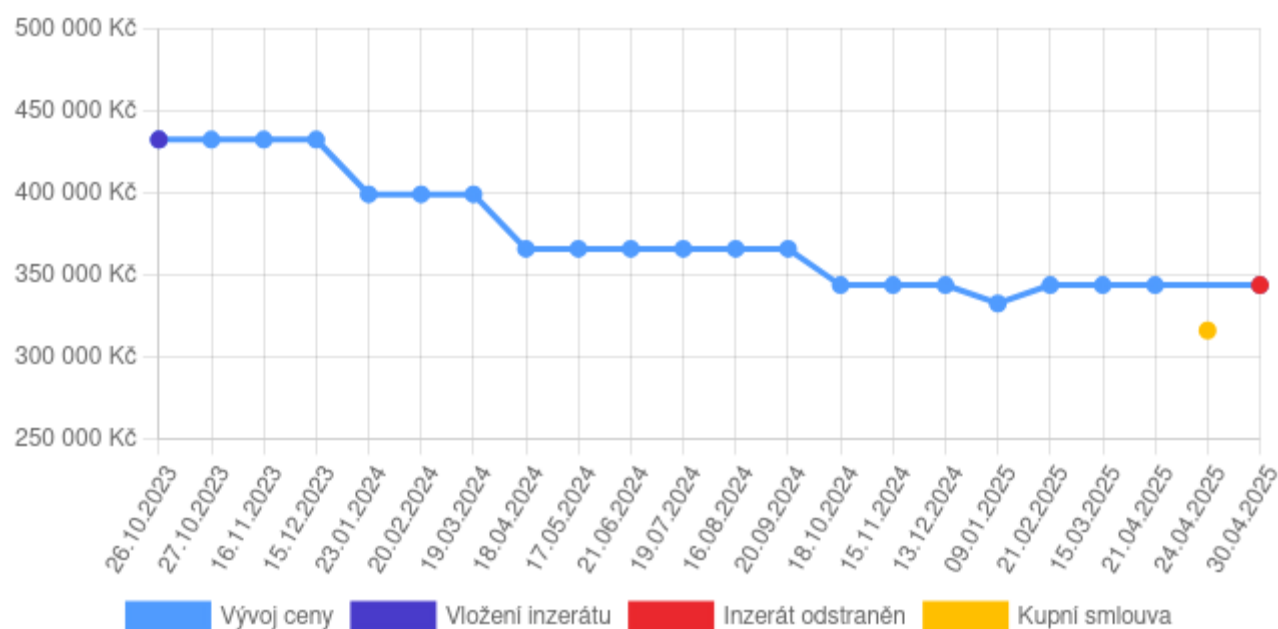
Lokalita	Čistá u Horek, okres Semily	Cena dle KS	316 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.04.2025	Číslo řízení	V-1782/2025-608
Vlastnictví	Osobní	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	11 082 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Využití pozemku	Louka		

V přímém zastoupení vlastníka nabízím ke koupi zemědělský pozemek v katastrálním území Čistá u Horek v okrese Semily, kraj Liberecký. K prodeji je do výlučného vlastnictví bez spoluvlastníků, tedy 100% celek. Zajímavý je tak tedy jak pro investory, tak pro zemědělce. Pozemek má výměru 11 082 m² a jedná se o trvalý travní porost. Parcela je zapsána na LV 728 pod číslem 2572/5 v KÚ Čistá u Horek. Vesnice Čistá u Horek se nachází jihozápadně od Jilemnice při hlavní silnici I/16 mezi městy Nová Paka, Trutnov a Hostinné. Obec leží v jednom z údolí podkrkonošské oblasti. V obci pramení a protéká jí Čistěcký potok, který se u Debrného vlévá do Labe. Jižní okraj obce lemuje hřbet sopečného původu, odkud je za dobré viditelnosti překrásný výhled na okolní podhorská údolí. Dnes v oblasti převládá živočišná výroba, především pastevectví. Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak uchránit peníze před inflací. Půda je komodita, která se nevyrabí a ubývá a proto její cena dlouhodobě roste.

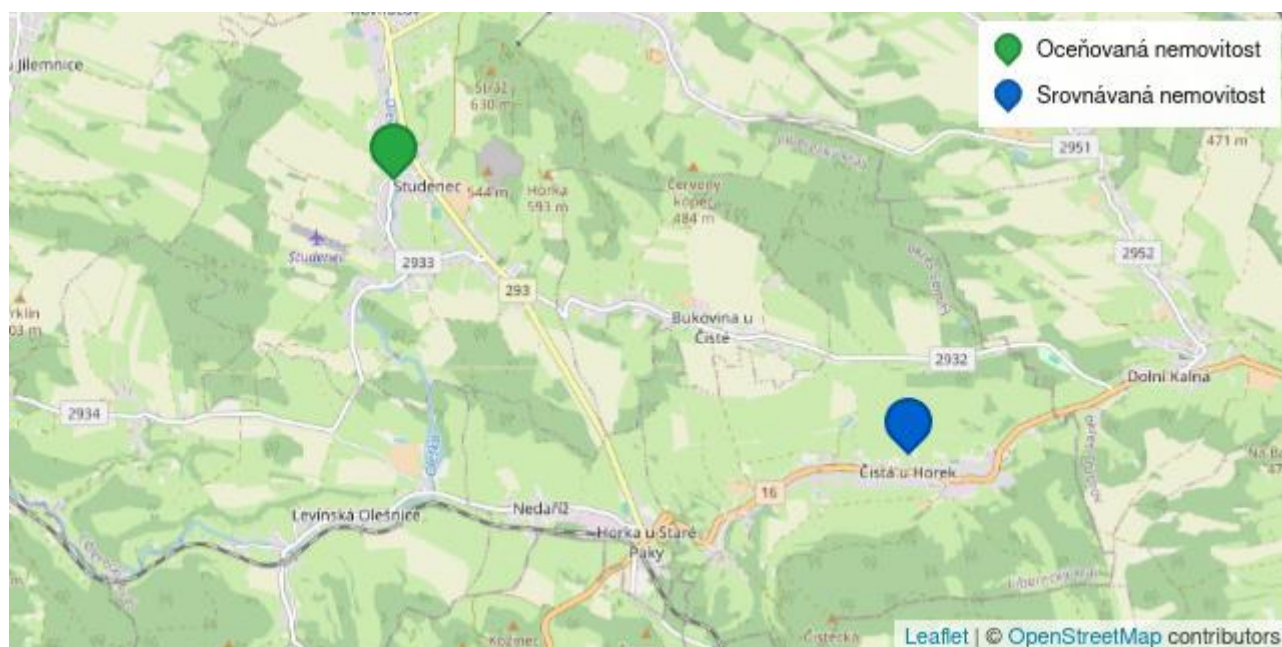
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

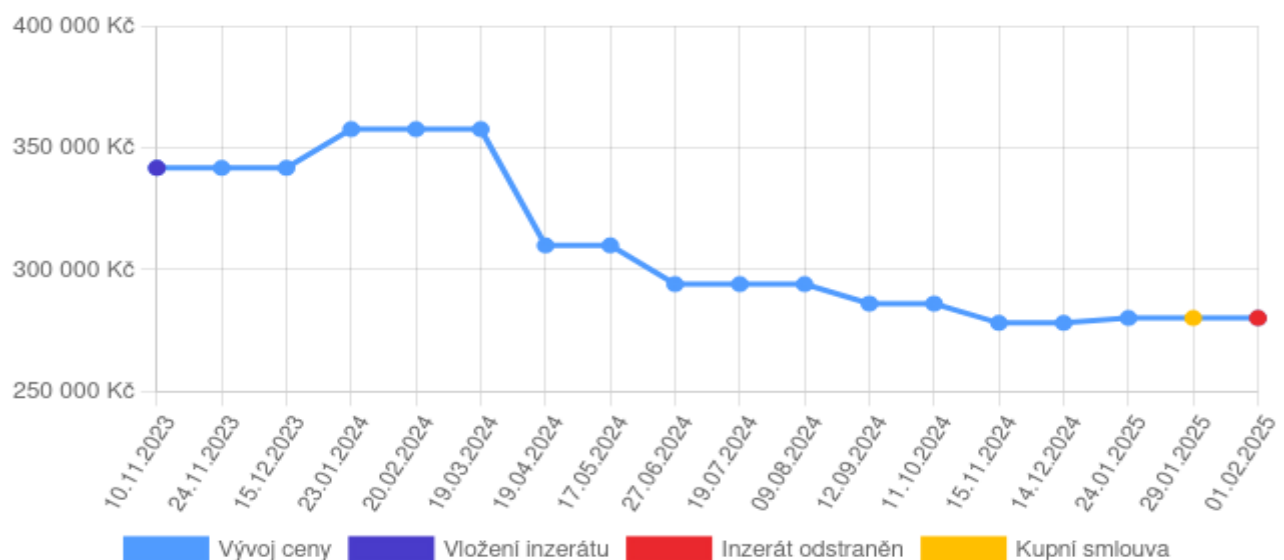
Lokalita	Stará Paka, okres Jičín	Cena dle KS	280 180 Kč
Právní účinky ke dni	29.01.2025	Číslo řízení	V-522/2025-604
Vlastnictví	Osobní	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	7 948 m ²	Využití pozemku	Orná půda

Prodávám soubor pozemků v katastrálním území Stará Paka vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investici. Jedná se o prodej 100 %, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Pozemky mají celkovou rozlohu 7 948 m². Zapsány jsou na LV 1455 pod parcelními čísly 439/3, 439/10, 480/3, 483, 484/1, 484/3 a 484/4. Z toho se jedná o ornou půdu 2 098 m², trvale travní porost 4 950 m² a zahradu 900 m². Pozemky představují příležitost k rozvoji zemědělské činnosti a také investiční příležitost. Cena půdy dlouhodobě stále roste a je proto vyhledávanou komoditou, kam uložit volné finance. Zároveň se nevyplácí s investicí dlouho otálet, protože pozemky se na trhu nabízejí za stále vyšší ceny. Obec Stará Paka se nachází v okrese Jičín v Královéhradeckém kraji. Žije zde 2119 obyvatel. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1357. Stav popisovaný Ottovým slovníkem trvá i v roce 2012: železniční stanice Stará Paka je železničním uzlem, kde se kříží železniční trať PardubiceLiberec s tratí Chlumec nad Cidlinou Trutnov; dále z ní vychází regionální trať Mladá Boleslav Stará Paka. Zdarma poskytnu návrh kupní smlouvy a související administrativu. Uvedená cena je včetně provize. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

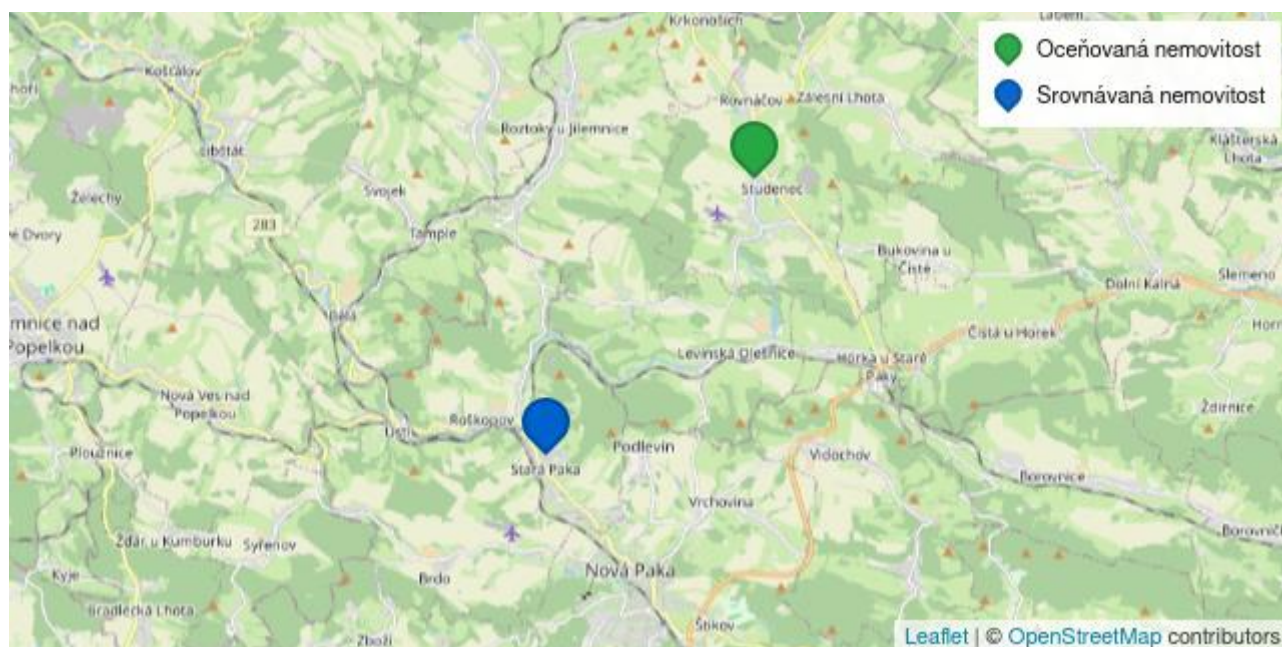
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

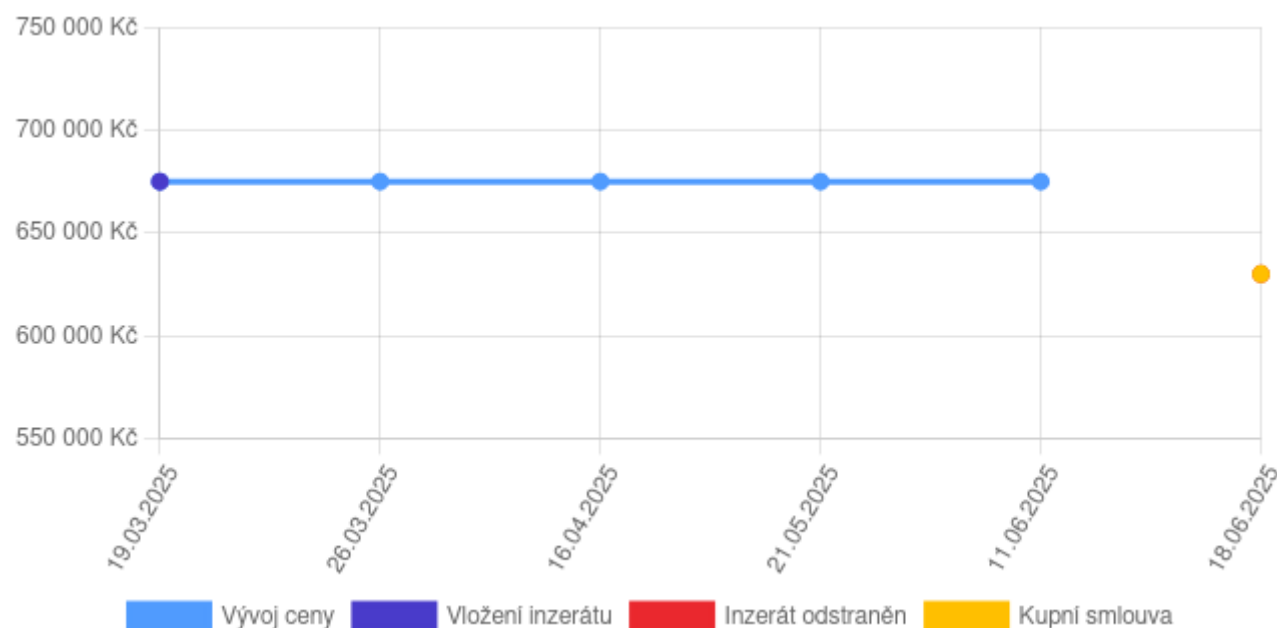
Lokalita	Valteřice, Horní Branná, okres Semily	Cena dle KS	630 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.06.2025	Číslo řízení	V-2741/2025-608
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	16 287 m ²
Poloha nemovitosti	Samota	Využití pozemku	Louka

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi louku v katastrálním území Valteřice v Krkonoších, LV č. 608 o výměře 16287 m². Parcela č. 2264 - o výměře 15352m² (Trvalý travní porost) Parcela č. 2263 - o výměře 389m² (Lesní pozemek) Parcela č. 2272 - o výměře 546m² (Lesní pozemek) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídce. Nepropásněte unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

