# 9. Poskytnutí nepeněžitého vkladu statutárního města Brna tvořeného souborem pozemků a staveb tvořícího Rekreační středisko v Zubří u Nového Města na Moravě do základního kapitálu společnosti STAREZ – SPORT, a.s.

## Anotace

Materiál řeší návrh na poskytnutí nepeněžitého vkladu statutárního města Brna tvořeného souborem pozemků a staveb tvořícího Rekreační středisko v Zubří u Nového Města na Moravě do základního kapitálu společnosti STAREZ – SPORT, a.s.

## Návrh usnesení

### Zastupitelstvo města Brna

**1. schvaluje**

- poskytnutí nepeněžitého vkladu statutárního města Brna tvořeného souborem pozemků a staveb tvořícího Rekreační středisko v Zubří u Nového Města na Moravě a oceněného znaleckým posudkem č. ZU 5805-092/2020 ze dne 14. 9. 2020 vypracovaným společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., nám. 28. října 3, 602 00 Brno, IČO: 255 77 298 na cenu ve výši 11.985.000,- Kč do základního kapitálu společnosti STAREZ – SPORT, a.s., se sídlem Křídlovická 911/34, Staré Brno, 603 00 Brno, IČO 269 32 211.

Specifikace souboru pozemků a staveb tvoří přílohu č..... těchto usnesení. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

- změnu stanov společnosti STAREZ-SPORT, a. s. se sídlem Křídlovická 911/34, Staré Brno, 603 00 Brno, IČO 269 32 211, která tvoří přílohu č...těchto usnesení

## Stanoviska

Materiál byl předložen Radě města Brna na schůzi R8/113. konané dne 4.11.2020.

**Podpis zpracovatele pro archivaci**

**Zpracovatel**

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Martin Jelínek**

vedoucí odboru - Odbor školství, mládeže a tělovýchovy

2.11.2020 v 10:43

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

**Spolupodepisovatel**

Elektronicky podepsáno

**Ing. Aleš Doležel**

vedoucí úseku - Úsek 1. náměstka primátorky

2.11.2020 v 11:37

**Důvodová zpráva**

Společnost STAREZ - SPORT, a.s. provozuje v závazku veřejné služby pro veřejnost Rekreační středisko Jasenka v Zubří u Nového Města na Moravě – převzato do správy od 1. 1. 2020 na základě Smlouvy o provozování č. 6719174988 ze dne 20.12.2019.
Areál je provozován v rámci platné Smlouvy o závazku veřejné služby a vyrovnávací platbě za jeho výkon č. 7413170149 ze dne 23. 1. 2013 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 29. 4. 2013, Dodatku č. 2 ze dne 17. 12. 2013, Dodatku č. 3 ze dne 9. 2. 2016, Dodatku č. 4 ze dne 21. 12. 2017, Dodatku č. 5 ze dne 20. 1. 2020 a Dodatku č. 6 ze dne 18.06.2020, uzavřené mezi statutárním městem Brno a společností STAREZ – SPORT, a.s. (dále Smlouva o ZVS).

Městská společnost STAREZ – SPORT, a.s., jako poskytovatel, zajišťuje v rámci poskytování služeb v závazku veřejné služby ode dne 01.01.2020 pro město Brno správu, provozování a poskytování služeb zmíněného rekreačního střediska za účelem zajištění škol v přírodě, adaptačních pobytů žáků základních škol, školních výletů, lyžařských výcviků, sportovních kurzů a kempů pro mateřské a základní školy (obecně školy) zřizované městem nebo pro školy a školská zařízení zřizovaná jinými subjekty, ozdravné, sportovní a turistické pobyty, vzdělávací a příp. jiné akce s cílem poskytnout ve středisku kvalitní služby spojené se sportovními, rekreačními a rekondičními aktivitami.

Vzhledem k tomu, že rekreační středisko Jasenka by mělo být ekonomicky soběstačné a bylo by vhodné, aby byly do budoucna v nákladech na provoz areálu zohledňovány i investice (formou odpisů) a opravy nemovitého majetku, navrhuje se vložit rekreační středisko Jasenka do majetku společnosti STREZ – SPORT, a.s. jako nepeněžitý vklad, kterým bude splacen emisní kurz upsaných akcií v rámci rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu společnosti.

Nepeněžitý vklad (rekreační středisko Jasenka) byl oceněn Znaleckým posudkem č. ZU 5805-092/2020 ze dne 14.09.2020 vypracovaným společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., Nám. 28.října 3, 602 00 Brno, IČO: 255 77 298 na částku ve výši 11.985.000, slovy: jedenáct milionů devět set osmdesát pět tisíc korun českých.

Představenstvo společnosti projednalo návrh na zvýšení základního kapitálu dne 21.09.2020, kdy vzalo na vědomí shora uvedený Znalecký posudek č. ZU 5805-092/2020, harmonogram postupných kroků ke vnesení nepeněžitého vkladu do základního kapitálu společnosti a schválilo Zprávu představenstva společnosti o zdůvodnění zvýšení základního kapitálu nepeněžitým vkladem.
Dozorčí rada projednala výše uvedený návrh na zvýšení základního kapitálu společnosti dne 05.10.2020 a vzala na vědomí Znalecký posudek, harmonogram postupných kroků a Zprávu představenstva.

Stávající výše základního kapitálu společnosti: 705 002 430,- Kč
Zvýšení základního kapitálu nepeněžitým vkladem o částku: 11 985 000,- Kč
Nová výše základního kapitálu (po účinném zvýšení ZK): 716 987 430,- Kč

<u>Postup zvýšení základního kapitálu:</u>

1. Před rozhodnutím RMB v působnosti valné hromady společnosti, je třeba předložit zvýšení základního kapitálu ZMB, a to s odkazem na ust. § 85 písm.e) zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, resp. získat souhlas akcionáře (zakladatele společnosti) se zvýšením základního kapitálu, jelikož tomuto je vyhrazeno rozhodování o peněžitých a nepeněžitých vkladech do právnických osob. Ustanovení je vykládáno tak, že pokud ZMB rozhoduje o vkladu do právnické osoby, rozhoduje i o zvýšení či snížení základního kapitálu.

2. Po schválení zvýšení základního kapitálu ZMB, jako výkonný orgán podle ustanovení § 102 odst. 2 písm. c) zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, učiní RMB rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady o zvýšení základního kapitálu nepeněžitým vkladem.

3. O rozhodnutí jediného akcionáře o zvýšení základního kapitálu nepeněžitým vkladem bude pořízen notářský zápis. Rozhodnutí akcionáře o zvýšení základního kapitálu zapíše notář do obchodního rejstříku přímým zápisem do sekce „Ostatní skutečnosti".

4. Po zápisu záměru zvýšení základního kapitálu nepeněžitým vkladem do obchodního rejstříku (viz shora bod 3.) bude mezi akcionářem – SmB a společností STAREZ – SPORT, a.s. podepsána Smlouva o upsání akcie a Prohlášení vkladatele o vnesení nemovité věci – rekreačního střediska Jasenka v Zubří u Nového Města na Moravě do základního kapitálu společnosti, včetně návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Na základě uvedených listin notář přímým zápisem zapíše novou výši základního kapitálu do obchodního rejstříku.

5. Po zápisu nové výše základního kapitálu se provede kompletace příloh k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a dokumenty budou podány ke Katastrálnímu úřadu ve Žďáru nad Sázavou k provedení vkladu vlastnického práva pro společnost STAREZ – SPORT, a.s.

6. Zajištění vydání listinné akcie č. 029 o jmenovité hodnotě 11 985 000,- Kč a její předání jedinému akcionáři předávacím protokolem.

## Stanoviska dotčených orgánů:

Materiál byl předložen Radě města Brna na schůzi R8/113. konané dne 4.11.2020.

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.,
znalecký ústav
Nám.28. října 3, 602 00 Brno
[redacted]

IČ : 25 57 72 98
DIČ : CZ 25577298
tel. [redacted]

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. ZU 5805-092/2020

**(aktualizace znaleckého posudku č. ZU 5558-220/2019)**

**na stanovení obvyklé ceny (hodnoty) hmotného nemovitého majetku ve vlastnictví Statutárního města Brna, IČ 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, kterým je rekreační areál – pozemky parc.č. 364/2, parc.č. 366, jehož součástí je stavba s č.ev. 68, parc.č. 367, parc.č. 369, jehož součástí je stavba č.ev.57, parc.č. 370, jehož součástí je stavba č.ev.58, parc.č. 371, jehož součástí je stavba č.ev. 59, parc.č. 372, jehož součástí je stavba č.ev. 60, parc.č. 373, jehož součástí je stavba č.ev. 61, parc.č. 374, jehož součástí je stavba č.ev. 62, parc.č. 375, jehož součástí je stavba č.ev. 63, parc.č. 376, jehož součástí je stavba č.ev. 64, parc.č. 377, jehož součástí je stavba č.ev. 65, parc.č. 378, jehož součástí je stavba č.ev. 66, parc.č. 379, jehož součástí je stavba č.ev. 67, parc.č. 380/1, parc.č. 380/2, parc.č. 614/2 a parc.č. 754/2, vše k.ú. Zubří u Nového Města na Moravě, nemovitosti jsou zapsané na LV č. 17 pro k.ú. Zubří u Nového Města na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.**

**Objednatel :** **STAREZ – SPORT, a.s.**
**IČ 26932211, DIČ CZ26932211**
**Křídlovická 911/34**
**603 00 Brno**

**Účel posudku :** stanovení obvyklé ceny (hodnoty) majetku pro budoucí nepeněžitý vklad těchto nemovitých věcí do základního kapitálu společnosti (IČ 26932211, se sídlem Křídlovická 911/34, Staré Brno, 603 00 Brno).

**Datum místního šetření :** 07.03.2019, aktualizace 07.09.2019, aktualizace 10.9.2020

**Datum, ke kterému je ocenění provedeno :** **10.9.2020**

**Použitý oceňovací předpis :** Ocenění je provedeno v souladu se zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů v platném znění, dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC.

**Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení :**

Ing. [redacted]
znalec

Ing. J[redacted]
znale[redacted]vu

**Posudek obsahuje :** …. stran, vč. strany titulní a příloh

**Počet vyhotovení, číslo:** **tři/ *elektronická verze***

**V Brně, dne :** 14.09.2020

Elektronická verze

# A.OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel/ znalec tímto osvědčuje, že:

1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu**,**
3) zpracovaný znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát zohledňuje všechny zpracovateli/ znalci známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

1) objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování posudku a se zpracováním posudku po předchozí konzultaci souhlasí,
2) znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
3) znalec neodpovídá za případné vady posudku, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem nebo dalšími osobami,
4) znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
6) zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny,
7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu,
8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
9) objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
10) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu, přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
12) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování.

Ukázka verze

# B. ÚVOD

## 1. ZÁKLADNÍ POJMY

**Oceňování**
Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.

**Cena**
Pojem CENA je užívaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka :
a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách v platném znění nebo
b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů) k jiným účelům než k prodeji.

**Hodnota**
HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je stanovována.

**Věcná hodnota**
Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**Obvyklá cena**
Je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.
V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto :
*Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 věcí a určí se porovnáním.*

Zpravidla se určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.
Obvyklá cena - viz ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku oproti ustanovení § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, pro účely hospodářské soutěže. Jedná se o statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen).
Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, je třeba použít náhradní metodiku.

elektronická verze

**Tržní ekonomika**
Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

**Tržní cena**
Tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi, je to skutečně realizovaná částka a může se od odhadcem stanovené hodnoty i výrazně odlišovat. Je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu, uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. Není možno ji přesně stanovit, většinou se jedná o interval hodnot. Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.

**Tržní hodnota**
Je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.

**Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION)** podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers´ Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee)
**Definice EU**:
*Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.*
**Definice IVSC/TEGoVA** (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):
*Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.*
Podle zákona o oceňování majetku se majetek a služba oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je např. výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), tento způsob ocenění rovněž směřuje k **obvyklé ceně**.
Takto definovanou tržní cenu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji: **„tržní cena (hodnota)“** (Market Value) – také obecná (tržní) cena dle terminologie soudů.
MF ČR poskytuje k tržní hodnotě tento výklad : *Tržní hodnota je **často zaměňována za obvyklou cenu**. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek **(odhad do budoucnosti).** Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).*

Pokud je nemovitá věc prodána/směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).

Pokud není nemovitá věc prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:

a) **ze strany odhadce** byl proveden špatně odhad majetku nebo
b) **ze strany kupujícího** nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod.,
c) **ze strany prodejce (či makléře)** nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitá věc nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovité věci, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potencionální kupce atd.

Elektronická verze

Dalším významným faktorem je **doba platnosti odhadu** – ta je za normálních okolností **obvykle 6 měsíců**. U velkých objektů nebo objektů s omezeným (ve smyslu okruhu zájemců) trhem, je zpravidla nutná delší doba nabízení na trhu. Z uvedených důvodů se mezinárodní metodiky vyhýbají přesnému označení a hovoří pouze o „**obvyklé lhůtě, zohledňující povahu majetku**".
Cena, za kterou je nemovitá věc možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV **„vynucená tržní cena"** (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísni (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena").
FMV bez některých součástí nemovité věci krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „**záruční tržní cena**" **(Security Market Value)** – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.
Zpravidla se obvyklá hodnota zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, je třeba použít náhradní metodiku.
Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

# 2. METODY OCENĚNÍ

Přehled použitých oceňovacích metod pro ocenění předmětné nemovité věci:

**2.1 Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)**
**2.2 Metoda výnosová**
**2.3 Metoda porovnávání obchodovatelných cen**

# 3. ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI STAVEBNICTVÍ

**Stavba –** Stavbou se dle stavebního zákona rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

**Stavební objekt –** Prostorově ucelená nebo technicky samostatná účelově určená část stavby. Nejběžnější formou stavebního objektu je budova (dům) nebo přehrada, dálnice.

**Budova –** Nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Budovy se dělí horizontálními rovinami v úrovni stropů na podlaží.

**Podlaží –** Část budovy vymezená dvěma po sobě následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. U nejnižšího podlaží založeného na rostlém terénu je spodní vymezující rovinou úroveň podkladu pod podlahou. Rozlišujeme nadzemní a podzemní podlaží.

**Označení podlaží:**
1. (1. NP), první nadzemní podlaží nebo také přízemí,
2. (2.NP), druhé nadzemní podlaží, nebo také 1. patro atd.,
01 (1.PP, 1.S), první podzemní podlaží = suterén,
02 (2.PP, 2.S) druhé podzemní podlaží atd.

**Podzemní podlaží** – úroveň podlahy je níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní terénu v pásu širokém 5 m po obvodu domu.

**Nadzemní podlaží** – každé, které má úroveň podlahy výše nebo rovno 800 mm pod úrovní přilehlého terénu.

Elektronická verze

**Podkroví** – přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití (byt, ateliér).

**Půda** –vnitřní prostor vymezený střešní konstrukcí a dalšími konstrukcemi, stavebně nevyužitý.

**Konstrukční výška** – svislá vzdálenost úrovní vymezujících následná podlaží (měřeno mezi horními povrchy po sobě následujících nosných stropních konstrukcí).

**Světlá výška** – svislá vzdálenost mezi horním povrchem podlahy a spodní úrovní stropu téhož podlaží.

**Budova bytová** je stavba, v níž se alespoň polovina podlahové plochy používá pro obytné účely (např. rodinné a bytové domy, domy s pečovatelskou službou, domovy – penziony, domovy).

**Budova nebytová** je stavba, která se používá nebo je určena k jiným účelům než obytným (např. výrobní prostory, haly, školy, zdravotnická zařízení, polyfunkční domy). Polyfunkční dům je stavba (budova), v níž bydlení zaujímá méně než polovinu podlahové plochy místností a prostorů (počet bytů ani podlaží není určující).

**Zastavěná plocha budovy** (v $m^2$) je plocha zastavěná budovou a jinými objekty včetně přístavků, které jsou konstrukčně spojeny s těmito objekty a dosahují výšky alespoň úrovně podlahy v přízemí.

**Obestavěný prostor budovy** (v $m^3$) je dán součtem obestavěných prostorů základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešením. Údaje o **ploše stavebního pozemku, zastavěné ploše budovy a obestavěném prostoru budovy** se zjišťují jen za nově vzniklé budovy.

**Podlahová plocha–** podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžií (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt. Do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků.

# 4. VYBRANÉ PRÁVNÍ POJMY

**Součást věci:**
Součást věci a příslušenství věci je definován v novém občanském zákoníku-HLAVA IV, Díl 3

*§505 - Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*

*§ 506*
*(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*
*(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*

*§ 507 - Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.*

Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny: zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína-i průduchem přes vnější zeď. Za součást naopak nepovažujeme zejména elektrické spotřebiče, zapojené pouze pohyblivým přívodem do zásuvky ve zdi; tyto jsou samostatnými věcmi movitými a neuvažují se při hodnocení stavby. Akumulační kamna, pračky, sporáky považujeme za součást stavby a hodnotíme je pouze v případě, že jsou pevně napojeny (obvykle do sporákové kombinace). Za samostatnou věc považujeme při ocenění rovněž žumpu, i když je napojena z domu, domácí vodárnu a studnu, ať jsou umístěny kdekoliv, tedy i v budově. Za součást stavby (z právního hlediska) se považují i další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny. Za provozní propojení považujeme stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně - např. dveřmi, společnou chodbou, nebo je přístup z jedné části na plochou střechu části druhé, která slouží jako terasa ap. Provozním propojením není stav, kdy části nejsou

Elektronická verze

komunikačně propojeny a mají jenom společné instalace. Součástí stavby jsou její přístavby, nástavby i stavební úpravy – vestavby. Součástí pozemku jsou ve smyslu § 505 OZ i tzv. venkovní úpravy– opěrné zdi, dlažby a obruby, vodovodní a kanalizační přípojky, květinové skalky apod.

**Příslušenství věci:**

*§ 510*
*(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*
*(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*

*§511 - Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.*

*§512 - Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.*

*§513 - Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.*

Elektronická verze

# C. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny (hodnoty) hmotného nemovitého majetku ve vlastnictví Statutárního města Brna, IČ 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, kterým je rekreační areál – pozemky parc.č. **364/2**, parc.č. **366,** jehož součástí je stavba s č.ev. 68, parc.č. **367**, parc.č. **369,** jehož součástí je stavba č.ev.57, parc.č. **370,** jehož součástí je stavba č.ev.58, parc.č. **371,** jehož součástí je stavba č.ev. 59, parc.č. **372,** jehož součástí je stavba č.ev. 60, parc.č. **373,** jehož součástí je stavba č.ev. 61, parc.č. **374,** jehož součástí je stavba č.ev. 62, parc.č. **375,** jehož součástí je stavba č.ev. 63, parc.č. **376,** jehož součástí je stavba č.ev. 64, parc.č. **377,** jehož součástí je stavba č.ev. 65, parc.č. **378,** jehož součástí je stavba č.ev. 66, parc.č. **379,** jehož součástí je stavba č.ev. 67, parc.č. **380/1**, parc.č. **380/2**, parc.č. **614/2** a parc.č. **754/2**, vše k.ú. Zubří u Nového Města na Moravě, nemovitosti jsou zapsané na LV č. 17 pro k.ú. Zubří u Nového Města na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.

Ocenění je zpracováno za účelem stanovení/ určení obvyklé ceny (hodnoty) majetku, kterými jsou zájmové pozemky, včetně staveb na nich stojících, a to pro budoucí nepeněžitý vklad těchto nemovitých věcí do základního kapitálu společnosti (IČ 26932211, se sídlem Křídlovická 911/34, Staré Brno, 603 00 Brno), která byla založena subjektem Statutární město Brno (IČ 44992785, se sídlem Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno – město, 602 00 Brno), jako jediným akcionářem.

Znalecký posudek je zpracován jako aktualizace znaleckého posudku č.ZU 5558-220/2019, ze dne 07.09.2019.

**Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického stavu, ve kterém se oceňovaný majetek nacházel k datu místního šetření, tj. ke dni 10.09.2020.**

Ocenění je provedeno podle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů v platném znění, pomocně dle vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku v platném znění až po vyhl.č.188/2019 Sb., dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně (č. VI. - Obecné zásady oceňování majetku (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998) a č. VII - Oceňování nemovitostí (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998), dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC, dle Znaleckých standardů AZO POSN Morava a Oceňovacích standardů ČKOM, dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecký ústav seznámil s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „majetek“, „nemovitý majetek“ nebo „pozemek“ či „objekt“.

Elektronická verze

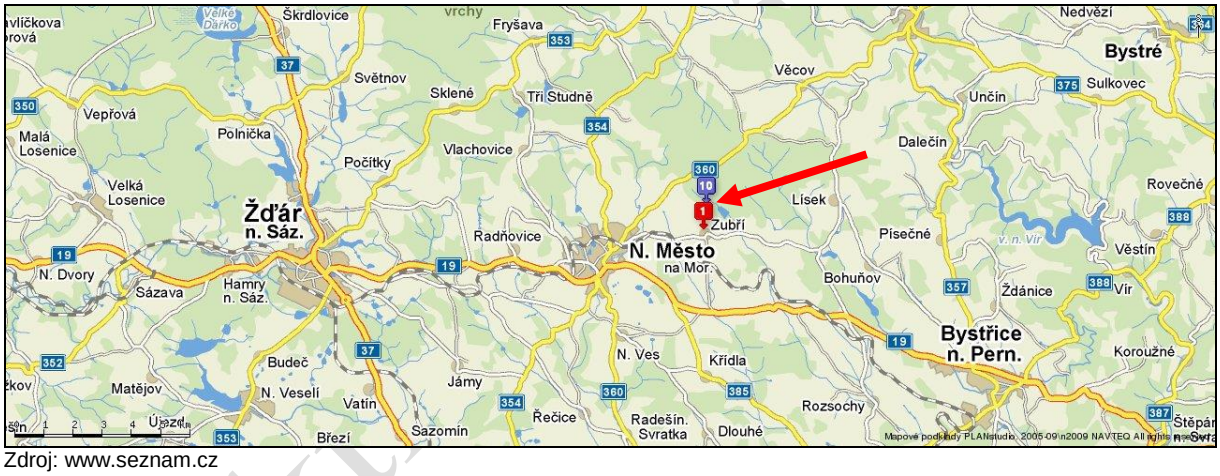
# 2. Informace o majetku

## 2.1 Popis oblasti

*Obec Zubří leží 4 km severovýchodně od obce Nové Město na Moravě. Zubří je klidné rekreační místo s příjemným koupáním u Zuberského rybníka, obklopeného téměř ze všech stran Panským lesem. Vesnice leží v nadmořské výšce cca 670 m. Celý katastr obce leží na území Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy, která byla vyhlášena v roce 1970. Zubří je od roku 1992 samostatnou obcí bez dalších místních částí. Z Nového Města na Moravě zajíždí do Zubří pravidelná autobusová linka a železniční zastávka na staré trati Tišnov-Žďár nad Sázavou je asi 1 km jižně od obce.*

*Předpokládá se, že obec byla založena přibližně v polovině 13. století - 1. písemná zmínka o ní je však datována rokem 1348. Tehdejší zakladatel, páni z Medlova, měli ve svém znaku černou* ***zubří*** *hlavu a odtud snad pochází název obce, ležící tehdy na hranici jejich území. Jednou z dominant obce je budova školy, postavená v letech 1871-2. V současnosti do ní dochází 19 dětí mateřské školy a 16 dětí základní školy (1.-3. ročník). V dvacátých letech 20. století v jejích lavicích určitou dobu sbírala vědomosti též dlouholetá sólistka opery Národního divadla, sopranistka [redacted] těsném sousedství školy byla postavena a v roce 1904 vysvěcena kapička. Obecní dům na návsi, kde se nyní nachází hostinec, Obecní úřad, knihovna a klubovna hasičů, byl podle pamětníků postaven v letech 1864-5, v letech 2000-2003 byl rozšířen o přístavbu. Ve vesnici je též prodejna potravin, zkolaudovaná v roce 1978. V roce 1992 došlo k osamostatnění obce (od 1. 7. 1980 do 12. 3. byla integrována k Novému Městu na Moravě).Od roku 1996 používá obec vlastní znak, od roku 1998 i vlastní prapor.*
*zdroj: www.wikipedie.cz, www.mistopisy.cz*

Umístění zájmového majetku na správní mapě:



Zdroj: www.seznam.cz

**Obec a okolí majetku**

| | |
|---|---|
| Druh obce: | samostatná obec |
| Správní funkce obce: | samostatná obec |
| Počet obyvatel: | 498 (MLO 2020) |
| Obchod potravinami resp. smíšené zboží: | smíšené zboží |
| Školy: | mateřská škola, základní škola (1.-5. ročník) |
| Poštovní úřad: | není |
| Obecní úřad: | obecní úřad |
| Stavební úřad: | Nové Město na Moravě |
| Kulturní zařízení: | není |
| Sportovní zařízení: | rekreační rybník |
| Životní prostředí: | velmi dobré |
| Poptávka nemovitostí: | odpovídá nabídce |

**Umístění areálu v obci**

| | |
|---|---|
| Poloha k centru města: | mimo zastavěné území obce – odloučený areál cca 1,1 km |
| Vzdálenost k nádraží ČD: | ca 2,5 km |
| Vzdálenost k autobusové zastávce: | cca 1,1 km do obce |
| Dopravní podmínky: | dobré |
| Konfigurace terénu: | severovýchodní mírný svah |
| Převládající zástavba: | rekreační objekty |
| Parkovací možnosti: | v areálu |
| Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaných nemovitostí: | vodovod, kanalizace, elektro NN, telefon |

## 2.2 Popis oceňovaného majetku

| | |
|---|---|
| Adresa nemovitosti: | Jasenka rekreační středisko Zubří<br>Zubří, ev.č. 57<br>592 31 Nové Město na Moravě |
| Kraj: | Vysočina |
| Okres: | Žďár nad Sázavou |
| Obec: | Zubří |
| Katastrální území: | Zubří u Nového Města na Moravě |
| Základní cena stavebního pozemku: | 165,- Kč/ $m^2$ |

Umístění majetku na leteckém snímku:

Zdroj: www.seznam.cz

Předmětem ocenění je rekreační areál, situovaný na okraji lesa u obce Zubří na Vysočině. Vzdálenost areálu od obce je cca 1,1 km. Areál sestává z **Hlavní (hospodářské) budovy**, která je užívána jako jídelna, klubovna, hospodářský objekt a neveřejné ubytování, z **Hotelového domu** (Rozsutec) a deseti **samostatných chatek**. V areálu je vybudována umělá vodní nádrž (Jezírko) s výpustkem, čistička odpadních vod, trafostanice. K areálu dříve patřil i lyžařský vlek na pozemcích jiných vlastníků, s bufetem (chatkou), provozoval se zde snow-tubing. Areál je funkční jako celek, k ocenění je nutno přistoupit jako k celku.

Současná ubytovací kapacita střediska je 110 lůžek. Ubytovací kapacita je rozložena do budov a chatek. Ve vyšším standardu je ubytovací budova – Hotelový dům (Rozsutec) se 14 standardními dvoulůžkovými pokoji s možností přistýlky, dále se 6 nadstandardními dvoulůžkovými pokoji s minibarem a s možnostmi přistýlky (celkem 20x2 L + 10 přistýlek = 50 lůžek), další ubytovací kapacitou je 10 čtyřlůžkových chat typu Tatranec, s možností přistýlky pro 2 osoby (celkem 60 lůžek).

Rekreační středisko Zubří slouží k pořádání firemních akcí, team-buildingů, společenských setkání, pořádají se zde svatby, školy a školky sem jezdí na pobyty v přírodě, na adaptační kurzy, organizují se zde letní tábory.
Středisko navštěvují různé školy z celé republiky (Brno, Pardubice, Jihlava, Havlíčkův Brod, Přibyslav, Praha a další), stacionáře a organizace zaměřené na klienty s různým handicapem nebo onemocněním (Denní a týdenní stacionář Jihlava, ROSKA - Brno, zámeček Bystré, Český svaz hemofiliků...) anebo příspěvkové organizace a pod. (SOBSA, Amalthea o.s., Filia Brno, Vesna o.p.s., pěvecký sbor Antea, Pěvecký sbor Lelekovice a další), rovněž středisko navštěvuje Česká astronomická společnost, jsou zde pobyty prarodičů s vnoučaty Filiánek, z.s., Českého svazu žen, p.s., Klubu rodičů ELPIS.
V současné době v areálu probíhá celková modernizace a příprava na zimní sezónu. Marketing pro zajištění naplněnosti rekreačního střediska intenzivně probíhá.

V areálu je k dispozici nádrž se skluzavkou. Maximální hloubka je 160 cm, je vhodný i pro neplavce a zábradlím je oddělena plytká část pro děti. Rybníček zde byl vybudován uměle a každoročně z jara je vypuštěn a vyčištěn.

*Zdroj: ZAO*

K dispozici bylo dříve i lanové centrum s 15 překážkami různé obtížnosti (v současné době se neprovozuje).

K dispozici je dále i víceúčelové hřiště s umělým povrchem, kde je možno si zahrát tenis, nohejbal, volejbal nebo basketbal, rovněž díky osvětlení i v noci. Uprostřed louky se nachází hřiště na plážový volejbal, jsou k dispozici malé fotbalové branky, pak hřiště na ruské kuželky a dětské hřiště s pískovištěm a skluzavkami.
Ve středisku rovněž funguje půjčovna kol. V klubovně střediska na základě objednávky je možnost absolvovat různé druhy rekondičních masáží (Breussova masáž, ABS masáže, reiki, reflexní terapie, Dornova metoda apod.)

*Zdroj: archiv původního vlastníka*

V zimním období si zde přijdou na své milovníci běžek, protože Nové Město a jeho okolí je rájem běžkařů. Každoročně se v blízkém Novém Městě na Moravě pořádala Zlatá lyže a od roku 2013 se zde organizuje jeden ze závodů mistrovství světa v biatlonu. Přímo areálem střediska prochází "Bílá stopa" – desítky kilometrů pravidelně udržované běžkařské tratě. Tato trasa vede z Bystřice nad Pernštejnem do Nového Města na Moravě a je vhodná i pro rodiny s dětmi.

Popis jednotlivých objektů je převzat z pasportu stavby, který byl předložen zpracovateli v elektronické podobě a z webových stránek www.rszubri.cz, vč. některých fotografií.

| **Přehled staveb** | |
|---|---|
| RS Zubří u Nového Města na Moravě (Jasenka) | |
| 001 | Hlavní budova ev.č.57 |
| 002 | Hotelový dům (Rozsutec), ev.č.68 |
| 003 | Chata č.01, ev.č.58 |
| 004 | Chata č.02, ev.č.59 |
| 005 | Chata č.03, ev.č.60 |
| 006 | Chata č.04, ev.č.61 |
| 007 | Chata č.05, ev.č.62 |
| 008 | Chata č.06, ev.č.63 |
| 009 | Chata č.07, ev.č.64 |
| 010 | Chata č.08, ev.č.65 |
| 011 | Chata č.09, ev č.66 |
| 012 | Chata č.10, ev.č.67 |
| 013 | Čistírna odpadních vod (ČOV) |
| 014 | Hřiště víceúčelové (tenis, nohejbal, košíková) |
| 015 | Jezírko |
| 016 | Vypustek, objekt (rybníka) |
| 017 | Studna |
| 018 | Trafostanice |

# A. Ubytovací objekty

## A.1 Objekt Hlavní budova

*Zdroj: ZAO*

**DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ**

Hlavní budova je objekt samostatně stojící v západní části areálu. Budova se skládá ze tří třípodlažních objektů spojených vstupní halou a jídelnou, které jsou jednopodlažní. Třípodlažní části jsou podsklepené, mají přízemní část a obytné podkroví. Střechy nad třípodlažními částmi jsou sedlové s pultovými vikýři. Střecha nad jídelnou a vstupní halou je pultová s výškovým zlomem, v kterém jsou prosvětlovací okna.

Objekt je půdorysného obdélníkového tvaru s delší stanou orientovanou na západ a východ. Hlavní fasáda je východní, otočená do areálu.

Třípodlažní části objektu směrem od jihu k severu jsou označeny A, B a C. V části A je v suterénu herna a únikový východ. V přízemí je salonek a sociální zařízení, samostatně pro muže a ženy. Také je zde schodiště do této části podkroví, kde je byt.

Část A a B jsou spojeny vstupní jednopodlažní halou. V části B je v přízemí bar s posezením, jeho zázemí a recepce se sklady prádla. V podkroví je byt správce. Schodiště do podkroví A i B jsou ze vstupní haly.

Části B a C spojuje přízemní část ve které je jídelna a při západní fasádě je zásobovací rampa, ze které jsou přístupné místnosti dílny, prádelny a skladu. V přízemí části C je kuchyně a její zázemí a přípravny. Je tu také schodiště do suterénu a podkroví. V suterénu jsou dvě garáže přístupné ze severní fasády, dále technické zázemí objektu, elektrorozvodna, kotelna a také sklady. Na severní a východní fasádě jsou terasy přístupné z terénu. V podkroví části C je ubytování pro personál.

| Označení místnosti | Účel místnosti | Plocha ($m^2$) |
|---|---|---|
| | | |
| **1.PP** | | |
| 0.01 | podschodišťový prostor | 4,43 |
| 0.02 | sklad | 4,35 |
| 0.03 | předsíň | 5,11 |
| 0.04 | herna | 73,50 |
| 0.05 | únikový východ | 3,79 |
| 0.06 | podschodišťový prostor | 2,00 |
| 0.07 | chodba | 4,70 |
| 0.08 | sklad | 15,44 |
| 0.09 | předsíň | 2,50 |

| | | |
|---|---|---|
| 0.10 | sklad zeleniny | 4,47 |
| 0.11 | sklad | 3,25 |
| 0.12 | garáž | 27,63 |
| 0.13 | garáž | 17,32 |
| 0.14 | chodba | 3,73 |
| 0.15 | rozvodna | 13,85 |
| 0.16 | kotelna | 44,55 |
| 0.17 | kotelna na pevná paliva | 9,60 |
| 0.17a | uhelna | 5,38 |
| 0.18 | šachta | |
| 0.19 | rampa | 6,05 |
| 0.20 | výměníky | 18,31 |
| 0.21 | montážní jáma | 11,83 |
| | | |
| **1.NP** | | |
| 1.01 | zádveří | 2,63 |
| 1.02 | vstupní hala | 52,01 |
| 1.03 | schodiště | 9,80 |
| 1.04 | salonek | 51,00 |
| 1.05 | chodba | 6,87 |
| 1.06 | umývárna WC ženy | 3,57 |
| 1.07 | předsíň WC ženy | 1,81 |
| 1.07a | WC ženy | 1,35 |
| 1.07b | WC ženy | 1,36 |
| 1.08 | umývárna WC muži | 3,32 |
| 1.09 | pisoáry | 3,15 |
| 1.09a | WC muži | 1,70 |
| 1.10 | úklidová komora | 1,70 |
| 1.11 | zádveří | 2,53 |
| 1.12 | podschodišťový prostor | 2,56 |
| 1.13 | recepce | 4,23 |
| 1.14 | zázemí recepce | 4,36 |
| 1.15 | sklad prádla | 4,05 |
| 1.16 | sklad | 3,91 |
| 1.17 | salonek baru | 37,19 |
| 1.18 | bar | 4,52 |
| 1.19 | zázemí baru | 6,60 |
| 1.20 | sklad bar | 8,19 |
| 1.21 | jídelna | 127,38 |
| 1.22 | dílna | 29,73 |

| | | |
|---|---|---|
| 1.23 | prádelna | 9,31 |
| 1.24 | sklad | 16,40 |
| 1.25 | rampa | 15,57 |
| 1.26 | vnější schodiště | 0,86 |
| 1.27 | vnější schodiště | 0,86 |
| 1.28 | chodba | 10,24 |
| 1.29 | schodiště | 2,60 |
| 1.30 | umývárna | 3,38 |
| 130a | sprcha | 0,70 |
| 1.30b | WC | 1,41 |
| 1.31 | přípravna | 5,88 |
| 131a | úklid | 1,30 |
| 1.32 | sklad potravin | 17,69 |
| 1.33 | denní místnost | 8,62 |
| 1.34 | přípravna zeleniny | 2,59 |
| 1.35 | chladící box | 3,56 |
| 1.36 | zádveří | 3,12 |
| 1.37 | kuchyň | 33,11 |
| 1.38 | přípravna | 6,85 |
| 1.39 | černé nádobí | 3,93 |
| 1.40 | kancelář | 3,70 |
| 1.41 | terasa | 40,86 |
| 1.42 | vnější schodiště | 3,15 |
| | | |
| | | |
| **Podkroví** | | |
| 2.01 | schodišťový prostor | 2,15 |
| 2.02 | hala | 10,19 |
| 2.03 | koupelna | 6,68 |
| 2.04 | kuchyň | 4,89 |
| 2.05 | pokoj | 22,11 |
| 2.06 | schodišťový prostor | 1,55 |
| 2.07 | hala | 20,71 |
| 2.08 | pokoj | 18,68 |
| 2.09 | kuchyň | 2,80 |
| 2.10 | koupelna | 3,97 |
| 2.11 | pokoj | 12,55 |
| 2.12 | schodišťový prostor | 1,38 |
| 2.13 | hala | 13,52 |
| 2.14 | pokoj | 12,38 |

| | | |
|---|---|---|
| 2.15 | pokoj | 9,99 |
| 2.16 | koupelna | 4,27 |
| 2.17 | kuchyň | 3,80 |
| 2.18 | pokoj | 14,84 |

*) místnosti a podlahové plochy převzaty z PD

**TECHNICKÝ POPIS STAVBY**

Jedná se o dřevěný srubový objekt, který vycházel z původní chaty typ Dolina. Zdivo suterénu je cihelné, pilíře jsou také z cihelného zdiva. Většina vnitřních zdí je obložena dřevem. Pouze kuchyně a sociální zařízení mají keramický obklad. V podkrovích jsou vnitřní příčky bez obkladu. Vnější stěny jsou obloženy dřevem pouze u srubové stavby, což jsou části A, B a C.

Stropy nad suterénem jsou z desek PZD nebo keramické Hurdis do ocelových nosníků. Stropy nad 1.NP jsou dřevěné trámové s přiznanými trámy a s podhledy obloženými dřevem. Strop nad podkrovím je tvořen konstrukcí krovu s přiznanými krokvemi a podhledem také obloženým dřevem.

Hlavní vstup do objektu je na východní fasádě, kde je ještě jeden vstup do jídelny. Dále je vstup do kuchyně z terasy na severní fasádě. Na západní fasádě je druhý vstup do haly a z rampy do zázemí baru a kuchyně a také samostatné vstupy do dílny, sklad a prádelny.

Střechy jsou odvodněny venkovními žlaby a svody, na terén i do kanalizace. Klempířské výrobky jsou z pozinkovaného plechu s nátěrem. Střechy mají krytinu také z pozinkovaného ocelového plechu falcovaného.

Schodiště do herny v suterénu je dvouramenné ze vstupní haly s keramickým obkladem. Zábradlí tohoto schodiště je z ocelových sloupků s dřevěnou výplní. Schodiště do podkroví jsou dřevěná schodnicová se stupnicemi a bez podstupnic. Na stěně je dřevěné madlo. Vnější schodiště na rampu jsou jednoduchá ocelová schodnicová se stupnicemi ze žebrovaného plechu a jednoduché ocelové je i zábradlí. Schody na terasu na severní fasádě jsou ocelové schodnicové se stupni z pororoštů. Zábradlí schodiště i přilehlé terasy je tvořeno ocelovými nosnými sloupky s dřevěnou výplní.

Všechna okna jsou dřevěná se zdvojeným zasklením, okna ve štítech podkroví jsou zasklena izolačním dvojsklem. Některá okna jsou opatřena okenicemi a někde jsou také mříže. Dveře jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené, a to jak vnější, tak i vnitřní.

Vnější omítky jsou hladké bílé, ostatní stěny jsou obloženy dřevem s tmavě hnědým mořením. Sokl je z lomového kamenného zdiva, barvy šedé.

Podlahy jsou převážně s pochůzí vrstvou z keramické dlažby. V podkrovích jsou koberce. V suterénu dlažba nebo betonová mazanina.

Kolem celého objektu jsou zpevněné plochy. Terasy mají keramickou nebo betonovou dlažbu, komunikace mají povrch živičný, kolem jižní fasády je betonová dlažba. Terasa je k datu ocenění v rekonstrukci.

Způsob vytápění :

| | |
|---|---|
| Hlavní budova | celý objekt: zplynovací kotel ATMOS, na peletky, topení teplovodní, vč. kovových rozvodů a radiátorů Radik, termostat.ventily |

Způsob přípravy TUV :

| | |
|---|---|
| Hlavní budova | 1x akumulační nádoba v kotelně |

Vybavení kuchyně :

| | |
|---|---|
| Hlavní budova | K datu ocenění 10.09.2020 probíhá v kuchyni *rekonstrukce*, vybavení chybí |

Přímo v hlavní budově rekreačního střediska se nachází stylová nekuřácká restaurace s kapacitou 90 osob. Na posezení u kávy nebo u zmrzlinového poháru jsou k dispozici prostory vedle v baru s kapacitou 30 osob nebo posezení venku na letní terase.

Elektronická verze

Zdroj: archiv původního vlastníka

V suterénu je herna se dvěma hracími stoly pro stolní tenis a stolním fotbalem. U recepce je umístěn kulečníkový stůl.

Zdroj: archiv původního vlastníka

V klubovně je dětský koutek.

Zdroj: archiv původního vlastníka

Elektronická verze

## A.2 Objekt Hotelový dům (Rozsutec)

Pro ty, kteří se přece jen rozhodnou svým odrostlým dětem dát trochu volnosti, nebo pro firmy, které chtějí svým manažerům dopřát soukromí, anebo pro páry, je tady možnost ubytování ve zděné budově Hotelový dům (Rozsutec). K dispozici jsou standardní pokoje pro dva s možností přistýlky, kde v každém z pokojů je koupelna s WC a TV.
Pro větší pohodlí jsou ve 2.NP větší nadstandardní pokoje. Nachází se zde čtyři pokoje s velkou manželskou postelí a minibarem a dva pokoje s velkými francouzskými lůžky (š. 120 cm) s minibarem, které rády využívají rodiny s malými dětmi.
Společenské prostory Hotelového domu (Rozsutec) poslouží na příjemné večerní posezení. V letním období je k dispozici i malá venkovní terasa ve 2.NP budovy pro cca 10 lidí. Terasa je v současné době v *rekonstrukci*.

*Zdroj: ZAO*

**DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ**
Hotelový dům je objekt samostatně stojící v jižní části areálu v místě původního objektu Rozsutec.
Objekt se skládá ze dvou totožných částí, které obsahují ubytovací prostory a spojovací krčky, ve kterých jsou sklady prádla a hala se schodištěm. Druhé nadzemní podlaží je řešeno jako částečně podkrovní, nad dvěma hlavními částmi a nad spojovací částí jsou půdní prostory.
Hlavní vstup do objektu je na severozápadní fasádě, kde je ještě jeden vstup přes lyžárnu. V přízemí ve střední části je vstupní šatna a hala se schodištěm, ze které jsou přístupny chodby do ubytovacích částí. Vlevo a vpravo od haly jsou pokoje s předsíňkou a se samostatným sociálním zařízením. Na každé straně je v přízemí 6 ubytovacích jednotek.
V podkroví jsou také na obou stranách od haly chodby se stejnými ubytovacími jednotkami jako v přízemí. Na každé straně jsou v podkroví 4 pokoje s příslušenstvím. Z haly je vstup do skladu prádla a také východ na terasu, která je orientována na severozápadní straně objektu.
Obě podlaží jsou propojena dvouramenným schodištěm s mezipodestou. Vstup do půdních prostorů je dvěma výlezy, které jsou v chodbě ubytovací části podkroví. Všechny půdní prostory jsou navzájem propojeny.

| Označení místnosti | Účel místnosti | Plocha ($m^2$) |
|---|---|---|
| **1.NP** | | |
| 1.01 | závětří | 4,18 |
| 1.02 | lyžárna | 12,05 |
| 1.03 | zádveří | 5,63 |
| 1.04 | schodišťová hala | 33,00 |
| 1.05 | chodba | 16,93 |
| 1.06 | předsíň | 2,69 |
| 1.07 | pokoj | 13,28 |
| 1.08 | WC+sprcha | 3,40 |

| | | |
|---|---|---|
| 1.09 | WC+sprcha | 3,30 |
| 1.10 | pokoj | 13,74 |
| 1.11 | předsíň | 2,70 |
| 1.12 | předsíň | 2,65 |
| 1.13 | pokoj | 13,34 |
| 1.14 | WC+sprcha | 3,45 |
| 1.15 | předsíň | 2,60 |
| 1.16 | WC+sprcha | 3,22 |
| 1.17 | pokoj | 13,39 |
| 1.18 | WC+sprcha | 3,19 |
| 1.19 | předsíň | 2,86 |
| 1.20 | pokoj | 13,79 |
| 1.21 | předsíň | 2,64 |
| 1.22 | WC+sprcha | 3,35 |
| 1.23 | pokoj | 13,26 |
| 1.24 | úklidová komora | 1,67 |
| 1.25 | rozvaděč | 3,33 |
| 1.26 | sklad | 5,74 |
| 1.27 | sklad | 5,56 |
| 1.28 | chodba | 17,22 |
| 1.29 | předsíň | 2,67 |
| 1.30 | pokoj | 13,06 |
| 1.31 | WC+sprcha | 3,34 |
| 1.32 | WC+sprcha | 3,46 |
| 1.33 | pokoj | 13,43 |
| 1.34 | předsíň | 2,72 |
| 1.35 | předsíň | 2,69 |
| 1.36 | pokoj | 13,15 |
| 1.37 | WC+sprcha | 3,37 |
| 1.38 | předsíň | 2,67 |
| 1.39 | pokoj | 13,06 |
| 1.40 | WC+sprcha | 3,39 |
| 1.41 | WC+sprcha | 3,38 |
| 1.42 | pokoj | 13,43 |
| 1.43 | předsíň | 2,82 |
| 1.44 | předsíň | 2,69 |
| 1.45 | pokoj | 13,15 |
| 1.46 | WC+sprcha | 3,38 |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| **2.NP** | | |
| 2.01 | schodišťový prostor | 8,43 |
| 2.02 | hala | 28,54 |
| 2.03 | terasa | 23,54 |
| 2.04 | chodba | 15,07 |
| 2.05 | předsíň | 3,40 |
| 2.06 | pokoj | 15,78 |
| 2.07 | koupelna+WC | 3,78 |
| 2.08 | koupelna+WC | 3,74 |
| 2.09 | pokoj | 15,76 |
| 2.10 | předsíň | 3,32 |
| 2.11 | předsíň | 3,36 |
| 2.12 | pokoj | 15,68 |
| 2.13 | koupelna+WC | 3,68 |
| 2.14 | koupelna+WC | 3,71 |
| 2.15 | pokoj | 15,76 |
| 2.16 | předsíň | 3,34 |
| 2.17 | místnost VZT | 3,92 |
| 2.18 | sklad prádla | 16,98 |
| 2.19 | chodba | 15,15 |
| 2.20 | místnost VZT | 2,25 |
| 2.21 | předsíň | 3,45 |
| 2.22 | pokoj | 15,78 |
| 2.23 | koupelna+WC | 3,77 |
| 2.24 | koupelna+WC | 3,83 |
| 2.25 | pokoj | 15,86 |
| 2.26 | předsíň | 3,46 |
| 2.27 | předsíň | 2,73 |
| 2.28 | pokoj | 15,66 |
| 2.29 | koupelna+WC | 3,66 |
| 2.30 | koupelna+WC | 3,64 |
| 2.31 | pokoj | 15,74 |
| 2.32 | předsíň | 3,44 |
| 2.33 | úklidová místnost | 2,72 |

*) místnosti a podlahové plochy převzaty z PD

**TECHNICKÝ POPIS STAVBY**

Objekt je postaven jako dvoupodlažní nadzemní, bez podsklepení. Jedná se o zděný objekt s cihelnými příčkami a tvrdými stropy z keramických panelů nebo betonových desek. Krov je dřevěný, střechy sedlové a pultové. Objekt je částečně zvenku i zevnitř obložen dřevem.

Střechy jsou odvodněny venkovními žlaby a svody, na terén i do kanalizace. Klempířské výrobky jsou z pozinkovaného plechu s nátěrem. Střechy mají krytinu také z pozinkovaného ocelového plechu falcovaného. Vnější výplně otvorů jsou dřevěné, okna s okenicemi. Dveře jsou ze 2/3 prosklené, také

dřevěné. Vnější omítky jsou hladké bílé, ostatní stěny jsou obloženy dřevem s tmavě hnědým mořením. Sokl je z lomového kamenného zdiva barvy šedé.
Vnitřní schodiště má dřevěné nástupnice. Zábradlí tohoto schodiště je z ocelových sloupků s dřevěnou výplní. Hala, lyžárna, terasa a podesta schodiště mají pochůzí vrstvu tvořenou keramickou dlažbou. V sociálních zařízeních a na chodbách je PVC, v pokojích koberce. Sociální zařízení mají keramický obklad.
Kolem celého objektu jsou zpevněné plochy. Komunikace mají povrch živičný a jsou kolem severozápadní fasády, na ostatních stranách je okapový chodník z betonových dlaždic.

Způsob vytápění :

| | |
|---|---|
| Hotelový dům | chodby : původní akumulační kamna na noční proud |
| | pokoje : přímotopy pod okny |
| | koupelny : žebříčkové radiátory |

Způsob přípravy TUV :

| | |
|---|---|
| Hotelový dům | bojlery v koupelnách |

*Zdroj: archiv původního vlastníka*

Elektronický výtisk

# A.3 Ubytování v chatách

## A.3.1 Objekt chata 01

*Zdroj: archiv původního vlastníka, ZAO*

**DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ**

Chata 01 je objekt samostatně stojící v severní části areálu (všechny chaty jsou montované rekreační chaty TATRANEC, typizované dřevostavby typu "A", které byly v 70.-80.letech minulého století velmi populární, výrobce : Slovensko). Objekt je postaven jako jednopodlažní s obytným podkrovím, se sedlovou střechou, s velkým spádem. Dispozičně má objekt v přízemí předsíň, koupelnu, WC a jednu obytnou místnost, která je otevřena až do krovu. V místnosti je točité schodiště do podkroví, kde je jedna ložnice. Objekt má dva vstupy, jeden hlavní do předsíně přízemí a druhý z pokoje na venkovní terasu, která je na úrovni terénu.

| Označení místnosti | Účel místnosti | Plocha ($m^2$) |
|---|---|---|
| **1.NP** | | |
| 1.01 | předložené schodiště | 2,44 |
| 1.02 | předsíň | 4,64 |
| 1.03 | koupelna | 2,20 |
| 1.04 | WC | 0,88 |
| 1.05 | obytná místnost | 17,54 |
| 1.06 | terasa | 6,83 |
| | | |
| | | |
| **Podkroví** | | |
| 2.01 | točité schodiště | 0,74 |
| 2.02 | podesta | 1,27 |
| 2.03 | ložnice | 4,95 |

**TECHNICKÝ POPIS STAVBY**

Jedná se o dřevěnou lehkou stavbu s dřevěným krovem, na kamenné podezdívce, která vyrovnává nerovnosti terénu. Obvodové stěny i vnitřní příčky jsou dřevěné, stejně jako trámový strop. Celá chata je zvenku i zevnitř obložena dřevěnými palubkami. Na WC a v koupelně je keramický obklad. Střecha je sedlová, s plechovou hladkou krytinou. Vstupní dveře na obou fasádách jsou dřevěné, do dřevěné

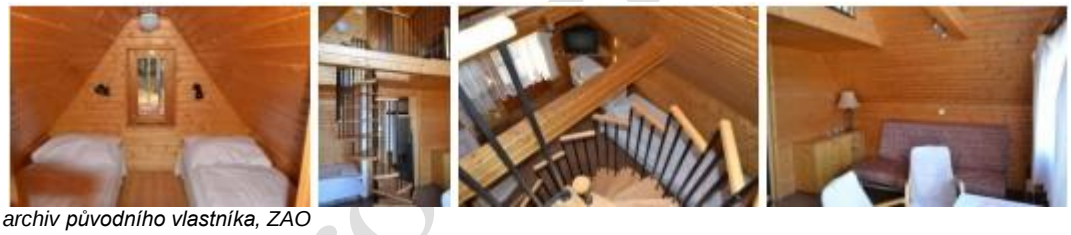
zárubně. Na severní a jižní fasádě jsou dřevěná okna, na severu opatřená okenicemi. Předložená veranda má na bočních stranách plné dřevěné stěny jako přesah objektu. V přízemí objektu je na podlahách jako pochůzí vrstva keramická dlažba, v podkroví je dřevo.

Způsob vytápění :

| | | |
|---|---|---|
| Chaty | č. 1 : | akumulační kamna + přenosné přímotopy |
| | č. 2-10 : | pod okny kombinovaná akumulační kamna s přímotopem |
| | | WC - přímotopy (lokálně demontovány) |
| | | koupelny - podlahové vytápění, žebříčky |

Způsob přípravy TUV :

| | |
|---|---|
| Chaty | Bojlery v koupelnách |



*Zdroj: archiv původního vlastníka, ZAO*

Elektronická verze

## A.3.2 Objekt chata 02 až 10

Zdroj: archiv objednatele, ZAO

**DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ**

Chata 02 až 10 jsou objekty samostatně stojící v severní části areálu. Chata je vždy postavena jako jednopodlažní objekt s obytným podkrovím, se sedlovou střechou s velkým spádem. Dispozičně má objekt v přízemí předsíň, koupelnu, WC a jednu obytnou místnost, která je otevřena až do krovu. Je v ní točité schodiště do podkroví. To má jen jednu ložnici. Objekt má dva vstupy, jeden hlavní do předsíně přízemí a druhý z pokoje na venkovní terasu, která je na úrovni terénu. Ostatní chaty jsou identické objekty.

| Označení místnosti | Účel místnosti | Plocha ($m^2$) |
|---|---|---|
| | | |
| **1.NP** | | |
| 1.01 | předložené schodiště | 2,44 |
| 1.02 | předsíň | 4,64 |
| 1.03 | koupelna | 2,20 |
| 1.04 | WC | 0,88 |
| 1.05 | obytná místnost | 17,54 |
| 1.06 | terasa | 6,83 |
| | | |
| | | |
| **Podkroví** | | |
| 2.01 | točité schodiště | 0,74 |
| 2.02 | podesta | 1,27 |
| 2.03 | ložnice | 4,95 |

*) místnosti a podlahové plochy převzaty z PD

**TECHNICKÝ POPIS STAVBY**

Jedná se o dřevěnou lehkou stavbu s dřevěným krovem, na kamenné podezdívce, která vyrovnává nerovnosti terénu. Obvodové stěny i vnitřní příčky jsou dřevěné, stejně jako trámový strop. Celá chata je zvenku i zevnitř obložena dřevěnými palubkami. Na WC a v koupelně je keramický obklad. Střecha je sedlová, s plechovou hladkou krytinou. Vstupní dveře na obou fasádách jsou dřevěné, do dřevěné zárubně. Na severní a jižní fasádě jsou dřevěná okna, na severu opatřená okenicemi. Předložená veranda má na bočních stranách plné dřevěné stěny jako přesah objektu. V přízemí objektu je na podlahách jako pochůzí vrstva keramická dlažba, v podkroví je dřevo

Zdroj: archiv původního vlastníka, ZAO

Elektronická verze

# B. Další stavební objekty

## B.1 Čistírna odpadních vod

Jedná se o betonovou čistírnu odpadních vod o půdorysném rozměru 6,73 x 4,77 m, která je samostatně stojící cca 60m severovýchodně od areálu, při lesní cestě. ČOV je v havarijním stavu, byla uzavřena a není možné ji využívat. Nutno vybudovat novou ČOV.

**DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ**

Jedná se o jednopodlažní objekt se sedlovou střechou s mírným spádem. Uprostřed objektu je sedlový světlík dlouhý na celou šířku objektu. Dispozičně je objekt členěn na tři komory, vzájemně propojené otvory. Objekt má tři vstupy, každý do jedné komory. Na jižní fasádě je vstup do střední největší komory a na něj navazuje ocelová lávka s pochůzí plochou z pororoštů a se zábradlím. Uprostřed lávky je umístěno technické zařízení. Vstupy na západní a východní fasádě jsou do dvou bočních stejně velkých komor. Taká na ně navazují ocelové lávky vedené napříč komorou.

**TECHNICKÝ POPIS STAVBY**

Jedná se o betonový objekt betonovými příčkami a tvrdými stropy z betonových desek. Střecha je sedlová s krytinou z popískované lepenky. Okraje střechy jsou opatřeny lištou z ocelového pozinkovaného plechu. Světlík je sedlový ocelový s výplní z drátoskla. Vstupní dveře jsou dřevěné prkenné do zárubní z ocelových profilů. Na jižní a severní fasádě jsou dva otvory zvenku opatřené dřevěnou prkennou okenicí. Fasáda objektu je z pohledového betonu. Zábradlí na lávkách je ocelové z trubek. Kolem celého objektu jsou zpevněné plochy z betonových dlaždic. Objekt je oplocen strojovým pletivem s dvoukřídlou bránou.
ČOV je v havarijním stavu, byla uzavřena a není možné ji využívat. Nutno vybudovat novou ČOV.

*Zdroj: ZAO*

Elektronická verze

## B.2 (014) Hřiště víceúčelové

Z jižní strany Hotelového domu je vybudováno hřiště na tenis, nohejbal, košíková, případně na jiné sporty, s umělým povrchem a s oplocením. Hřiště je k datu ocenění zrevitalizováno, chybí vyměnit osvětlení

*Zdroj: ZAO*

## B.3 (015) Jezírko

V areálu je vybudováno umělé jezírko (rybník), jehož dno je vytvořeno voděnepropustnou folií, doplněno je skluzavkou, zábradlím a dalšími drobnými úpravami.

*Zdroj: ZAO*

## B.4 (016) Výpustek jezírka (rybníka)

Jedná se o technický objekt v hrázi jezírka, který slouží k jeho vypouštění.

*Zdroj: ZAO*

## B.5 (017) Studna

Na jižní straně areálu je vlastní studna, která dříve sloužila jako zdroj areálové pitné vody. Studna se nachází cca 80m od víceúčelového hřiště, studna je vrtaná, vystrojená čerpadlem se sacím košem.

## B.6 (018) Trafostanice

Trafostanice je situována jihovýchodně od areálu – jedná se trafostanici stožárovou, dva betonové sloupy. V roce 2020 provedena částečná oprava, špatný technický stav, nutno vybudovat novou trafostanici.

*Zdroj: ZAO*

# C. Inženýrské sítě

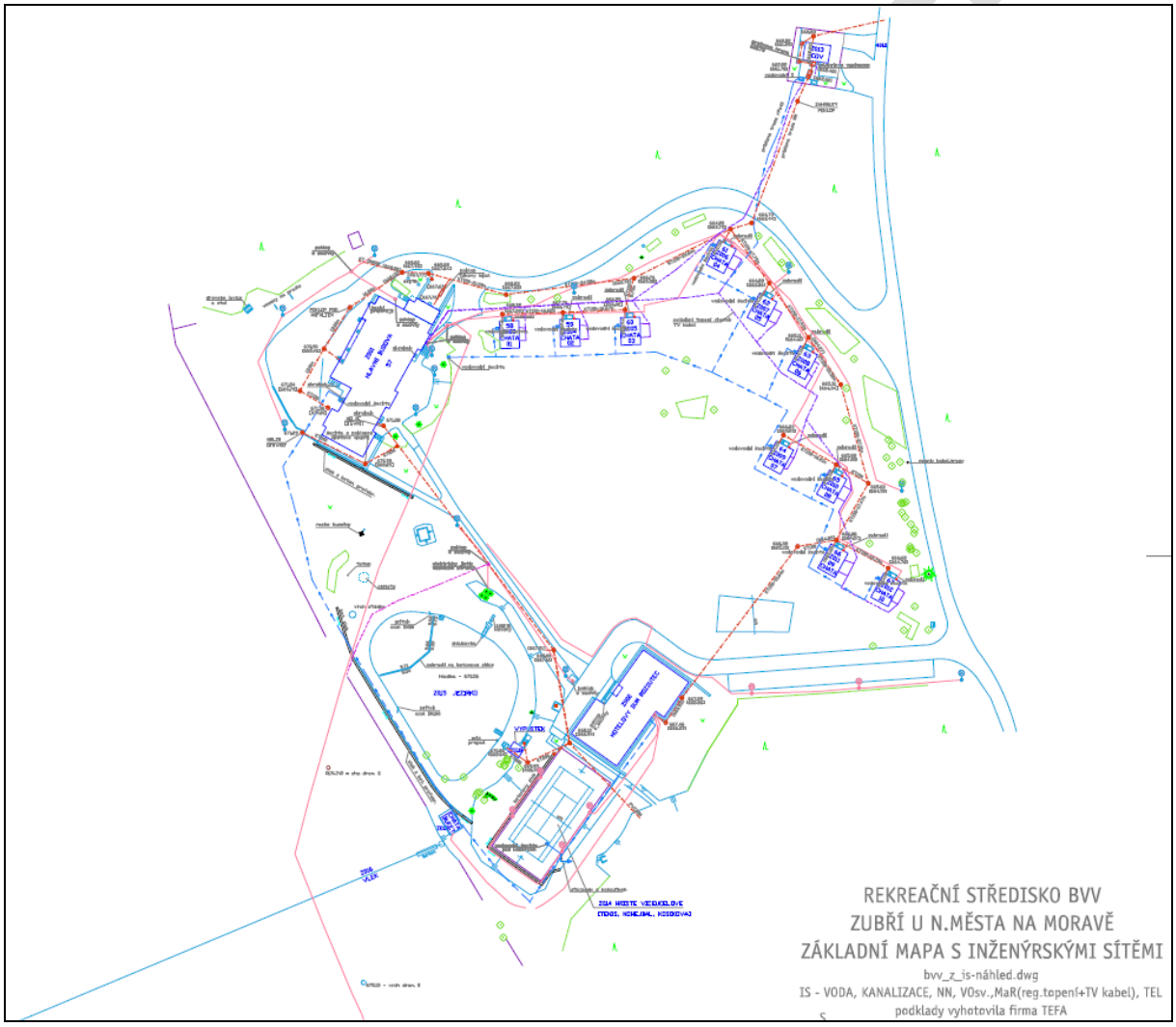
Areál je napojen na elektrickou energii z vlastní sloupové trafostanice. Kanalizace je svedena do areálové čistírny odpadních vod, voda je z vlastní vrtané studny pod hřištěm. Areál je kompletně zasíťován a všechny sítě jsou, dle sdělení, funkční – mimo ČOV, buduje se provizorní betonová jímka na vyvážení.

| **PŘEHLED INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ a VENKOVNÍCH ÚPRAV** | |
|---|---|
| RS Zubří u Nového Města na Moravě (Jasenka) | |
| Obsluhuje objekt | Položka |
| **Hlavní (hospodářská) budova** | |
| - Kanalizace KT 150mm: od Hl.budovy po hl.řad východní, dl.140,90m, KT DN150, napojení lapolu na severní horní řad, dl. 6,40m, KT DN150,<br>- Kanalizace KT 200mm: péro od lanového centra, dl.12,80m, KT DN200, jižní hl.řad od Hl.budovy ke Hřišti, dl.130,10m, KT DN200,<br>- Kanalizační šachty (celý areál): 35ks, do hl.2,00m, betonové prefabrikované, prof.1,00m,<br>- Lapol: betonový, 3,50*1,50*1,50m,<br>- Vodovodní šachta 2x,<br>- Přípojka vody :šachta u hřiště-Hlavní Budova, dl.159,50m, ocel DN80,<br>- Přípojka elektro: od TFST po Hl.budovu, dl.229,20m,<br>- Veřejné osvětlení (sloupy, kabeláž), celý areál, dl.395,60m, 18 stožárů,<br>- MaR (topení do chatek): Hl. budova až CH č.10, dl.350,00m,<br>- Přípojka sdělovací (telefonu, EZS, rozvod TV): Hl. budova až CH č.10+ odbočka k ČOV, dl.400,10m,<br>- Zpevněné plochy, chodníky viz PD,<br>- Venkovní schody (3x),<br>- Rampa (z J strany HB), vč. zídky a betonových žlabů (rygol). dl.29,95m,<br>- Opěrná zídka u garáží Hl.budovy, dl.16,20m, | |
| **Hotelový dům (Rozsutec)** | |
| - Přípojka kanalizace : od Hotelového domu po šachtu u CHč.10, dl.70,40m, KT DN150,<br>- Přípojka vody : studna-šachta u hřiště-Hotelový dům=87,40m, ocel DN80,<br>- Přípojka elektro. Od Hl.budovy po RS Hotelový dům, dl.132,50m,<br>- Zpevněné plochy, chodníky – viz PD, | |
| **Chaty** | |
| - Vodovodní šachty (10x),<br>- Přípojka vody: od Hlavní budovy po Chatu č.10, dl.178,20m, ocel DN32, péra k č.1-3 = 3*10,3m, péro od č.4 k č.5 = 27,50m, ocel DN32, hlavní řad k č.5 =23,60m, k č.6 = 19,60m, k č.7=2,45, kč.8=10,30, kč.9 =3,45m,<br>- Přípojka elektro: od Hl.budovy po CH č.10, dl.227,00m,<br>- Přípojka kanalizace: péra k chatám č.1-9, á 2,50m, KT DN150,<br>- Přípojka kanalizace: od CH č.07 až do hl. východního řadu, dl.27,50m, KT DN150, nad CH č.01,02,03, dl.43,20m, KT DN150, | |
| **Hřiště víceúčelové** | |
| - Vodovodní šachta (1x),<br>- Vodovodní přípojka: dl.5,90m, ocel DN32,<br>- Kanalizace – mezi hřištěm a Hotelovým domem, dl.26,50m, PVC DN200,<br>- Oplocení: strojové pletivo, sloupky z trubek, dl.94,40m, v.4,50m, nátěr, | |
| **Jezírko** | |
| - Hráz jezírka, sypaná, zemní, dl.65,80m, š.6,90m, v.2,35m,<br>- Zábradlí na betonové zídce, dl.28,00m,<br>- Skluzavka, 1ks, ocelová trubková konstrukce, laminátová skluzavka,<br>- Přítok 1x ocel, DN120 + 1x ocel, DN 80,<br>- Výtok (přepad, kbel, mříž), betonový objekt, 3,00*2,00*1,80m,<br>- Výpustný objekt (místnost): betonový bunkr 4,90*1,50*1,80m,<br>- Kanalizace: dl.26,00, KT DN200,<br>- Betonový žlab na záp.straně jezírka, dl.68,20m, | |
| **ČOV** | |
| - Objekty, nádrže – viz PD,<br>- Oplocení – viz PD,<br>- Přípojka vody: od hl. řadu k ČOV = 62,80m, ocel DN50,<br>- Přípojka kanalizace: od CH č.10 k ČOV, dl.170,30m, KT DN150, | |

| | |
|---|---|
| - Přípojka elektro: od CH č.04 po ČOV, dl.53,00m,<br>- Přípojka sdělovací, od CH č.10 po ČOV, dl.50,10m, | |
| **Trafostanice** | |
| - Trafostanice stožárová, dva betonové sloupy | |
| **Studna** | |
| - Studna (2x), hloubka a profil – viz PD, studna SZ od jezírka dříve sloužila jako zdroj pitné vody – nyní z důvodů kapacity je nově zřízen odběr z řadu, měření na okraji obce, odtud přípojka rPE v dl. 300m, podél cesty, po kraji lesa | |
| **Jiné** | |
| - Ohniště, prm.2,95m,<br>- Totem. | |

*) převzato z PD

## Situace inženýrských sítí




*Zdroj: archiv původního vlastníka*

# 4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka majetku, vč. zaměření hlavních rozměrů objektů se uskutečnila dne 07.03.2019 za účasti pana Ing. [redacted] a pana [redacted] zástupců dřívějšího vlastníka areálu a pana Ing. [redacted], MBA, znalce. Zpr[redacted]ování znaleckého posudku vycházel ze sdělení, digitálních a listinných podkladů získaných od objednavatele posudku. Dále zpracovatel vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky.
Aktualizace stavu majetku byla provedena formou prohlídky ve dnech 07.09.2019 a 10.09.2020 za účasti pana PhDr. [redacted] MBA, správce areálu a paní Ing. [redacted] znalce znaleckého ústavu ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

# 5. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 06.0.2020 pro LV č. 17, k.ú. Zubří u Nového Města na Moravě, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 06.09.2020,
- Informace o pozemcích zapsaných na LV č. 17 pro k.ú. Zubří u Nového Města na Moravě pořízené pomocí internetového serveru www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 07.09.2019,
- kopie katastrální mapy pořízená pomocí internetového serveru www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 07.09.2019,
- Pasport staveb v areálu z roku 2004, vyhotovil TEFA, s.r.o.. Srbská 30, 612 00 Brno,
- Přehled nákladů a oprav od roku 2011 do roku 2018,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších vyhlášek,
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2020,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- informace získané z www.rszubri.cz (vč. obsazenosti),
- odborná knihovna znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě v rámci technické prohlídky,
- informace získané na místním šetření dne 07.03.2019, na základě obhlídky dne 07.09.2019 a na základě obhlídky dne 10.09.2020.

# 6. Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z **Listu vlastnictví č. 17** pro k.ú. Zubří u Nového Města na Moravě, obec Zubří, okres Žďár nad Sázavou:

| **List vlastnictví** | **17** |
|---|---|
| Katastrální území | Zubří u Nového Města na Moravě (kód 793736) |
| Obec, okres | Zubří (597147), Žďár nad Sázavou (CZ0635) |

| **Vlastnické právo** | |
|---|---|
| Statutární město Brno | IČ 44992785 |

| **parc.č.** | **druh pozemku** | **m²** | **budovy (č.ev.)** | **typ stavby** |
|---|---|---|---|---|
| 364/2 | lesní pozemek | 679 | - | |
| 366 | zastavěná plocha a nádvoří | 422 | 68 | jiná stavba |
| 367 | ostatní plocha | 2 520 | - | |
| 369 | zastavěná plocha a nádvoří | 637 | 57 | stavba pro rodinnou rekreaci |

Elektronická verze

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 370 | zastavěná plocha a nádvoří | 39 | 58 | stavba pro rodinnou rekreaci |
| 371 | zastavěná plocha a nádvoří | 38 | 59 | stavba pro rodinnou rekreaci |
| 372 | zastavěná plocha a nádvoří | 38 | 60 | stavba pro rodinnou rekreaci |
| 373 | zastavěná plocha a nádvoří | 39 | 61 | stavba pro rodinnou rekreaci |
| 374 | zastavěná plocha a nádvoří | 38 | 62 | stavba pro rodinnou rekreaci |
| 375 | zastavěná plocha a nádvoří | 39 | 63 | stavba pro rodinnou rekreaci |
| 76 | zastavěná plocha a nádvoří | 38 | 64 | stavba pro rodinnou rekreaci |
| 377 | zastavěná plocha a nádvoří | 38 | 65 | stavba pro rodinnou rekreaci |
| 378 | zastavěná plocha a nádvoří | 38 | 66 | stavba pro rodinnou rekreaci |
| 379 | zastavěná plocha a nádvoří | 38 | 67 | stavba pro rodinnou rekreaci |
| 380/1 | ostatní plocha – manipul.plocha | 18 606 | - | |
| 380/2 | ostatní plocha | 522 | - | |
| 614/2 | lesní pozemek | 150 | - | |
| 754/2 | ostatní plocha – jiná plocha | 333 | - | |

Způsob ochrany nemovitostí : CHKO II.- IV.zóna

## 7. Dokumentace a skutečnost

Znalci byla poskytnuta dokumentace – pasport stavby, který odpovídá skutečnosti, dále byly poskytnuty podklady v rozsahu – viz podkapitola č.5 Podklady pro vypracování posudku, dále zpracovatel vycházel z veřejně dostupných podkladů a podkladů. Cenu stanovujeme podle skutečného stavu objektu a zaměření, v den místního šetření, na základě zjištěných skutečností a ústních informací získaných od zástupců vlastníka areálu. Ze strany místně příslušného stavebního úřadu nebyly sděleny žádné informace, které by měly vliv na ocenění areálu.

## 8. Zjištěný stavebně – technický stav areálu

Areál je v dobrém stavebně – technickém stavu, je zřejmé, že je udržován, je funkční a do 02/2019 byl provozován. Vybavení pokojů a společných prostor, kde se pohybují hosté, bylo *modernizováno*. Technické vybavení (např. rozvodny elektrické energie, technologie ČOV) jsou však v dnešní době již zastaralé, technické místnosti v objektu Hlavní budova jsou z hlediska průběžné údržby, úklidu a demontáží původních TZB zařízení zanedbány. Hlavním médiem pro vytápění, přípravu TUV a přípravu jídel je elektrická energie.

Havárie : v zimě 2016/2017 došlo k zamrznutí topné soustavy v hlavní budově, začátkem roku 2017 se provedla rychlá oprava, především byly zprovozněny společné prostory, finální oprava proběhla do konce 02/2017. Následně byla připravena 2. etapa opravy topení, která byla realizována v období 09 – 10/2017. Začátkem roku 2017, pravděpodobně jako důsledek poškození mrazem, se rovněž provedla výměna 9 ks vodovodních baterií, dále pak 4 bojlery a další předměty TZB.

K datu aktualizované prohlídky 10.09.2020:
Hlavní budova – kuchyně byla z hygienických důvodů uzavřena, nyní probíhá *rekonstrukce* a realizace nové kuchyně, včetně zázemí, k datu prohlídky byly dokončeny práce s vyrovnáním podlah, nové dlažby, obklady, elektrorozvody, vzduchotechnika. U hlavní budovy se opravuje terasa.
Hotelový dům (Rozsutec) – provedena výmalba vnitřních prostor, pokládka nových koberců a vybavení pokojů, probíhá kompletní oprava terasy (z důvodu chybějících svodů do konstrukce terasy zatékalo).
Chaty č.01 a č.010 mají nově natřeny venkovní stěny a střechy, vnitřní prostory jsou vymalovány a nově vybaveny.
Víceúčelové hřiště je nově *zrekonstruováno*. Chybí vyměnit nefunkční osvětlení hřiště a dokončit nátěr oplocení.
ČOV byla uzavřena z důvodu havarijního stavu, nelze ji provozovat. Připravuje se výstavba nové ČOV. Pro zimní sezónu 2020 - 2021 bude vybudována jímka na vyvážení.

Elektronická ver

Trafostanice je na hraně životnosti, provedena nutná oprava (zamezení úkapů transformátorového oleje), bude nutná výměna trafa.
Osvětlení areálu je nefunkční, připravuje se stavba nového osvětlení.

| **Provedené opravy, zohledněny ve věcné hodnotě:** | |
|---|---|
| 2011 | výměna hlavního zdroje na vytápění za zplynovací kotel ATMOS, na peletky, (stávající kotel ČKD Dukla zůstal jako záložní) |
| 2011 | výměna oken Rozsutec (plast), východní budova, 3 okna v objektu a kuchyni |
| 2013 | částečná výměna oken v Hlavní budově (dřevěná eurookna) |
| 2014 | koupelny (10 ks), Rozsutec, vč. instalací |
| 2015 | nátěr střech na chatkách, měření ČOV |
| 2016 | koupelny (10 ks), Rozsutec, vč. instalací,<br>tím modernizovány všechny koupelny |
| 2017 | výměna radiátorů Hl.budova: v celém rozsahu - topení teplovodní, vč. kovových rozvodů a radiátorů Radik, termostat.ventily |
| 2017 | Rekonstrukce topení po odstranění havarijního stavu, zajištění lepší činnosti s peletkovým kotlem a napuštění systému nemrznoucí směsí<br>1.větev – hlavní větev – hlavní objekt (bar, herna, jídelna, kuchyň, společné prostory) a do areálu chatek<br>2.větev = přístavby a WC (později odpojeny) |
| 2018 | Odstranění závad na provozuschopnosti (Rozsutec) |

**Přehled provedených oprav hrazených OŠMT / RS Zubří:**

Aktualizováno ke dne: 1.9.2020

**Ukončené a vyfakturované stavební práce:**

| Pol. | Název | Cena / Kč bez DPH |
|---|---|---|
| 1. | Regenerace víceúčelového hřiště (čištění UMT) | 123 085 Kč |
| 2. | Oprava trafostanice - 1.část | 53 144 Kč |
| 3. | Stavební úpravy - hlavní budova | 165 658 Kč |
| | **Celkem** | **341 887 Kč** |

**Probíhající stavební práce:**

| Pol. | Název | Cena / Kč bez DPH |
|---|---|---|
| 1. | Stavební úpravy - hlavní budova | 502 169 Kč |
| 2. | Rekonstrukce elektroinstalace - hlavní budova | 447 269 Kč |
| 3. | Rekonstrukce VZT - hlavní budova | 1 094 480 Kč |
| 4. | Jímka na vyvážení | 650 000 Kč |
| 5. | Opravy teras (hlavní budova + hotelový dům) | 750 000 Kč |
| | **Celkem** | **3 443 918 Kč** |

| **2020** | **Další probíhající stavební práce** | |
|---|---|---|
| | Výměna bojleru | 50 000 Kč |
| | Odborné odstranění AC protipožárních desek (1) | 84 000 Kč |
| | Odborné odstranění AC protipožárních desek (2) | 270 000 Kč |
| | Výmalba – Hlavní budova a Hotelový dům (části) | 190 000 Kč |
| | Celkem | 594 000 Kč |
| | **Celkem práce (ukončené, probíhající)** | **4 379 805 Kč** |

Stavebními úpravami Hlavní budovy (souhrnně cca za 650 tis.) jsou uvažovány stavební práce zejména při *rekonstrukci* kuchyně - dorovnání podlah, vybourání stávajících obkladů a dlažeb, drobné změny dispozice, opravy podhledů, nové obklady a dlažby.

# D. POSUDEK 1

## OCENĚNÍ METODOU VĚCNÉ HODNOTY

### OCENĚNÍ NÁKLADOVÉ (VĚCNÁ HODNOTA)

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015, vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb. a vyhl.č.188/2019 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2019), použije se zpravidla cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota.
Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se zjistí hodnota oceňovaného celku.
Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena.
Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti (indexu polohy a trhu) a bez dalších úprav.
Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost.
Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.
Další možné způsoby stanovení věcné hodnoty platí pro objekty, u nichž odhadce bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu zjistitelná:

a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží, v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočet na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
b) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určovaných firmou RTS a.s., Brno, Lazaretní 13,
c) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce; v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b). Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu.

V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.
Předmětem ocenění nejsou speciální technologie případného interního provozu. Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.
Ocenění podle tohoto posudku nezohledňuje tržní vliv prostředí, ale vyjadřuje čistě jen časovou hodnotu (cenu) objektu stanovenou nákladovým způsobem se zohledněním průměrné zastavěné plochy podlaží, průměrné výšky podlaží, převládající druh svislé nosné konstrukce a dále zohledňuje stáří a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení.

Elektronická verze

Pro účel stanovení hodnoty v úrovni reprodukční hodnoty (ceny) časové vycházíme v rámci tohoto posudku z následujících atributů:

- pro nákladové ocenění použijeme pomocně postup výpočtu podle vyhl. č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty $K_4$, $K_5$ (kde $K_4$ = koeficient vybavení stavby, $K_5$ = koeficient polohový), koeficient vybavení stavby bude užit z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebení objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.)
- u budov a hal budou použity koeficienty $K_1$, $K_2$, $K_3$ (kde $K_1$ = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, $K_2$ = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, $K_3$ = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu); naopak u rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se tyto koeficienty nepoužijí,
- bude použit koeficient inflace $K_i$ (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994,
- koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp) nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkresluje v daném případě hodnotu nemovitých věcí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

Elektronická verze

# 1. Věcná hodnota staveb

## 1.1. Hlavní budova

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Budova § 12: | H. budovy pro obchod a služby |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 123 |

**Výpočet jednotlivých ploch**

| Podlaží | Plocha | | [$m^2$] |
|---|---|---|---|
| 1.PP | 7,44*12,43+2,85*6,60+4,80*7,58+4,80*6,47+9,75*5,06+7,63*13,67+4,45*6,57 | = | 361,60 |
| 1.NP | 12,30*7,23+7,10*10,50+4,91*18,15+12,71*12,82+4,96*18,15+2,44*16,25 | = | 545,21 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---|---|---|---|
| 1.PP | 361,60 $m^2$ | 3,13 m | 1 131,81 |
| 1.NP | 545,21 $m^2$ | 2,95 m | 1 608,37 |
| Součet | **906,81 $m^2$** | | **2 740,18** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 2 740,18 / 906,81 | = 3,02 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 906,81 / 2 | = 453,41 $m^2$ |

**Obestavěný prostor**

**Výpočet jednotlivých výměr**

| Podlaží | Obestavěný prostor | | |
|---|---|---|---|
| 1.PP | (7,44*12,43+2,85*6,60+4,80*7,58+4,80*6,47+9,75*5,06+7,63*13,67+4,45*6,57)*(3,13) | = | 1 131,82 $m^3$ |
| 1.NP | (12,30*7,23+7,10*10,50+4,91*18,15+12,71*12,82+4,96*18,15+2,44*16,25)*(2,95) | = | 1 608,37 $m^3$ |
| podkroví | (5,08*12,30+4,73*18,15+4,72*18,15)*(2,39) | = | 559,26 $m^3$ |

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

| Podlaží | Typ | Obestavěný prostor |
|---|---|---|
| 1.PP | PP | 1 131,82 $m^3$ |
| 1.NP | NP | 1 608,37 $m^3$ |
| podkroví | Z | 559,26 $m^3$ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | **3 299,45 $m^3$** |

**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 pasy izolované | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné tl. 45 cm a více | S | 100 |
| 3. Stropy | dřevěné | S | 100 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4. Krov, střecha | dřevěný vázaný | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | obklady dřevěné | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | dřevěné | P | 100 |
| 11. Dveře | hladké plné dveře | S | 100 |
| 12. Vrata | do garáží | S | 100 |
| 13. Okna | dřevěná zdvojená okna | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | běžná keramická dlažba | S | 100 |
| 15. Vytápění | ústřední | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná, třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | ocelové a plastové potrubí | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | chybí | C | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | centrální ohřev TUV | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | elektrické spotřebiče, sporáky na PB | S | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla, sprchové kouty | S | 100 |
| 24. Výtahy | chybí | C | 100 |
| 25. Ostatní | digestoře a další gastrozařízení | S | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,30 | 100 | 1,00 | 15,30 |
| 3. Stropy | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 10. Schody | P | 2,70 | 100 | 0,46 | 1,24 |
| 11. Dveře | S | 3,70 | 100 | 1,00 | 3,70 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 15. Vytápění | S | 4,80 | 100 | 1,00 | 4,80 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,00 | 100 | 1,00 | 2,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,90 | 100 | 1,00 | 1,90 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,20 | 100 | 1,00 | 4,20 |
| 24. Výtahy | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | S | 4,40 | 100 | 1,00 | 4,40 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

| | |
|---|---|
| Součet upravených objemových podílů | 96,84 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | **0,9684** |

**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 | 6,10 | 100,00 | 1,00 | 6,10 | 6,30 | 40 | 180 | 22,22 | 1,3999 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,30 | 100,00 | 1,00 | 15,30 | 15,80 | 40 | 120 | 33,33 | 5,2661 |
| 3. Stropy | S | 8,10 | 100,00 | 1,00 | 8,10 | 8,37 | 40 | 120 | 33,33 | 2,7897 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100,00 | 1,00 | 6,20 | 6,40 | 40 | 100 | 40,00 | 2,5600 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 2,99 | 40 | 60 | 66,67 | 1,9934 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,62 | 40 | 50 | 80,00 | 0,4960 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,30 | 100,00 | 1,00 | 7,30 | 7,54 | 40 | 60 | 66,67 | 5,0269 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 3,41 | 40 | 40 | 100,00 | 3,4100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,30 | 40 | 40 | 100,00 | 3,3000 |
| 10. Schody | P | 2,70 | 100,00 | 0,46 | 1,24 | 1,28 | 40 | 120 | 33,33 | 0,4266 |
| 11. Dveře | S | 3,70 | 100,00 | 1,00 | 3,70 | 3,82 | 40 | 60 | 66,67 | 2,5468 |
| 13. Okna | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 5,99 | 40 | 60 | 66,67 | 3,9935 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 3,41 | 40 | 40 | 100,00 | 3,4100 |
| 15. Vytápění | S | 4,80 | 100,00 | 1,00 | 4,80 | 4,96 | 40 | 40 | 100,00 | 4,9600 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100,00 | 1,00 | 5,90 | 6,09 | 40 | 40 | 100,00 | 6,0900 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,31 | 40 | 40 | 100,00 | 0,3100 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,30 | 40 | 40 | 100,00 | 3,3000 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,20 | 40 | 50 | 80,00 | 2,5600 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,00 | 100,00 | 1,00 | 2,00 | 2,07 | 40 | 40 | 100,00 | 2,0700 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,90 | 100,00 | 1,00 | 1,90 | 1,96 | 40 | 40 | 100,00 | 1,9600 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,20 | 100,00 | 1,00 | 4,20 | 4,34 | 40 | 50 | 80,00 | 3,4720 |
| 25. Ostatní | S | 4,40 | 100,00 | 1,00 | 4,40 | 4,54 | 40 | 40 | 100,00 | 4,5400 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | **65,9 %** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/$m^3$]: | = | 2 669,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient $K_2$ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9346 |
| Koeficient $K_3$ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9954 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,9684 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,2430 |
| Základní cena upravená [Kč/$m^3$] | **=** | **4 051,46** |
| **Plná cena:** 3 299,45 $m^3$ * 4 051,46 Kč/$m^3$ | **=** | **13 367 589,70 Kč** |
| Koeficient opotřebení: (1- 65,9 % /100) | * | 0,341 |
| **Hlavní budova – věcná hodnota** | **=** | **4 558 348,09 Kč** |

## 1.2. Hotelový dům (Rozsutec)

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

**Výpočet jednotlivých ploch**

| Podlaží | Plocha | | [$m^2$] |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 11,43*14,93+6,57*12,25+11,45*14,89 | = | 421,62 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 421,62 $m^2$ | 3,07 m | 1 294,37 |
| Součet | **421,62 $m^2$** | | **1 294,37** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 1 294,37 / 421,62 | = 3,07 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 421,62 / 1 | = 421,62 $m^2$ |

**Obestavěný prostor**

**Výpočet jednotlivých výměr**

| Podlaží | Obestavěný prostor | | |
|---|---|---|---|
| 1.NP | (11,43*14,93+6,57*12,25+11,45*14,89)*(3,07) | = | 1 294,38 $m^3$ |
| podkroví | (14,93*9,0+7,90*8,83+14,89*9,)*(2,90) | = | 980,60 $m^3$ |
| zastřešení | ((14,93*2,70+14,89*2,70)*(1,90))*0,50 | = | 76,49 $m^3$ |

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

| Podlaží | Typ | Obestavěný prostor |
|---|---|---|
| 1.NP | NP | 1 294,38 $m^3$ |
| podkroví | Z | 980,60 $m^3$ |
| zastřešení | Z | 76,49 $m^3$ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | **2 351,47 $m^3$** |

**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 pasy izolované | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné tl. 45 cm a více | S | 100 |
| 3. Stropy | s rovným podhledem | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný vázaný | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | obklady dřevěné | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | kovové, betonové | S | 100 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 11. Dveře | hladké plné dveře | S | 100 |
| 12. Vrata | ne | X | 100 |
| 13. Okna | dřevěná zdvojená okna | S | 85 |
| 13. Okna | plastová okna | S | 15 |
| 14. Povrchy podlah | PVC | S | 100 |
| 15. Vytápění | přímotopy | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná, třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | ocelové a plastové potrubí | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | není | C | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | bojlery | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | není | C | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla, sprchové kouty | S | 100 |
| 24. Výtahy | není | C | 100 |
| 25. Ostatní | není | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| 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 | 0,46 | 1,29 |
| 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 | 85 | 1,00 | 5,02 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 15 | 1,00 | 0,89 |
| 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 | | | | | 90,60 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,9060** |

**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 | 6,96 | 32 | 180 | 17,78 | 1,2375 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 100,00 | 1,00 | 15,00 | 16,56 | 32 | 140 | 22,86 | 3,7856 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100,00 | 1,00 | 8,20 | 9,06 | 32 | 140 | 22,86 | 2,0711 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 100,00 | 1,00 | 6,10 | 6,73 | 32 | 100 | 32,00 | 2,1536 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,70 | 100,00 | 1,00 | 2,70 | 2,98 | 32 | 60 | 53,33 | 1,5892 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,66 | 32 | 50 | 64,00 | 0,4224 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,10 | 100,00 | 1,00 | 7,10 | 7,84 | 32 | 60 | 53,33 | 4,1811 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,53 | 32 | 40 | 80,00 | 2,8240 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,42 | 32 | 40 | 80,00 | 2,7360 |
| 10. Schody | P | 2,80 | 100,00 | 0,46 | 1,29 | 1,42 | 32 | 120 | 26,67 | 0,3787 |
| 11. Dveře | S | 3,80 | 100,00 | 1,00 | 3,80 | 4,19 | 32 | 60 | 53,33 | 2,2345 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 85,00 | 1,00 | 5,02 | 5,54 | 32 | 60 | 53,33 | 2,9545 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 15,00 | 1,00 | 0,89 | 0,98 | 32 | 60 | 53,33 | 0,5226 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 3,64 | 32 | 40 | 80,00 | 2,9120 |
| 15. Vytápění | S | 4,90 | 100,00 | 1,00 | 4,90 | 5,41 | 32 | 40 | 80,00 | 4,3280 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 6,40 | 32 | 40 | 80,00 | 5,1200 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,33 | 32 | 40 | 80,00 | 0,2640 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 3,64 | 32 | 40 | 80,00 | 2,9120 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,53 | 32 | 50 | 64,00 | 2,2592 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,43 | 32 | 40 | 80,00 | 1,9440 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,30 | 100,00 | 1,00 | 4,30 | 4,75 | 32 | 50 | 64,00 | 3,0400 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | **49,9 %** |

**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): | * | 0,9357 |
| Koeficient $K_3$ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9840 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,9060 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1600 |
| Základní cena upravená [Kč/$m^3$] | = | **3 668,08** |
| **Plná cena:** 2 351,47 $m^3$ * 3 668,08 Kč/$m^3$ | = | **8 625 380,08 Kč** |
| Koeficient opotřebení: (1- 49,9 % /100) | * | 0,501 |
| **Hotelový dům (Rozsutec) – věcná hodnota** | = | **4 321 315,42 Kč** |

## 1.3. Chata 01 až 10

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14: | typ E |
| Svislá nosná konstrukce: | dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 111 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název | Konstr. výška [m] | Zastavěná plocha |
|---|---|---|
| 1.NP | 2,30 | |
| | 7,27*5,07 = | 36,86 $m^2$ |
| | | 36,86 $m^2$ |

**Obestavěný prostor**

**Výpočet jednotlivých výměr**

| Název | Obestavěný prostor | | |
|---|---|---|---|
| 1.NP | (7,27*5,07)*(2,30) | = | 84,78 $m^3$ |
| podkroví | (2,50*7,27)*(1,85) | = | 33,62 $m^3$ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|---|---|---|
| 1.NP | NP | 84,78 $m^3$ |
| podkroví | Z | 33,62 $m^3$ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 118,40 $m^3$ |

**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 | základová deska | S | 100 |
| 2. Podezdívka jen u typu I | betonová | S | 100 |
| 3. Obvodové stěny | oboustranně obité do tl. 15 cm | S | 100 |
| 4. Stropy | dřevěné spalné | S | 100 |
| 5. Zastřešení | krov dřevěný vázaný | S | 100 |
| 6. Krytina | plechová pozinkovaná | S | 100 |
| 7. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 8. Úprava povrchů | nátěr | S | 100 |
| 9. Schodiště | dřevěné | S | 100 |
| 10. Dveře | hladké plné dveře | S | 100 |
| 11. Okna | dřevěná zdvojená okna | N | 100 |
| 12. Podlahy | prkna palubky | S | 100 |
| 13. Vytápění | akumulační (pouze v chatce č.01, v ostatních kombinace přímotop/akumulace, v koupelnách | N | 100 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | žebříčky, na WC přímotopy), lokálně jsou otopná tělesa demontována a uložena v Hl.budově | | |
| 14. Elektroinstalace | světelná třífázová | S | 100 |
| 15. Rozvod vody | viz pol.22 | X | 100 |
| 16. Zdroj teplé vody | viz pol.22 | X | 100 |
| 17. Rozvod propan-butanu | ne | X | 100 |
| 18. Kanalizace | viz pol.22 | X | 100 |
| 19. Záchod | splachovací | S | 100 |
| 20. Okenice | nejsou | C | 100 |
| 21. Vnitřní vybavení | sprchové kouty | N | 100 |
| 22. Ostatní | rozvod vody, ohřev a odkanalizování | N | 100 |

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | S | 6,60 | 100 | 1,00 | 6,60 |
| 2. Podezdívka jen u typu I | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 3. Obvodové stěny | S | 25,40 | 100 | 1,00 | 25,40 |
| 4. Stropy | S | 10,30 | 100 | 1,00 | 10,30 |
| 5. Zastřešení | S | 9,20 | 100 | 1,00 | 9,20 |
| 6. Krytina | S | 5,10 | 100 | 1,00 | 5,10 |
| 7. Klempířské konstrukce | S | 0,80 | 100 | 1,00 | 0,80 |
| 8. Úprava povrchů | S | 10,30 | 100 | 1,00 | 10,30 |
| 9. Schodiště | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 |
| 10. Dveře | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 11. Okna | N | 5,20 | 100 | 1,54 | 8,01 |
| 12. Podlahy | S | 4,00 | 100 | 1,00 | 4,00 |
| 13. Vytápění | N | 3,20 | 100 | 1,54 | 4,93 |
| 14. Elektroinstalace | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 15. Rozvod vody | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 16. Zdroj teplé vody | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 17. Rozvod propan-butanu | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 18. Kanalizace | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 19. Záchod | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50 |
| 20. Okenice | C | 1,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Vnitřní vybavení | N | 2,80 | 100 | 1,54 | 4,31 |
| 22. Ostatní | N | 2,70 | 100 | 1,54 | 4,16 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 105,61 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **1,0561** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m$^3$]: | = | 1 280,- |
| Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 12): | * | 1,1200 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$: | * | 1,0561 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,2540 |
| Základní cena upravená [Kč/m$^3$] | = | **2 730,09** |
| **Plná cena:** 118,40 m$^3$ * 2 654,99 Kč/m$^3$ | = | **323 242,66 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 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 50 % / 100) | * | 0,500 |
| **Chata 01-10 – věcná hodnota** | **=** | **á 161 621,33 Kč** |

# 2. Věcná hodnota vedlejších staveb

## 2.1 Čistírna odpadních vod

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Inženýrské a speciální pozemní stavby: | § 17 |
| Typ stavby: | 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy |
| Objekt | Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod |
| Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): | monolitická betonová plošná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 2212 |

Množství: 2,10*4,81*6,80 = 68,69 $m^3$

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena dle přílohy č. 15: | = | 3 359,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4420 |
| Základní cena upravená cena Kč/$m^3$ | = | **6 562,14** |
| **Plná cena:** 68,69 $m^3$ * 6 430,47 Kč/$m^3$ | = | **450 753,40 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

| | | |
|---|---|---|
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 50 = 100 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100) | * | 0 |
| **Čistírna odpadních vod – věcná hodnota** | **=** | **0 Kč** |

## 2.2 Trafostanice

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Inženýrské a speciální pozemní stavby: | § 17 |
| Typ stavby: | 25. Trafostanice |
| Objekt | Stožárová trafostanice VN/NN dvousloupová, betonové sloupy EPV |
| Konstrukční charakteristika (označení): | typově 100 kVA |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 2214 |
| Množství: | 1,00 ks |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena dle přílohy č. 15: | = | 150 000,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,3180 |
| Základní cena upravená cena Kč/ks | | = | **278 160,-** |
| **Plná cena:** | 1,00 ks * 272 760,- Kč/ks | = | **278 160,- 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) | * | 0,273 |
| **Trafostanice – věcná hodnota** | = | **75 937,68 Kč** |

## 2.3 Hráz jezírka

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Inženýrské a speciální pozemní stavby: | § 17 |
| Typ stavby: | 18. Hráze a objekty na tocích |
| Objekt | Ostatní |
| Konstrukční charakteristika (hlavní svislá konstrukce): | ze zemin |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 2152 |

Množství: 100*3,50*2,50 = 875,00 $m^3$

**Ocenění**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Základní cena dle přílohy č. 15: | | = | 189,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,2110 |
| Základní cena upravená cena Kč/$m^3$ | | = | **334,30** |
| **Plná cena:** | 875,00 $m^3$ * 325,84 Kč/$m^3$ | = | **292 512,50 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

| | | |
|---|---|---|
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 100 = 40,0 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100) | * | 0,600 |
| **Hráz jezírka – věcná hodnota** | = | **175 507,50 Kč** |

## 2.4 Výpustek

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Inženýrské a speciální pozemní stavby: | § 17 |
| Typ stavby: | 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy |
| Objekt | Nádrže pozemní mimo nádrží odpadních vod |
| Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): | monolitická betonová plošná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 2222 |

Množství: 3,38*3,05*2,50 = 25,77 $m^3$

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena dle přílohy č. 15: | = | 2 600,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4450 |
| Základní cena upravená cena Kč/$m^3$ | = | **5 085,60** |
| **Plná cena:** 25,77 $m^3$ * 4 954,56 Kč/$m^3$ | = | **131 055,91 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

| | | |
|---|---|---|
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40/ 100 = 40,0 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100) | * | 0,600 |
| **Výpustek – věcná hodnota** | = | **78 633,55 Kč** |

# 3. Inženýrské sítě, hřiště, ostatní

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

| | |
|---|---|
| Stanovené procento z ceny staveb: | 3,00 % |
| Stanovená cena staveb: | 10 825 954,00 Kč |

**Ocenění:**

| | | |
|---|---|---|
| Cena staveb celkem: | | 11 508 195,70 Kč |
| 3,00 % z ceny staveb | * | 0,0300 |
| **Inženýrské sítě, hřiště, ostatní – věcná hodnota** | = | **345 245,87 Kč** |

# 4. Pozemky

Pro ocenění pozemků věcnou hodnotou jsme zvolili základní cenu stavebního pozemku pro obec Zubří (164,- Kč/$m^2$), a to z toho důvodu, že pozemky tvoří se všemi stavbami funkční celek – včetně pozemků lesa, stanovovat cenu pro jednotlivé druhy v daném případě není účelné.

| Parc.č. | Druh pozemku | Plocha ($m^2$) | Jednotková cena (Kč/$m^2$) | Cena (Kč) |
|---|---|---|---|---|
| 364/2 | lesní pozemek | 679 | 165,00 | 112 035,00 |
| 366 | zastavěná plocha a nádvoří | 422 | 165,00 | 69 630,00 |
| 367 | ostatní plocha | 2 520 | 165,00 | 415 800,00 |
| 369 | zastavěná plocha a nádvoří | 637 | 165,00 | 105 105,00 |
| 370 | zastavěná plocha a nádvoří | 39 | 165,00 | 6 435,00 |
| 371 | zastavěná plocha a nádvoří | 38 | 165,00 | 6 270,00 |
| 372 | zastavěná plocha a nádvoří | 38 | 165,00 | 6 270,00 |
| 373 | zastavěná plocha a nádvoří | 39 | 165,00 | 6 435,00 |
| 374 | zastavěná plocha a nádvoří | 38 | 165,00 | 6 270,00 |
| 375 | zastavěná plocha a nádvoří | 39 | 165,00 | 6 435,00 |
| 376 | zastavěná plocha a nádvoří | 38 | 165,00 | 6 270,00 |
| 377 | zastavěná plocha a nádvoří | 38 | 165,00 | 6 270,00 |
| 378 | zastavěná plocha a nádvoří | 38 | 165,00 | 6 270,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 379 | zastavěná plocha a nádvoří | 38 | 165,00 | 6 270,00 |
| 380/1 | ostatní plocha | 18 606 | 165,00 | 3 069 990,00 |
| 380/2 | ostatní plocha | 522 | 165,00 | 86 130,00 |
| 614/2 | lesní pozemek | 150 | 165,00 | 24 750,00 |
| 754/2 | ostatní plocha | 333 | 165,00 | 54 945,00 |
| | | **24 252** | | **4 001 580 Kč** |

## Rekapitulace věcné hodnoty

| | | |
|---|---|---|
| Hlavní stavby | | |
| Hlavní budova | | 4 558 348,09 Kč |
| Hotelový dům (Rozsutec) | | 4 321 315,42 Kč |
| Chata 01 | | 161 621,33 Kč |
| Chata 02 | | 161 621,33 Kč |
| Chata 03 | | 161 621,33 Kč |
| Chata 04 | | 161 621,33 Kč |
| Chata 05 | | 161 621,33 Kč |
| Chata 06 | | 161 621,33 Kč |
| Chata 07 | | 161 621,33 Kč |
| Chata 08 | | 161 621,33 Kč |
| Chata 09 | | 161 621,33 Kč |
| Chata 10 | | 161 621,33 Kč |
| **Hlavní stavby - věcná hodnota** | | **10 495 876,-- Kč** |
| | | |
| **Vedlejší stavby** | | |
| Čistírna odpadních vod | | 0,00 Kč |
| Trafostanice | | 75 937,68 Kč |
| Hráz jezírka | | 175 507,50 Kč |
| Výpustek | | 78 633,55 Kč |
| **Vedlejší stavby - věcná hodnota** | | **330 078,73 Kč** |
| **Věcná hodnota staveb** | | **10 825 954,00 Kč** |
| **Venkovní úpravy zjednodušeným způsobem** | **3%** | 324 779,-- Kč |
| | | |
| **Pozemky** | | **4 001 580,00 Kč** |
| **Věcná hodnota areálu** | | 15 152 313,00 Kč |
| **VĚCNÁ HODNOTA AREÁLU - zaokrouhleně** | | **15 153 000,00 Kč** |

# E. POSUDEK 2

## OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU

Výnosové ocenění je provedeno na základě předpokládaných průměrných příjmů za jednotlivá lůžka, je zohledněn rozdíl mezi letní a zimní sezónou, dále je zde započítána i obsazenost v průběhu roku.

### VÝNOSOVÉ OCENĚNÍ

| **Předpokládané příjmy (za rok)** | | |
|---|---|---|
| Počet dní | | 360,00 |
| Počet lůžek | | 110,00 |
| Průměrná cena za lůžko/noc – letní sezóna (01.04. – 31.10.) | Kč | 300,00 |
| Obsazenost | % | 70 |
| Průměrná cena za lůžko/noc – zimní sezóna (01.11. – 31.03.) | Kč | 250,00 |
| Obsazenost | % | 40 |
| **Příjem z nájemného ročně** | | **4 356 000,00 Kč** |
| | | |
| ***Výpočet výdajů*** | | |
| Náklady na zajištění výnosu (daň, pojištění, správa) 60% | Kč | 2 613 600,00 |
| Náklady na opravy a údržbu | Kč | 500 000,00 |
| Riziko nepronajmutí 10% (propad výnosu) | Kč | 435 600,00 |
| Celkem výdaje ročně | Kč | 3 549 200,00 |
| **Výpočet čistého ročního nájemného** | | |
| Příjmy ročně celkem | Kč | 4 356 000,00 |
| Výdaje ročně celkem | Kč | 3 549 200,00 |
| Čisté roční nájemné | Kč | 806 800,00 |
| **Výpočet výnosové hodnoty** | | |
| Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného? | | ano |
| Čisté roční nájemné | Kč | 806 800,00 |
| Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty | % | 7,50 |
| **Výnosová hodnota v současném stavu** | Kč | **10 757 730,00** |

| **VÝNOSOVÁ HODNOTA AREÁLU - zaokrouhleně** | **10 800 000,00 Kč** |
|---|---|

# F. POSUDEK 3

## OCENĚNÍ METODOU POROVNÁVACÍ

Ocenění nemovitých věcí má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny.
Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými objekty a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny, nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.
Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.
Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění daných nemovitých věcí (areál jako celek) bude použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. [redacted] DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena cena oceňovaného objektu s parametry srovnávaného objektu (areálu). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj. Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem srovnávaného objektu přepočtena na cenu objektu, tak získána jeho porovnávací hodnota. Protože však není k dispozici dostatečný počet (větší než 15) co nejpodobnějších nemovitých věcí (staveb) a tak podrobně definovaných objektů, jak předpokládá tato metoda, bude porovnání provedeno dle dostupných údajů z kupních smluv, resp. inzerce realitních serverů zjednodušeným způsobem, avšak zcela v rámci zákona o oceňování majetku.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů, je porovnávací způsob ocenění takový, *který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci*.

**Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obvyklé hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik. Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.**

**Z toho vyplývá důležité kritérium:**
***cena (jednotková cena) odhadované nemovité věci nemůže být vyšší než cena (jednotková cena) stejné nemovité věci inzerované k prodeji.***

Z inzerce (realitní časopisy, realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu objektů. V posudku se veškeré tyto informace uvedou. U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná).

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované objekty dosaženými**.** Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem 0,90 až 0,60 (±). Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují

Elektronická verze

vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správní význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, podlažnost a údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní). U cen nabídkových, nabídkových cen upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty je následným statistickým vyhodnocením zjištěna maximální, minimální a průměrná hodnota, jako porovnávací hodnota je pak většinou vybrána průměrná porovnávací hodnota.

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. [redacted]l uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient kZC ≤ 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota kZC = 0,85.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188. Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. J[redacted], Ph.D., [redacted], Ph.D., doc. Ing. [redacted]Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).
Stejně tak uvádí Prof. Ing. [redacted]Sc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelstv[redacted] 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Na realitních serverech je dostatečná nabídka objektů (areálů), které mají obdobné charakteristické vlastnosti jako oceňovaný areál a jsou umístěny v obdobných zónách jako předmětný majetek.

**Ke „srovnání“ jsou zvolení reprezentanti, kteří mají určité znaky stejné nebo obdobné s oceňovaným objektem a to např.:**
- lokalita a místo,
- výměra pozemku,
- druh a způsob využití pozemku,
- komerční využitelnost pozemků,
- svažitost,
- vybavení – standard či nadstandard.

Elektronická verze

## Porovnávací hodnota – rekreační areál Jasenka, Zubří

| | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 1 411,00 $m^2$ |
| **Obestavěný prostor:** | 5 769,32 $m^3$ |
| **Zastavěná plocha:** | 1 335,00 $m^2$ |
| **Plocha pozemku:** | 24 252,00 $m^2$ |

**Srovnatelné nemovité věci:**

| | |
|---|---|
| **Název:** | **01 - Prodej ubytovacího zařízení 954 $m^2$** |
| **Lokalita:** | Polnička, okres Žďár nad Sázavou |
| **Popis:** | *Prodej penziónu v centru obce s dlouholetou podnikatelskou historií o celkové užitné ploše 954 m2. Dva penzióny s restaurací, centrum obce, 41 lůžek, rekreační oblast Vysočiny, Polnička.* ***Penzión A*** *má k dispozici 3 pokoje a 2 apartmány s kapacitou 16 pevných lůžek. Součástí penziónu je společenská místnost s kuchyňkou, kterou mohou využívat všichni hosté. Penzión je vytápěn plynovým kotlem a přímotopy. Penzión je vhodný nejen pro rekreaci, ale také pro pořádání menších svateb, firemních školení a rodinných oslav. Příjemné posezení nabízí letní zahrádka s grilem. Parkování vozidel je zajištěno před penzionem a také na parkovišti sousedního penzionu B.* ***Penzión B****: V přízemí restaurace, technické zázemí, kuchyň, v patře byt pro správce a dva pokoje, ve druhém patře čtyři pokoje. Každý pokoj vybaven vlastním sociálním zařízením (koupelna, WC), dva z pokojů mají i vlastní kuchyňku. Počet lůžek 41. Všude jsou položeny nové plovoucí podlahy. Penzión je vytápěn plynovým kotlem. Penzión má vlastní parkoviště, zahrádku s posezením. Penzión se nachází v obci Polnička. Pokud máte zájem o prohlídku nebo o další informace, kontaktujte prosím realitního makléře. Zakázka číslo 63115.Tř.energ.náročnosti budovy G. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N63115.*<br>Zdroj: www.sreality.cz<br>Nabídka: aktuální |
| **Užitná plocha:** | 589,00 $m^2$ |

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,85 |
| K2 Velikosti objektu | 0,95 |
| K3 Poloha | 0,90 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Celkový stav | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku | 1,10 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [$m^2$] | Jedn. cena Kč/$m^2$ | Celkový koef. $K_C$ | Upravená j. cena [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 8 500 000 | 954,00 | 8 910 | 0,80 | **7 128** |

| | |
|---|---|
| **Název:** | **02 - Prodej ubytovacího zařízení 10 000 $m^2$** |
| **Lokalita:** | Vlachovice, okres Žďár nad Sázavou |
| **Popis:** | *Prodej nádherného rekreačního areálu, uprostřed překrásné Vysočiny. Areál se nachází v centru Českomoravské vrchoviny, v jedné z nejkrásnějších a nejčistších přírodních oblastí, chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Rekreační zařízení je položeno na břehu rybníka Sykovce, který společně s dalšími četnými rybníky nabízí možnost koupání a vodních sportů. Okolí je obzvláště vhodné pro pěší turistiku a výlety na horských kolech (Devět skal, Čtyři palice, Malinská skála). V zimě pak nabízí ideální podmínky pro běžecké a sjezdové.* |

*Areál je zasazen do příjemného místa plného klidu. Má i svůj bazén,tenisové kurty a restauraci. V areálu se nachází osm chatek. Každá chatka má dvě ložnice, koupelnu, WC a svoje topení. Do chatek se dá proto jezdit i v zimním období. Velmi doporučujeme pro svoji jedinečnou polohu. Toto místo je prostě kouzelné. Bližší informace prosíme jen v RK.*
Zdroj: www.sreality.cz
Nabídka: aktuální
Poznámka znalce: 05/2018 byla nabízená cena 15 000 000,- Kč.

**Užitná plocha:** 950,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,85 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 0,95 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Celkový stav | 0,95 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m$^2$] | Jedn. cena Kč/m$^2$ | Celkový koef. $K_C$ | Upravená j. cena [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 14 000 000 | 950,00 | 14 737 | 0,77 | **11 347** |

**Název:** **03 - Prodej ubytovacího zařízení 1.312 m$^2$**

**Lokalita:** **Telč, Telč – Staré Město**

**Popis:**
*Nabízíme prodej částečně vybaveného hotelu Na Hrázi v historickém centru města Telče. Jedná se o objekt postavený v roce 1994, ve kterém větší část sloužila k ubytovacím a stravovacím službám a menší část jako prodejna sportovních potřeb a tabáku, který je i nyní nadále v provozu. Ubytovací kapacita je 35 lůžek v 13 pokojích s vlastním sociálním zařízením. V nemovitosti se dále nachází dvě restaurace a prostorná kuchyň s nezbytným zázemím a je částečně vybavena. K venkovnímu posezení v teplých měsících slouží uzavřená zahrádka, která je i přístupná z druhé stany hotelu. K parkování slouží parkovací místa nedaleko hotelu.*
Zdroj: www.sreality.cz
Nabídka: aktuální

**Užitná plocha:** 1.312,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,85 |
| K2 Velikosti objektu | 1,10 |
| K3 Poloha | 1,15 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Celkový stav | 1,05 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m$^2$] | Jedn. cena Kč/m$^2$ | Celkový koef. $K_C$ | Upravená j. cena [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 12 000 000 | 1.312,00 | 9 150 | 1,13 | **10 340** |

**Název:** **04 - Prodej ubytovacího zařízení Blatiny (Penzion pod Drátníkem)**

**Lokalita:** Blatiny, okres Žďár nad Sázavou

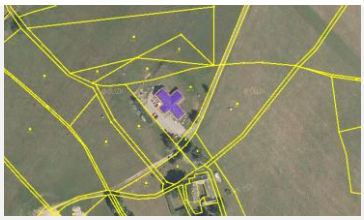
**Popis:**
*Kupní smlouva z roku 2018, číslo řízení V-1231/2018-714.*
*LV č. 611 - pozemky parc.č. st. 86, 162/6, 187/2, 187/7, 187/8, 187/19, 690, vše k.ú. Blatiny.*
Zdroj: sbírka listin Katastr nemovitostí
Nabídka: 2018

**Užitná plocha:** 695,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 0,95 |
| K3 Poloha | 0,95 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,85 |

| | |
|---|---|
| K5 Celkový stav | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |



Zdroj: katastr nemovitostí

| Cena [Kč] | Užitná plocha [$m^2$] | Jedn. cena Kč/$m^2$ | Celkový koef. $K_C$ | Upravená j. cena [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 8 100 000 | 695,00 | 11 655 | 0,69 | **8 042** |

| | |
|---|---|
| **Název:** | **05 - Prodej ubytovacího zařízení, Milovy** |
| **Lokalita:** | část obce Milovy, obec Sněžné, okres Žďár nad Sázavou |
| **Popis:** | *Kupní smlouva z roku 2018 - číslo řízení V-6200/2018-714.*<br>*LV č. 740 - pozemky parc.č. st.186, st. 267, st. 268, st. 269/2, st. 273, st. 274, st. 357. st. 358, st. 359, st. 360, st. 361, st.362, st. 363, st. 518,vše k.ú. Sněžné na Moravě.*<br>Zdroj: sbírka listin Katastr nemovitostí<br>Nabídka: 2018 |
| **Pozemek:** | 1 318,00 $m^2$ |
| **Užitná plocha:** | 1 372,00 $m^2$ |

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 0,95 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,10 |
| K5 Celkový stav | 1,20 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

Zdroj: katastr nemovitostí

| Cena [Kč] | Užitná plocha [$m^2$] | Jedn. cena Kč/$m^2$ | Celkový koef. $K_C$ | Upravená j. cena [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 6 150 000 | 1 372,00 | 4 483 | 1,25 | **5 604** |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 5 604 Kč/$m^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 8 492 Kč/$m^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 11 347 Kč/$m^2$ |

| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
|---|---|
| Vygenerovaná průměrná jednotková cena | **8 492 Kč/$m^2$** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 1 411,00 $m^2$ |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **11 982 212 Kč** |
| **Porovnávací hodnota - rekonciliace** | **11 985 000 Kč** |

Na základě provedeného průzkumu nemovitostního trhu v dané lokalitě, resp. v okruhu do 25 km, konstatujeme, že uvedenou cenu je možno považovat za neměnnou. Předcházející ocenění bylo provedeno k datu 09.09.2019 v obdobné hodnotové relaci.

Lze předpokládat, s ohledem na ustálení trhu, že do 31.12.2020 nedojde ke změně obvyklé ceny (hodnoty) zájmového majetku. Pro další rok lze předpokládat nárůst domácích pobytů a turistiky, zejména pak pobytů v přírodě. Stávající vlastník investuje nemalé prostředky pro zvýšení standardu ubytovacího a pobytového zařízení tak, aby se ubytovací zařízení Jasenka dostalo na úroveň v současnosti nabízených pobytů v chatách a chalupách, jen s větším množstvím klientů ve stejnou dobu.

# G. REKAPITULACE, ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo zpracovat znalecký posudek na stanovení obvyklé (tržní) ceny (hodnoty) hmotného nemovitého majetku Statutární město Brno (IČ: 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno), kterým je rekreační areál – pozemky parc.č. **364/2**, parc.č. **366,** jehož součástí je stavba s č.ev. 68, parc.č. **367**, parc.č. **369,** jehož součástí je stavba č.ev.57, parc.č. **370,** jehož součástí je stavba č.ev.58, parc.č. **371,** jehož součástí je stavba č.ev. 59, parc.č. **372,** jehož součástí je stavba č.ev. 60, parc.č. **373,** jehož součástí je stavba č.ev. 61, parc.č. **374,** jehož součástí je stavba č.ev. 62, parc.č. **375,** jehož součástí je stavba č.ev. 63, parc.č. **376,** jehož součástí je stavba č.ev. 64, parc.č. **377,** jehož součástí je stavba č.ev. 65, parc.č. **378,** jehož součástí je stavba č.ev. 66, parc.č. **379,** jehož součástí je stavba č.ev. 67, parc.č. **380/1**, parc.č. **380/2**, parc.č. **614/2** a parc.č. **754/2**, vše k.ú. Zubří u Nového Města na Moravě, nemovitosti zapsané na LV č. 17 pro k.ú. Zubří u Nového Města na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou.

**Znalecký posudek byl zpracován na základě stavebně – technického stavu, ve kterém se oceňovaný majetek nacházel k datu aktualizovaného místního šetření, tj. ke dni 10.09.2020.**

Ocenění bylo provedeno podle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů v platném znění, pomocně dle vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku v platném znění, dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně (č. VI. - Obecné zásady oceňování majetku (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998) a č. VII - Oceňování nemovitostí (Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998), dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC, dle Znaleckých standardů AZO POSN Morava a Oceňovacích standardů ČKOM, dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecký ústav seznámil s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

| **REKAPITULACE** | |
|---|---|
| Ocenění věcnou hodnotou | 15 153 000,00 Kč |
| Ocenění výnosovou hodnotou | 10 800 000,00 Kč |
| Ocenění porovnávací metodou | 11 985 000,00 Kč |
| **Obvyklá hodnota majetku (rekonciliace)** | **11 985 000,- Kč** |

**Obvyklá cena (hodnota) rekreačního areálu Jasenka v obci Zubří, včetně součástí a příslušenství činí**

# 11 985 000,- Kč

slovy: jedenáctmilionůdevětsetosmdesátpěttisíc Kč

Elektronická verze

*Objednatel (klient) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.*

*Vyjádření ve smyslu GDPR :*
*Objednatel (klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).*
*Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti objednatele (klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí vydavatel evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel (vydavatel) je vázán vůči objednateli (klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.*
*Objednatel (klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele).*
*Objednatel (klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail).*
*Objednatel (klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.*
*Zhotovitel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.*
*Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.*

*Upozornění :*
*Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele (klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele (vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je zhotovitelem (vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.*

*Případné návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.*

*Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.*

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 2020

V Brně, 14.09.2020

**ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.**
znalecký ústav
nám.28.října 3
602 00 B r n o
tel. [redacted]

**Vypracovala :**
Ing. J[redacted]
znale

Ing. J[redacted] MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

**Stvrzuje :**
Ing[redacted] BA,
zn činnost ústavu

Elektronická verze

# H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek byl podán znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsaným podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do I.oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: pro ceny a odhady majetku nemovitého i movitého a pro ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, pro oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, pro oceňování ekologických zátěží a stanovování škod jimi způsobených, pro posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění: pro stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, pro tvorbu a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví, pro posuzování vad a poruch staveb, posuzování jakosti staveb, stavebních prací, výrobků pro stavby a projektů staveb, pro provádění stavebních průzkumů a statiku staveb rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky, ze dne 28.12.1999, pod. č.j. 198/99-OOD a ze dne 05.02.2004, pod čj.M-166/2004.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. ZU 5805-092/2020 seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckým ústavem.

Znalečné a náhradu nákladů je účtována dokladem č. -dle faktury- podle připojené likvidace.

Elektronická verze

# Přílohy

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *06.09.2020 17:35:03*

Okres: **CZ0635 Žďár nad Sázavou** Obec: **597147 Zubří**

Kat.území: **793736 Zubří u Nového Města na Moravě** List vlastnictví: **17**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

*Vlastnické právo*

**Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno** **44992785**

B *Nemovitosti*

*Pozemky*

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---|---|---|---|---|
| **364/2** | **679** | **lesní pozemek** | | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, pozemek určený k plnění funkcí lesa** |
| **366** | **422** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna** |
| *Součástí je stavba:* **Zubří, č.e. 68, jiná st.** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **366** | | | | |
| **367** | **2520** | **ostatní plocha** | **manipulační plocha** | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna** |
| **369** | **637** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna** |
| *Součástí je stavba:* **Zubří, č.e. 57, rod.rekr** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **369** | | | | |
| **370** | **39** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna** |
| *Součástí je stavba:* **Zubří, č.e. 58, rod.rekr** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **370** | | | | |
| **371** | **38** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna** |
| *Součástí je stavba:* **Zubří, č.e. 59, rod.rekr** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **371** | | | | |
| **372** | **38** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna** |
| *Součástí je stavba:* **Zubří, č.e. 60, rod.rekr** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **372** | | | | |
| **373** | **39** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna** |
| *Součástí je stavba:* **Zubří, č.e. 61, rod.rekr** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **373** | | | | |
| **374** | **38** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna** |
| *Součástí je stavba:* **Zubří, č.e. 62, rod.rekr** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **374** | | | | |
| **375** | **39** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna** |
| *Součástí je stavba:* **Zubří, č.e. 63, rod.rekr** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **375** | | | | |
| **376** | **38** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna** |
| *Součástí je stavba:* **Zubří, č.e. 64, rod.rekr** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **376** | | | | |
| **377** | **38** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Součástí je stavba:* **Zubří, č.e. 65, rod.rekr** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **377** | | | | |
| **378** | **38** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna** |
| *Součástí je stavba:* **Zubří, č.e. 66, rod.rekr** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **378** | | | | |
| **379** | **38** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna** |
| *Součástí je stavba:* **Zubří, č.e. 67, rod.rekr** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **379** | | | | |
| **380/1** | **18606** | **ostatní plocha** | **manipulační plocha** | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna** |
| **380/2** | **522** | **ostatní plocha** | **sportoviště a rekreační plocha** | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna** |
| **614/2** | **150** | **lesní pozemek** | | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, pozemek určený k plnění funkcí lesa** |
| **754/2** | **333** | **ostatní plocha** | **jiná plocha** | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna** |

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

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

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

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- **Smlouva kupní ze dne 30.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2019 09:15:30. Zápis proveden dne 28.11.2019.**

**V-5291/2019-714**

*Pro:* **Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město,** *RČ/IČO:* **44992785**
**60200 Brno**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *06.09.2020 17:35:03*

Okres: **CZ0635 Žďár nad Sázavou** Obec: **597147 Zubří**

Kat.území: **793736 Zubří u Nového Města na Moravě** List vlastnictví: **17**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.***

*Vyhotovil:*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*
*Vyhotoveno dálkovým přístupem*

*Vyhotoveno: 06.09.2020 17:40:51*

*Podpis, razítko:*

*Řízení PÚ: .....*

# Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 4174

| | |
|---|---|
| **Datum vzniku a zápisu:** | 21. června 2004 |
| **Spisová značka:** | B 4174 vedená u Krajského soudu v Brně |
| **Obchodní firma:** | STAREZ - SPORT, a.s. |
| **Sídlo:** | Křídlovická 911/34, Staré Brno, 603 00 Brno |
| **Identifikační číslo:** | 269 32 211 |
| **Právní forma:** | Akciová společnost |
| **Předmět podnikání:** | |
| | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona |
| | Poskytování tělovýchovných a sportovních služeb v oblasti plavání a fitness |
| | Provozování solárií |
| | Hostinská činnost |
| | prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin |
| | Masérské, rekondiční a regenerační služby |
| **Statutární orgán - představenstvo:** | |
| **Předseda představenstva:** | |
| | Ing. ANTONÍN CRHA, dat. nar. 31. ledna 1961<br>Žlíbek 486/13, Bohunice, 625 00 Brno<br>Den vzniku funkce: 10. prosince 2018<br>Den vzniku členství: 1. prosince 2018 |
| **Místopředseda představenstva:** | |
| | Ing. DAVID TRLLO, dat. nar. 21. srpna 1984<br>Táborského nábřeží 832/7, Štýřice, 639 00 Brno<br>Den vzniku funkce: 10. prosince 2018<br>Den vzniku členství: 1. prosince 2018 |
| **Člen představenstva:** | |
| | PETR LESENSKÝ, dat. nar. 3. března 1979<br>Vránova 1160/171, Řečkovice, 621 00 Brno<br>Den vzniku členství: 1. prosince 2018 |
| **Člen představenstva:** | |
| | Mgr. VLADAN KRÁSNÝ, dat. nar. 29. května 1968<br>Irkutská 321/8, Starý Lískovec, 625 00 Brno<br>Den vzniku členství: 1. prosince 2018 |
| **Člen představenstva:** | |
| | Bc. MARIE PADĚROVÁ, dat. nar. 28. listopadu 1949<br>Zemědělská 1672/12, Černá Pole, 613 00 Brno<br>Den vzniku členství: 1. prosince 2018 |
| **Počet členů:** | 5 |
| **Způsob jednání:** | Společnost zastupují navenek vždy dva členové představenstva, z nichž alespoň jeden musí být vždy předseda nebo místopředseda představenstva. |
| **Dozorčí rada:** | |
| **Člen dozorčí rady:** | |
| | PAVEL DVOŘÁK, dat. nar. 4. července 1974<br>třída Kpt. Jaroše 1929/10, Černá Pole, 602 00 Brno<br>Den vzniku členství: 1. prosince 2018 |

| | |
|---|---|
| **Místopředseda dozorčí rady:** | |
| | MARTIN ČERNÝ, dat. nar. 23. července 1983<br>Pražská 191/42, Bosonohy, 642 00 Brno<br>Den vzniku funkce: 18. prosince 2018<br>Den vzniku členství: 1. prosince 2018 |
| **Předseda dozorčí rady:** | |
| | ROMAN BARTOLŠIC, dat. nar. 22. srpna 1992<br>Sedláčkova 2902/22, Líšeň, 628 00 Brno<br>Den vzniku funkce: 18. prosince 2018<br>Den vzniku členství: 1. prosince 2018 |
| **Počet členů:** | 3 |
| **Jediný akcionář:** | |
| | Statutární město Brno, IČ: 449 92 785<br>Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno |
| **Akcie:** | |
| | 6 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000,- Kč |
| | 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 8 565 000 ,- Kč |
| | 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 180 650 000,- Kč |
| | 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 35 801 000,- Kč |
| | 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 207 815 430,- Kč |
| | 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 45 000 000,- Kč |
| | 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 16 758 000,- Kč |
| | 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 4 274 000 ,- Kč |
| | 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 90 000 000,- Kč |
| | 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 685 000,- Kč |
| | 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 77 800 000,- Kč |
| | 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 14 200 000,- Kč |
| | 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 9 000 000 ,- Kč |
| | 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 254 000,- Kč<br>práva s akciemi spojená jsou uvedená v čl. VI. stanov založených ve sbírce listin |
| | 1 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 3 000 000,- Kč<br>práva s akciemi spojená jsou uvedena v čl. VI. stanov založených ve sbírce listin |
| **Základní kapitál:** | 705 002 430,- Kč<br>Splaceno: 100% |
| **Ostatní skutečnosti:** | |

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

**Změna stanov.**

Jediný akcionář schvaluje, pod podmínkou zápisu zvýšení základního kapitálu společnosti do obchodního rejstříku, následující změny obsahu stanov společnosti:

**1.** Čl. VI) Základní kapitál, počet, druh, forma, jmenovitá hodnota a podoba vydaných akcií: -

- v bodu 1. se částka 705.002.430,- Kč (slovy: sedm set pět milionů dva tisíce čtyři sta třicet korun českých), mění na částku 716.987.430,- Kč (slovy: sedm set šestnáct milionů devět set osmdesát sedm tisíc čtyři sta třicet korun českých)
- v bodu 3. se:

  *doplňuje text:*

  „• 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 11.985.000,- Kč"

**2.** Celý čl. VI) nově zní:

VI) Základní kapitál, počet, druh, forma, jmenovitá hodnota a podoba vydaných akcií

1. Základní kapitál společnosti činí 716 987 430,- Kč (slovy: sedm set šestnáct milionů devět set osmdesát sedm tisíc čtyři sta třicet korun českých).
2. Základní kapitál byl splacen v plné výši před přijetím těchto stanov.
3. Základní kapitál společnosti činí 716.987.430,- Kč a je rozdělen na následující emise:

• 6 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200.000,- Kč,
• 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 8.565.000,- Kč,
• 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 180.650.000,- Kč,
• 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 35.801.000,- Kč,
• 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 207.815.430,- Kč,
• 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 45.000.000,- Kč,
• 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 16.758.000,- Kč,
• 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 4.274.000,- Kč,
• 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 90.000.000,- Kč,
• 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 685.000,- Kč
• 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 77.800.000,- Kč,
• 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 14.200.000,- Kč,
• 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 9.000.000,- Kč,
• 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10.254.000,- Kč,
• 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 3.000.000,- Kč,
• 1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 11.985.000,- Kč.

4. Akcie jsou vydány v listinné podobě na jméno zakladatele, nejsou registrované a nejsou veřejně obchodovatelné.
5. S těmito akciemi je spojen jeden (1) hlas, který představuje usnesení valné hromady k dané záležitosti.

Vkládané nemovitosti:

Rekreační středisko Jasenka v Zubří u Nového Města na Moravě a který tvoří následující pozemky a stavby:

**Pozemky a stavby**

- Pozemek p.č. 366, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 422 $m^2$, jehož součástí je stavba č. ev. 68, jiná stavba
- Pozemek p.č. 369, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 637 $m^2$, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 57
- Pozemek p.č. 370, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 39 $m^2$, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 58
- Pozemek p.č. 371, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 $m^2$, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 59
- Pozemek p.č. 372, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 $m^2$, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 60
- Pozemek p.č. 373, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 39 $m^2$, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 61
- Pozemek p.č. 374, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 $m^2$, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 62
- Pozemek p.č. 375, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 39 $m^2$, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 63
- Pozemek p.č. 376, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 $m^2$, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 64
- Pozemek p.č. 377, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 $m^2$, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 65
- Pozemek p.č. 378, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 $m^2$, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 66
- Pozemek p.č. 379, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 $m^2$, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 67
- Pozemek p.č. 364/2, lesní pozemek o výměře 679 $m^2$
- Pozemek p.č. 367, ostatní plocha o výměře 2520 $m^2$, manipulační plocha
- Pozemek p.č. 380/1, ostatní plocha o výměře 18 606 $m^2$, manipulační plocha
- Pozemek p.č. 380/2, ostatní plocha o výměře 522 $m^2$, sportoviště a rekreační plocha
- Pozemek p.č. 614/2, lesní pozemek o výměře 150 $m^2$
- Pozemek p.č. 754/2, ostatní plocha o výměře 333 $m^2$, jiná plocha

vše v k.ú. Zubří u Nového města na Moravě, obec Zubří, okres Žďár nad Sázavou, zapsané na listu vlastnictví č. 17 pro statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno, vedeném v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, jejichž podrobný popis je uveden v dále uvedeném znaleckém posudku č. ZU 5805-092/2020 ze dne 14. 9. 2020 vypracovaným společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., nám. 28. října 3, 602 00 Brno, IČO: 255 77 298.