



zusoes7a31397d

DOHODA O VYROVNÁNÍ A NAROVNÁNÍ

ke smlouvě o nájmu účelového zařízení Čeladenka ze dne 30.3.2012

(dále jen „Dohoda“)

uzavřená dnešního dne mezi těmito smluvními stranami:

Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě

se sídlem: Partyzánské náměstí 2633/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČ: 71009396

DIČ: CZ71009396

Bankovní spojení: 3235761/0710

zastoupen: Ing. Eduardem Ježem, ředitelem

státní příspěvková organizace, nezapsaná ve veřejném rejstříku

dále jen „Pronajímatel“

a

Pobyty pro zdraví s.r.o.

se sídlem : č.ev.809, 739 12 Čeladná

IČ: 03082644

DIČ: CZ03082644

Bankovní spojení: 115-9941720297/0100

zapsána ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 76984

Zastoupena: Jiřím Hájkem, jednatelem

dále jen „Nájemce“

společně také jako „Smluvní strany“ nebo „Strany“

I.

Úvodní ustanovení

1. Dne 30.03.2012 uzavřel Pronajímatel, tj. Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě, a právní předchůdce Nájemce, společnost KOVOTOUR PLUS s.r.o., se sídlem Přívozská 949/12, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO: 62301055, Smlouvu o nájmu účelového zařízení Čeladenka (dále jen „Smlouva“).
2. Smluvní strany v souladu s článkem 7. Ustanovení závěrečná, bodem 2 Smlouvy uzavřely dne 15.11.2019 Dodatek č.1 ke Smlouvě (dále jen „Dodatek č. 1“). Dodatkem č. 2 ze dne 25.03.2020 ke Smlouvě (dále jen „Dodatek č. 2“) smluvní strany v plném rozsahu zrušily a nahradily Dodatek č.1. Důvodem bylo neschválení Dodatku č. 1 a neudělení výjimky Ministerstvem financí ČR z doby užívání předmětu nájmu, protože Dodatek č. 1 nikdy nenabyl platnosti. Účelem Dodatku č. 2 bylo mimo jiné prodloužení doby nájmu do 30.09.2020 (dále jen „Doba nájmu“).

3. V Dodatku č. 2 se Smluvní strany zavázaly využít prodloužení doby nájmu k jednání o narovnání a vypořádání vzájemných majetkových vztahů z titulu Smlouvy, které se smluvní strany zavázaly narovnat a vypořádat nejpozději do 30.9.2020, a to zejména prodloužením doby nájmu, ukončením nájemního vztahu či vzájemným vypořádáním dle Smlouvy, to vše v souladu s požadavkem Ministerstva financí v přípisě ze dne 23.3.2020, č.j. MF-2463/2020/7205-6.
4. Na Nájemce, tj. na společnost Pobyty pro zdraví s.r.o., IČO: 03082644, se sídlem č. ev. 809, 739 12 Čeladná, jako na nástupnickou společnost přešla v důsledku rozdělení společnosti KOVOTOUR PLUS s.r.o., se sídlem Přívozká 949/12, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO: 62301055 (dále jen „**Právní předchůdce Nájemce**“), formou odštěpení sloučením na základě projektu přeměny ze dne 03.07.2018, část jmění rozdělované společnosti. Právní účinky nastaly okamžikem zápisu do obchodního rejstříku, ke kterému došlo dne 19.10.2018, tímto dnem společnost Pobyty pro zdraví s.r.o., tj. Nájemce, vstoupila do práv a povinností předchozího nájemce, tj. Právního předchůdce Nájemce.
5. Na základě Smlouvy přenechal Pronajímatel Nájemci s účinností ode dne 01.04.2012 do nájmu komplex nemovitých věcí v katastrálním území Čeladná dle čl. 1 odst. 2 Smlouvy, tzv. Účelové zařízení Čeladenka (dále jen „**Účelové zařízení Čeladenka**“).
6. Vyjádřením ze dne 22.08.2012, č.j. ZÚ/24336/2012, Pronajímatel v souladu s čl. 5 odst. 4 Smlouvy udělil písemný souhlas s předloženou projektovou dokumentací „Rekonstrukce areálu Horský hotel Čeladenka“, a to v rozsahu stavebních úprav S.O.01 Hotel, S.O.02 Lesní lázně a S.O.03 Garáž.
7. Vyjádřením ze dne 10.06.2013, č.j. ZÚ/16862/2013, Pronajímatel v souladu s čl. 5 odst. 4 Smlouvy udělil písemný souhlas s předloženou projektovou dokumentací „Dostavba hotelu Čeladenka a ostatních objektů v areálu hotelu“, a to v rozsahu stavebních úprav SO 02.1 – Chata č. 1 a dále Pronajímatel souhlasil s demolicí stávajících 7 chatek.
8. Vyjádřením ze dne 18.09.2013, č.j. ZÚ/28640/2013, Pronajímatel v souladu s čl. 5 odst. 4 Smlouvy udělil písemný souhlas s předloženou projektovou dokumentací „Oprava objektů na parcelách č. 1835-1837“.
9. Vyjádřením ze dne 13.4.2015, č.j. ZÚ/9395/2015, Pronajímatel v souladu s čl. 5 odst. 4 Smlouvy udělil písemný souhlas s rekonstrukcí telefonického a datového připojení Účelového zařízení Čeladenka.
10. Nájemce provedl kompletní rekonstrukci Účelového zařízení Čeladenka na vlastní náklady v souladu s čl. 5 Smlouvy a shora uvedenými vyjádřeními (dále jen „**Rekonstrukce**“).
11. Pronajímatel písemně odsouhlasil Rekonstrukci provedené a dokončené technické zhodnocení Účelového zařízení Čeladenka provedené Nájemcem postupně, naposledy Vyjádřením ze dne 19.08.2016, č.j. ZÚ/26015/2016 ve výši 107.713.041,71 Kč, které Nájemce potvrdil dopisem ze dne 23.8.2016 (dále jen „**Technické zhodnocení**“). Nájemce rovněž provedl zhodnocení Účelového zařízení Čeladenka specifikované a vyúčtované fakturou č. 201400122 ze dne 15.10.2014 na částku 309.046,-- Kč a tuto částku uznává Pronajímatel nad rámec shora uvedeného Technického zhodnocení. Po odečtení rovnoměrných daňových odpisů podle platných daňových předpisů činí tato částka 252.179,-- Kč. Strany jsou vzájemně srozuměny a činí nesporným, že do částky za Technické zhodnocení v rámci provedené Rekonstrukce byly zahrnuty rovněž Pronajímatelem schválené výdaje na pořízení některých nových staveb v areálu Účelového zařízení Čeladenka

(např. čistička odpadních vod, vybudování komunikace, garáže, hřiště, 7 horských chatek náhradou za stávající chatky, vybudování vodovodních a kanalizačních přípojek).

12. Výše a oprávněnost vynaložených prostředků na dokončené Technického zhodnocení stran hospodaření s veřejnými prostředky a dodržování ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 219/2000 Sb.**“) ve vztahu ke Smlouvě byla na straně Pronajímatele předmětem veřejnosprávní kontroly provedené Ministerstvem financí ČR. Z protokolu o výsledku veřejnosprávní kontroly čj. MF-19832/2015/1705-12 ze dne 7.9.2015 se podává, že nebyly zjištěny nedostatky.
13. Nájemce prohlašuje, že na Rekonstrukci obdržel a profinancoval dotaci z veřejné podpory, a to na projekt “Rekonstrukce hotelu Čeladenka” v rámci Regionálního operačního programu ROP NUTS II Moravskoslezsko 2007-2013. Konečná výše dotace činila Kč 29 628 817,-- Kč (dále jen „**Dotace**“).
14. Nájemce prohlašuje, že daňové odpisy Technického zhodnocení za dobu od jeho zařazení do svého účetnictví do ukončení Doby nájmu daňově uplatnil ve výši 14.367.500,- Kč. Sestava z účetnictví Nájemce dokládající tuto skutečnost je přílohou č.1a této Dohody.
15. Nájemce prohlašuje, že daňové odpisy za výdaj za zhodnocení vynaložený nájemcem podle faktury č. 201400122 ze dne 15.10.2014 za dobu od jeho zařazení do svého účetnictví do ukončení Doby nájmu podle platných daňových předpisů činí 56.867,- Kč. Sestava Nájemce dokládající tuto skutečnost je přílohou č.1b této Dohody.
16. Nájemce se zavazuje, že za zdaňovací období 2020 již nebude uplatňovat daňové odpisy z majetku uvedeného v odst. 14 a 15 tohoto článku.
17. Způsob majetkového vypořádání Technického zhodnocení je upraven v čl. 5 odst. 8 Smlouvy, přičemž Smluvní strany jej považují za sporný. Pronajímatel je toho názoru, že výchozí účetní hodnota dle čl. V odst. 8 bod (v) Smlouvy představuje pořizovací cenu sníženou o Dotaci, naproti tomu Nájemce je toho názoru, že výchozí účetní hodnota je neurčitý pojem, který není definován ve smlouvě ani v závazných právních předpisech, a proto by mělo dojít k vypořádání dle zákonné právní úpravy. Z tohoto důvodu Smluvní strany činí tuto skutečnost spornou.
18. Ve smyslu čl. 2 odst. 1 Smlouvy nebylo předmětem nájmu vnitřní vybavení Nemovitosti (movité věci). Na základě kupní smlouvy ze dne 19.10.2012 odkoupil Právní předchůdce Nájemce od Pronajímatele vnitřní vybavení účelového zařízení Čeladenka (inventář Účelového zařízení Čeladenka). Nájemce prohlašuje, že tento původní inventář byl zlikvidován z důvodu své zastaralosti a nepotřebnosti. Účelové zařízení Čeladenka bylo vybaveno movitými věcmi tvořící zařízení a vnitřní vybavení Účelového zařízení Čeladenka, které slouží k řádnému provozování Účelového zařízení Čeladenka, a to na náklady Nájemce.
19. Strany se dohodly na pořízení soupisu těch položek vnitřního vybavení, které tvoří jednotlivě nebo v souhrnu jeden funkční celek nezbytný a bezprostředně potřebný z hlediska bezpečnostního, funkčního nebo estetického pro Účelové zařízení Čeladenka, a o jehož pořízení má Pronajímatel resp. Ministerstvo zdravotnictví ČR jakožto jeho zřizovatel (dále jen „**Zřizovatel**“) zájem z důvodů existence veřejného zájmu ve smyslu ust. § 12 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Shora uvedený soupis je uveden v Příloze č. 2 této Dohody (dále společně jen „**Vnitřní**“

vybavení“)

20. Na základě kupní smlouvy ze dne 07.11.2013 koupil Právní předchůdce Nájemce za účelem zajištění přístupu k části Účelového zařízení Čeladenka pozemek p.č. 2687/13 v k.ú. Čeladná za kupní cenu ve výši 1.343.000,- Kč, a na základě kupní smlouvy ze dne 07.03.2014 koupil Právní předchůdce Nájemce za účelem zajištění přístupu k části Účelového zařízení Čeladenka pozemek p.č. 2675/5 a pozemek p.č. 2677/2 v k.ú. Čeladná za kupní cenu ve výši 163.000,- Kč (vše dále jen „**Nemovité věci**“).
21. Vnitřní vybavení a Nemovité věci jsou ve vlastnictví Nájemce, který je svým jménem a na svůj účet pořídil, a proto jejich vypořádání nelze řešit stejným způsobem jako u Technického zhodnocení, jelikož právní povaha Technického zhodnocení a Vnitřního vybavení Nemovitých věcí je odlišná. Zatímco v případě Technického zhodnocení Nájemce změnil (zhodnotil) pronajatou věc (Účelové zařízení Čeladenka) ve vlastnictví Pronajímatele a výsledek Rekonstrukce, resp. Technického zhodnocení, se stal součástí Účelového zařízení Čeladenka, v případě pořízení Vnitřního vybavení a Nemovitých věcí Nájemce nabyl do svého vlastnictví samostatné movité a nemovité věci, k nimž Pronajímatel nemá žádný právní vztah.
22. Účelem této dohody je narovnání sporných práv a povinností a vypořádání dalších majetkových vztahů souvisejících s Nájemcem provedenou Rekonstrukcí Účelového zařízení Čeladenka při skončení Doby nájmu Účelového zařízení Čeladenka, neboť Rekonstrukcí došlo k Technickému zhodnocení Účelového zařízení Čeladenka a nájemce dále na svůj náklad pořídil Vnitřní vybavení a Nemovité věci, které tvoří ucelený komplex Účelového zařízení Čeladenka a slouží k jeho řádnému provozování.

II.

Dohoda o narovnání a způsob vypořádání za Technické zhodnocení

1. Smluvní strany, vedeny snahou o smírné vyřešení věci, tímto narovnávají dle ust. § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, svá mezi sebou sporná práva a povinnosti dle čl. I odst. 17 této dohody, tím že, vypořádávají Technické zhodnocení a nad jeho rámec výdaj vynaložený nájemcem dle čl. I odst. 11 ve výši Kč 309.046,-- Kč, a to následujícím způsobem.
2. Smluvní strany se s ohledem na výše uvedené dohody, že Pronajímatel zaplatí Nájemci za zhodnocení Účelového zařízení Čeladenka v důsledku Nájemcem provedeného Technického zhodnocení peněžní částku ve výši **63.968.903,71 Kč**, která je základem daně z přidané hodnoty (DPH) a navyšuje se v souladu s příslušnými právními předpisy o DPH v zákonné výši (dále také jen „**Náhrada**“). Tato Náhrada odpovídá daňové zůstatkové ceně Technického zhodnocení, která se rovná rozdílu mezi hodnotou dokončeného Technického zhodnocení zařazeného do účetnictví Nájemce (107.713.041,71 Kč) a hodnotou odpisů uplatněných Nájemcem do 31.12.2019 (14.367.500,- Kč), při současném odečtení Dotace ve výši Kč 29 628 817,-- Kč a připočtení částky 252.179,-- Kč (viz čl. I. odst. 11 Dohody).
3. Náhrada je splatná na bankovní účet Nájemce ve dvou splátkách. Prvá splátka činí 20.000.000,-- Kč se splatností 20.10.2020. Druhá splátka činí 43.968.903,71 se splatností 30.11.2020. Nájemce se zavazuje vystavit Pronajímateli daňový doklad ve výši Náhrady, a to se všemi náležitostmi předepsanými daňovými předpisy.

4. Smluvní strany shodně prohlašují, že považují takto určenou Náhradu i její výši za korektní, oboustranně vyváženou a odpovídající míře Technického zhodnocení v důsledku Nájemcem provedené Rekonstrukce a odpovídající podmínkám zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a že vyrovnání prostřednictvím Náhrady nezpůsobuje žádné ze Smluvních stran jakoukoli újmu.
5. Nájemce se zavazuje Účelové zařízení Čeladenka předat Pronajímateli a Pronajímatel se zavazuje od Nájemce převzít v místě Účelového zařízení Čeladenka, kde se nacházejí do 30.9.2020. O předání Účelového zařízení Čeladenka se Smluvní strany zavazují sepsat předávací protokol, jehož obsahem musí být alespoň odkaz na Smlouvu a tuto Dohodu, datum a podpisy Smluvních stran. Strany se zavazují poskytnout si všestrannou součinnost k převodu médií a režijních služeb (dodávka elektřiny, vody, odvoz odpadu) z Nájemce zpět na Pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje, že v termínu do 30.9.2020 předá Pronajímateli veškerou projektovou dokumentaci související s provedenou rekonstrukcí účelového zařízení Čeladenka.
7. Pro odstranění pochybností Strany konstatují, že si jsou vědomy kogentního ustanovení § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a že nelze pokračovat ve faktickému užívacím (nájemním) vztahu po skončení Doby nájmu. Použití ust. § 2230 občanského zákoníku se tak mezi Stranami vylučuje.
8. Smluvní strany prohlašují, že výše uvedeným narovnáním a vypořádáním Technického zhodnocení uvedeného v článku I. Odst. 11, podle odst. 2 tohoto článku, tedy splněním takto sjednaných povinností, jsou mezi nimi veškerá sporná práva a povinnosti dle čl. I odst. 17 této dohody beze zbytku vypořádána a nebudou z titulu Smlouvy vůči sobě navzájem již ničeho požadovat toto ujednání se netýká čl. III a IV této Dohody. Pokud by ke dni podpisu této dohody existovala jakákoliv práva některé ze Smluvních stran této dohody, účastníci se jej tímto výslovně a v celém rozsahu vzdávají, včetně případných nároků na náhradu škody a dalších, tedy práva a povinnosti jsou definitivně vypořádány a žádná Smluvní strana nebude a nesmí z tohoto titulu po druhé smluvní straně cokoli požadovat. Tam, kde by to snad z této Dohody výslovně neplynulo či snad jejím výkladem nebylo možné dojít k takovému závěru, konstatují Strany této Dohody, že jim druhou stranou nebyla způsobena škoda ani jiná újma ať materiální anebo nemateriální, a že mezi Stranami již není majetkových nároků nebo nároků na majetkové vyrovnání.

III.

Kupní smlouva – Vnitřní vybavení

1. Smluvní strany se s ohledem na výše uvedené dohody, že Pronajímatel od Nájemce koupí Vnitřní vybavení, jež je specifikováno v Příloze č. 2 a Příloze č. 3 v cenách, které odpovídají výši uvedené ve znaleckých posudcích zpracovaných soudním znalcem v oboru oceňování movitých věcí [REDAKCE] č. posudku 5678/20 ze dne 20.8.2020 a č. posudku 5679/20 ze dne 30.8.2020, a to po odečtení věcí uvedených v příloze č.4 .
2. Zřizovatel Pronajímatele sdělením ze dne 11.8.2020 deklaroval veřejný zájem na pořízení Vnitřního vybavení ve prospěch státu ve smyslu ust. § 12 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, přičemž tento veřejný zájem odůvodňuje především snahou o efektivní zachování areálu ve stavu, který umožňuje jeho příp. budoucí využití při minimálním vynaložení dodatečných

finančních prostředků a budoucím zajištění funkčnosti a využitelnosti Účelového zařízení Čeladenka v rámci hospodaření s majetkem státu.

3. Nájemce tedy touto Smlouvou prodává Pronajímateli Vnitřní vybavení za sjednanou kupní cenu ve výši 5.363.600,- Kč , která je základem daně z přidané hodnoty (DPH) a navyšuje se v souladu s příslušnými právními předpisy o DPH v zákonné výši (dále jen „**Kupní cena za Vnitřní vybavení**“) a Pronajímatel Vnitřní vybavení od Nájemce za sjednaných podmínek kupuje.
4. Kupní cena za Vnitřní vybavení je splatná do 30.11.2020. Nájemce se zavazuje vystavit Pronajímateli daňový doklad se všemi náležitostmi předepsanými daňovými předpisy, a to ke dni předání Vnitřního vybavení.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že považují takto určenou Kupní cenu za Vnitřní vybavení i její výši za korektní, oboustranně vyváženou a odpovídající požadavku na stanovení ceny pro úplatné nabývání majetku státem ve smyslu ust. § 12 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů a skutečné hodnotě Vnitřního vybavení, a že převod vlastnického práva k Vnitřnímu vybavení za protiplnění rovnající se Kupní ceně za Vnitřní vybavení nezpůsobuje žádné ze Smluvních stran jakoukoli újmu.
6. Nájemce se zavazuje Vnitřní vybavení předat Pronajímateli a Pronajímatel se zavazuje od Nájemce převzít v místě Účelového zařízení Čeladenka, kde se nacházejí, do 30.11.2020. Strany vyvinou úsilí, aby k předání a převzetí došlo dříve. O předání Vnitřního vybavení se Smluvní strany zavazují sepsat předávací protokol, jehož obsahem musí být alespoň odkaz na tuto Dohodu, označení Vnitřního vybavení, datum a podpisy Smluvních stran.
7. Nájemce prohlašuje, že Vnitřní vybavení jsou ve stavu odpovídajícímu jejich stáří a opotřebovanosti při řádném užívání, že však nemají žádné vady či poškození a jsou způsobilé k užívání k účelům, k nimž jsou určeny.
8. Pronajímatel nabyde vlastnické právo k Vnitřnímu vybavení dnem, kdy je Pronajímatel podpisem předávacího protokolu od Nájemce převezme. Stejným dnem přechází nebezpečí škody na Vnitřním vybavení na Pronajímatele.

IV.

Vypořádání Nemovitých věcí

1. S ohledem na konstatování Nájemce v čl. I odst.20 ohledně pozemků p.č. 2687/13, p.č. 2675/5 a p.č. 2677/2 v k.ú. Čeladná, Pronajímatel konzultoval u svého zřizovatele možnost nabytí vlastnictví těchto pozemků ve prospěch státu.
2. Pronajímatel prohlašuje ve shodě se stanoviskem zřizovatele, že k nabytí vlastnictví shora uvedených pozemků ve prospěch státu k plnění jeho funkcí ve veřejném zájmu do příslušnosti hospodařit ve prospěch Pronajímatele, jsou splněny zákonné předpoklady, a to zejména, nikoli však pouze, z těchto důvodů:
 - a) zajištění nerušeného přístupu ke všem pozemkům a stavbám v areálu Účelového zařízení Čeladenka,
 - b) pozemky uvedené v odst. 1 shora jsou užívány společně s ostatními sousedními pozemky ve vlastnictví státu,

- c) v rámci rezortu zřizovatele mohou a budou sloužit k plnění stanovených funkcí státu jen za předpokladu, že tvoří kompaktní celek.
3. Pronajímatel se zavazuje vyvinout součinnost k jednání při uzavření příslušné kupní smlouvy.
 4. Písemná kupní smlouva je uzavřena současně s podpisem této Dohody jako samostatná smlouva za současného splnění všech podmínek zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zejména, že kupní cena může být sjednána maximálně do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku). Kupní cenu Nemovitých věcí si strany sjednávají ve výši uvedené ve znaleckém posudku zpracovaného soudním znalcem v oboru oceňování nemovitých věcí [REDAKCE], č. posudku 3397_048_20, ze dne 20.07.2020 (Příloha č. 5). Daň z přidané hodnoty bude uplatněna podle platných právních předpisů.
 5. Nájemce bere na vědomí, že podmínkou platnosti kupní smlouvy je její schválení zřizovatelem Pronajímatele. Pro odstranění pochybností Strany shodně uvádějí, že žádné ustanovení tohoto čl. IV nepředstavuje uzavření budoucí kupní smlouvy.

V.

Přechod práv a povinností z pracovněprávních vztahů

1. S ohledem na skončení Smlouvy a převzetí Účelového zařízení Čeladenka Pronajímatelem od Nájemce Pronajímatel výslovně prohlašuje, že:
 - a) po skončení nájemního vztahu vyplývajícího ze Smlouvy nebude Účelové zařízení Čeladenka provozovat (mimo nezbytnost bazální údržby a ostrahy),
 - b) není oprávněn Účelové zařízení Čeladenka provozovat pro účel, ke kterému byl ve Smlouvě nájem sjednán, neboť tuto činnost nemá ve svém statutu a nemá pro ni příslušná oprávnění a nadále se cítí vázán svými předchozími rozhodnutími o trvalé nepotřebnosti tohoto majetku.
2. Smluvní strany tak s ohledem na shora uvedené konstatují a činí nesporným, že nejsou splněny zákonné předpoklady podle ust. § 338 a násl. zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce, ve znění pozdějších předpisů, pro přechod práv a povinností z pracovněprávních vztahů.
3. Nájemce se z pozice zaměstnavatele zavazuje vypořádat pracovněprávní vztahy a nároky všech svých zaměstnanců, jejichž místem výkonu práce je Účelové zařízení Čeladenka, tak, aby po uplynutí Doby nájmu Pronajímatel nebyl z důvodu porušení této povinnosti jakkoli dotčen ve volném nakládání s předmětem nájmu.

VI.

Závěrečná ustanovení

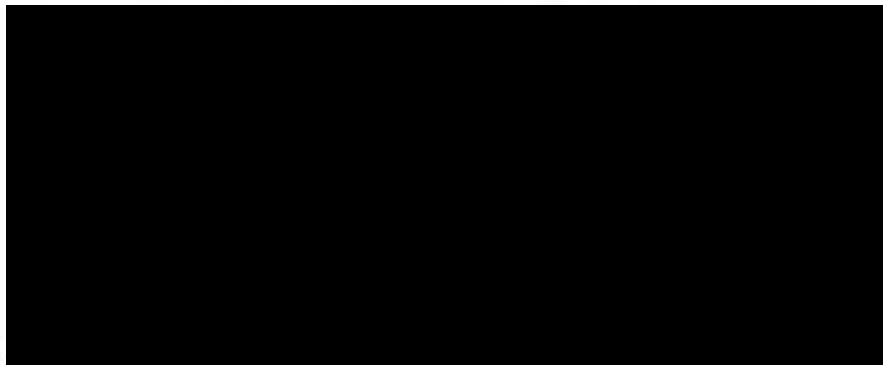
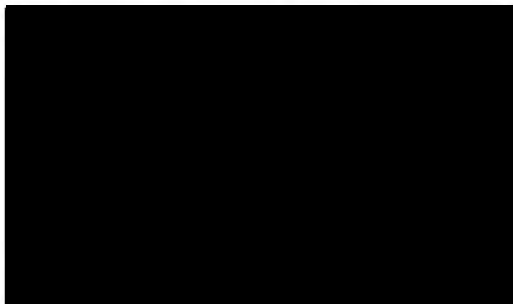
1. Zánikem dluhu Pronajímatele spočívajícího v povinnosti zaplatit Nájemci Kupní cenu za Vnitřní vybavení a Kupní cenu za Nemovité věci, v případě platného a účinného uzavření samostatné kupní smlouvy, jsou práva a povinnosti mezi Smluvními stranami související s majetkovým vypořádáním dle Smlouvy a této Dohody, s výjimkou ust. čl. II této Dohody (které je samostatně upraveno v článku II. odst.8), definitivně vypořádány a žádná Smluvní strana nebude a nesmí z tohoto titulu

po druhé smluvní straně cokoli požadovat. Tam, kde by to snad z této Dohody výslovně neplynulo či snad jejím výkladem nebylo možné dojít k takovému závěru, konstatují Strany této Dohody, že jim druhou stranou nebyla způsobena škoda ani jiná újma ať materiální anebo nemateriální, a že mezi Stranami již není majetkových nároků nebo nároků na majetkové vyrovnání.

2. S ohledem na tu skutečnost, že do 30.9.2020 probíhají v Horském hotelu Čeladenka (Účelové zařízení Čeladenka) rekreační pobyty, se Smluvní strany ve smyslu § 1746 odst.2 obč. zák. dohodly na tom, že po dobu od skončení nájemního vztahu do doby převzetí všech věcí Vnitřního vybavení podle čl. III. této Dohody, Pronajímatel zajistí ostrahu Účelového zařízení Čeladenka a Nájemce se zavazuje podílet se na nákladech za ostrahu do výše maximálně **60.000,-- Kč za 2 měsíce** bez DPH, která bude alikvotně vypočtena podle počtu dní od 30.09.2020 do převzetí všech věcí Vnitřního vybavení Pronajímatelem. Nájemce se zavazuje uhradit tuto částku na základě Pronajímatelem vystavené faktury se splatností do 30.11.2020.
3. Tato Dohoda vzniká podpisem oprávněných zástupců obou Smluvních stran a účinnosti okamžikem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění.
4. Nájemce prohlašuje, že souhlasí a je srozuměn se skutečností, že Pronajímatel na základě zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv v platném znění, je povinen uveřejnit tuto Dohodu v registru smluv a dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, o ni a právním vztahu jí založeném může být povinen zpřístupnit či poskytnout všechny informace, které citované zákony nebo jiné právní předpisy z uveřejnění nebo zpřístupnění nevyklučují.
5. Změní-li kterákoliv ze Stran některý z kontaktních údajů, zavazuje se tuto změnu bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně. Změna je vůči druhé straně účinná okamžikem doručení oznámení.
6. Uzavřením této Dohody pozbývají platnosti veškerá předchozí ujednání Smluvních stran, učiněná jak ústně, tak písemnou formou, týkající se předmětu této Dohody.
7. V případě, že některé z ustanovení této Dohody se v důsledku změny právních předpisů stane neplatným či neúčinným, zůstávají ostatní ujednání této Dohody platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této Dohody jiným ustanovením, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
8. Tuto Dohodu lze měnit či doplňovat pouze písemnými a číslovanými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami.
9. Práva a povinnosti v této Dohodě výslovně neupravená se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů.
10. Každá ze Smluvních stran se zavazuje bez předchozího výslovného písemného souhlasu druhé Smluvní strany nepostoupit ani nepřevést jakákoliv práva či povinnosti vyplývající z této Dohody na třetí osobu či osoby, a ani nepostoupit smlouvu ve smyslu ust. § 1895 a násl. občanského zákoníku. Započtení pohledávek vyplývajících z této Dohody se vylučuje.
11. Odpověď Smluvní strany s dodatkem nebo odchylkou podle § 1740 odst. 3 občanského zákoníku není přijetím nabídky na uzavření této Dohody, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
12. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že na závazky vzniklé z této Dohody se nepoužijí ustanovení občanského zákoníku o změně okolností (ust. § 1764 až § 1766 občanského zákoníku) a neúměrném zkrácení (ust. § 1793 až § 1795 občanského zákoníku).

13. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Dohody jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Dohody.
14. Tato Dohoda se vyhotovuje ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
15. Nedílnou součástí této Dohody jsou následující přílohy:
Příloha č. 1a : Přehled Nájemcem uplatněných daňových odpisů – Technické zhodnocení
Příloha č. 1b : Přehled Nájemcem uplatněných daňových odpisů – výdaj dle fa 201400122
Příloha č. 2 : znalecký posudek znalce [REDACTED] č. posudku 5678/20 ze dne 20.8.2020
Příloha č. 3 – znalecký posudek znalce [REDACTED] č. posudku 5679/20 ze dne 30.8.2020
Příloha č. 4: soupis věcí vyloučených z posudků dle Přílohy č. 2 a 3
Příloha č. 5: znalecký posudek na pozemky znalce [REDACTED], č. posudku 3397_048_20, ze dne 20.07.2020.
16. Smluvní strany prohlašují, že tato Dohoda vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli, že smluvní projevy jsou dostatečně určité a srozumitelné a že Dohoda nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s celým obsahem Dohody jej podepisují oprávnění zástupci obou Smluvních stran.

V Ostravě dne 10.9.2020



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 015813 / 229 - 230 / 2020 / C.

Já, níže podepsaný [REDACTED], advokát se sídlem v Ostrava, [REDACTED]
[REDACTED] zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. [REDACTED], prohlašuji, že
tuto listinu přede mnou vlastnoručně v 4 vyhotoveních podepsali:

1. Eduard Ježo, nar. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. [REDACTED]
2. Jiří Hájek, nar. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Ostravě dne 10.09.2020 [REDACTED]
[REDACTED]

Název: Čeladenka =107 713 041 - 29 628 817

Inventární číslo: 14IM001

Datum pořízení: 01.07.2014

Datum zařazení: 01.07.2014

Datum vyřazení:

Typ: HM

Umístění:

Středisko:

Činnost:

Rok	Způsob odpisu	Odpisová skupina	Vstupní cena	Odpisové procento	Roční odpis	Ruční korekce	Uplatněný odpis %	Uplatněný odpis	Zůstatková cena
2014	HM rovn.	5	78084224,00	1,40 %	1093180,00		100,00 %	1093180,00	76 991 044 Kč
2015	HM rovn.	5	78084224,00	3,40 %	2654864,00		100,00 %	2654864,00	74 336 180 Kč
2016	HM rovn.	5	78084224,00	3,40 %	2654864,00		100,00 %	2654864,00	71 681 316 Kč
2017	HM rovn.	5	78084224,00	3,40 %	2654864,00		100,00 %	2654864,00	69 026 452 Kč
2018	HM rovn.	5	78084224,00	3,40 %	2654864,00		100,00 %	2654864,00	66 371 588 Kč
2019	HM rovn.	5	78084224,00	3,40 %	2654864,00		100,00 %	2654864,00	63 716 724 Kč
ZC k 30.9.2020									63 716 724 Kč



PRILoha č. 1a

Daňové odpisy dlouhodobého majetku

Pobyty pro zdraví s.r.o.

IČ: 03082644

Rok: 2020

Dne: 07.09.2020

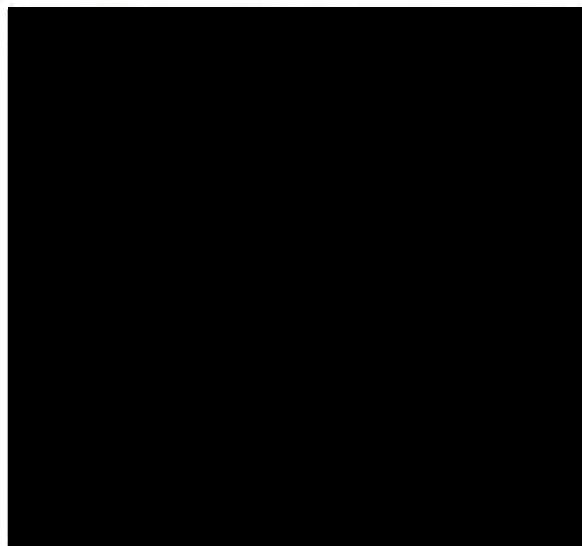
Tisk vybraných záznamů

Název: stavební vícepráce -zpevněné plochy						Typ: HM					
Inventární číslo: 14IM01D		Datum pořízení: 01.07.2014		Datum zařazení: 01.07.2014		Datum vyřazení:		Umístění:		Středisko:	Činnost:
Rok	Způsob odpisu	Odpisová skupina	Vstupní cena	Odpisové procento	Roční odpis	Ruční korekce	Uplatněný odpis %	Uplatněný odpis	Zůstatková cena		
2014	HM rovn.	5	309 046,00	1,40 %	4 327,00		100,00 %	4 327,00	304 719,00		
2015	HM rovn.	5	309 046,00	3,40 %	10 508,00		100,00 %	10 508,00	294 211,00		
2016	HM rovn.	5	309 046,00	3,40 %	10 508,00		100,00 %	10 508,00	283 703,00		
2017	HM rovn.	5	309 046,00	3,40 %	10 508,00		100,00 %	10 508,00	273 195,00		
2018	HM rovn.	5	309 046,00	3,40 %	10 508,00		100,00 %	10 508,00	262 687,00		
2019	HM rovn.	5	309 046,00	3,40 %	10 508,00		100,00 %	10 508,00	252 179,00		
2020	Přerušen		309 046,00	0,00 %	0,00		100,00 %	0,00	252 179,00		
Celkem					56 867,00			56 867,00			

Rok	Roční odpis	Uplatněný odpis
Celkem 2014	4 327,00	4 327,00
Celkem 2015	10 508,00	10 508,00
Celkem 2016	10 508,00	10 508,00
Celkem 2017	10 508,00	10 508,00
Celkem 2018	10 508,00	10 508,00
Celkem 2019	10 508,00	10 508,00
Celkem 2020	0,00	0,00

Legenda: HM rovn. 1a+10% ... rovnoměrné odpisování, odpisová skupina "1a" se zvýšením odpisu o 10% v prvním roce odpisování.

Tisk vybraných záznamů: Číslo = d



znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě, č.j.: Spr. č. 2628/86, Spr. č. 2525/98, Spr. č. 1415/2004 pro základní obory: doprava, odvětví: doprava silniční – technické posudky o příčinách silničních nehod, obor ekonomika, odvětví: ceny a odhady podniků, movitostí, výrobních strojů, zařízení a systémů, nemotného majetku, motorových vozidel, obor strojírenství, odvětví: strojírenství všeobecné – autoopravárenství, posuzování výrobních strojů, zařízení a systémů.

Zadavatel:

Pobyty pro zdraví, s.r.o

č.ev. 809

739 12 Čeladná

IČ: 03082644

ZNALECKÝ POSUDEK č. 5678/20

**ve věci ocenění souboru hmotného movitého majetku,
který se sestává z vybavení Horského hotelu Čeladenka.**

Počet stran posudku: 8

Vyhotoveno: 3 ks

Počet příloh: 1

V Ostravě, 20.08.2020

0. Úvod

0.1 Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek vyžádal:

**Pobyty pro zdraví s.r.o
Čeladná 809
739 12 Čeladná
IČ: 03082644**

Znalecký posudek vypracoval:

**[REDAKCE] znalec v oboru
ekonomika, odvětví ceny a odhady
movitostí, podniků, výrobních strojů,
zařízení a systémů, nehmotného
majetku.**

Předmět vyžádání znaleckého posudku:

**Ocenění movitého majetku za účelem
prodeje.**

Datum vyžádání posudku:

07/2020

Termín vypracování posudku:

08/2020

Podklady pro vypracování posudku:

**Seznam hmotného majetku, technická
prohlídka majetku, datum pořízení,
pořizovací ceny**

Ocenění je provedeno k datu:

07/2020

1.0 Nález

1.1 Popis oceňovaného movitého majetku.

Předmětem ocenění je hmotný movitý majetek, který se sestává z vybavení „Horského hotelu Čeladenka“. Jedná se o vybavení veškerým movitým majetkem, jako například vybavení restaurace – stoly, židle, lobby baru, recepce, konferenčního sálu, ubytovacích pokojů. Dále vybavení apartmánových chat a horských domů, střediska fyzioterapie, lesních lázní a dalšího vybavení potřebného pro provoz hotelového komplexu.

Hotelový komplex byl uveden do provozu a postupně vybavován zařízením v období od roku 2014 až 2018. Při prohlídce majetku zpracovatelem znaleckého posudku bylo konstatováno, že majetek je v dobrém technickém stavu, dobře udržovaný. Při ocenění byla předpokládána životnost vybavení uvažována v amortizačních stupnicích s délkou životnosti 10 až 15 roků. Tato životnost vycházela také z toho, že většina hotelového nábytku byla vyrobena na zakázku – na míru přímo do hotelových pokojů a ostatních užitných místností. Tedy majetek nebyl sestaven z komerčně dostupných nábytkových sestav.

Ocenění je provedeno dle níže popsané metodiky, kdy jednotlivé položky byly zařazeny do amortizačních stupnic číslo 2 a 3 a stanovená cena majetku je uvedena dle jednotlivých položek v příloze posudku.

2.0 Posudek

2.1 Ocenění majetku bylo provedeno pro prodej v obvyklých cenách

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2.2 Metodika oceňování hmotného majetku

Pro ocenění hmotného majetku bylo použito metody dle Znaleckého standardu VUT v Brně, Ústav výrobních strojů, systémů a robotiky, která je popsána v následujícím textu.

U hmotného majetku byl pro zařazení do jednotlivých amortizačních stupnic využitý strukturální model č. 226/91 viz "Znalecký standard"- Oceňování hmotného majetku (VUT Brno 1996).

2.2.1 Technická prohlídka HM (hmotného majetku).

Technická prohlídka se sestává z identifikace hmotného majetku, prohlídky jeho jednotlivých skupin, ověření funkce a ohodnocení technického stavu. Identifikace hmotného majetku se provede porovnáním údajů předložených držitelem (karty zákl. prostředků, zápisy o převzetí hmotného majetku a zařízení, inventurní sjetiny apod.) se štičkovými údaji hmotného majetku. Prohlídka se sestává z vizuální kontroly stavu celku i jednotlivých skupin a ověření funkčnosti hmotného majetku. Posuzuje se vzhled, deformace, vůle, koroze, únik maziv, stav instalací, stupeň opotřebenění dle intenzity využívání, rovnoměrnost chodu, vibrace, chvění, hlučnost apod.

Při prohlídce se tedy posuzuje skutečný technický stav, rozsah opotřebenění (fyzické i morální) nejdůležitějších funkčních součástí a skupin i celého HM, jakož i potřeba případných oprav. Stanovuje se stupeň opotřebenění a tento se porovnává se stavem továrně nového HM a technickým stavem úměrným stáří a době provozu - viz amortizační křivky a stupnice. Při prohlídce se porovná i výbava hmotného majetku se standardním vybavením. Případná mimořádná výbava hmotného majetku se ocení buď samostatně, nebo se zohlední při stanovení výchozí ceny hmotného majetku.

Funkční a provozní zkouška se uskutečňuje na HM v místě instalace a provozování. Zkouškami se ověřuje komplexnost, funkčnost a provozuschopnost hodnoceného a oceňovaného hmotného majetku v souvislosti s platnými předpisy a normami z hlediska provozu a bezpečnosti práce na konkrétním HM.

2.2.2 Stanovení technické hodnoty HM (TH)

Technická hodnota (TH v %) se mění dle následujícího vztahu:

$$TH = \frac{VTH * (100 - ZA) * (100 + / - PS)}{10^4}$$

kde:

VTH - výchozí technická hodnota

ZA - základní amortizace

(Amortizační křivky a stupnice)

PS - přírůstek (+) nebo srážka (-) dle zjištěného technického stavu při prohlídce

2.2.3 Stanovení ZA - amortizační křivky a stupnice

Praktickému využití pro výpočet technické hodnoty různých typů hmotného majetku s životností 5 - 25 roků odpovídá průběh následujících 5-ti základních amortizačních křivek, z kterých jsou odvozeny i směrnice pro další případy. Křivky respektují vztahy:

- rychlejší pokles hodnoty v prvních letech, který přibližně odpovídá lineární odpisové sazbě strojů podle vyhl. FMF č. 586/1990 Sb.

- mírnější pokles do cca 10 - 30 % technické hodnoty hmotného majetku sledující stáří a běžné opotřebenění při dobré údržbě.

- pokles v závěrečném období využívání hmotného majetku. Tento pokles je určen zejména skutečností, že v této době obvykle končí možnost zabezpečování náhradních dílů, případně končí zásoba náhradních dílů ve vybavení hmotného majetku. Navíc při dosažení

mezních hodnot opotřebení některých intenzivně namáhaných dílů dochází ke zvýšení četnosti poruch hmotného majetku jako celku.

- všeobecně je hodnota hmotného majetku 10 % stanovena jako limitní. Pod tuto technickou hodnotu by se hmotný majetek neměl dostat. Obvykle je hodnota staršího hmotného majetku, který bezchybně plní svůj účel (jsou za hranicí doby provozu příslušné amortizační křivky) 20 %. Je to dáno hodnotou vložené práce a náhradních dílů, které bezchybný provoz zaručují.

- u HM, kde v konstrukci převažují díly dlouhodobé životnosti, může být zbytková životnost i vyšší.

Amortizační křivky jsou rozděleny následovně:

- I. Amortizační křivka pro HM se životností 5 let
- II. Amortizační křivka pro HM se životností 10 let
- III. Amortizační křivka pro HM se životností 15 let
- IV. Amortizační křivka pro HM se životností 20 let
- V. Amortizační křivka pro HM se životností 25 let

Z výše uvedených amortizačních křivek je odvozeno 5 základních amortizačních stupnic pro hmotného majetku a zařízení s životností 5 - 25 let.

Amortizační stupnice

ROK\ŽIVOTNOST [ROKY]	25	20	15	10	5
1	90%	90%	85%	80%	70%
2	86	85	79	70	50
3	82	80	73	60	40
4	78	75	66	50	30
5	74	70	59	40	20%
6	70	65	53	30	od 6/10%
7	66	60	46	20%	
8	62	55	39	8 - 10/20 %	
9	58	50	32	od 11/10 %	
10	54	45	26%		
11	50	40	11 - 15/20 %		
12	46	35	od 16/10 %		
13	42	30%			
14	38	14 - 20/30 %			
15	34	21 - 25/20 %			
16	30%	od 26/10 %			
17	17 - 25/30 %				
18	26 - 30/20 %				
19	od 31/10 %				
20					
21					
22					
23					
24					
25					

Zásady pro výběr křivky (stupnice)

Rozhodujícím hlediskem pro výběr křivky, resp. stupnice je stanovení délky středního technického života (životnosti) hmotného majetku. Nezbytné je respektovat charakter užívání konkrétního oceňovaného hmotného majetku - odhad životnosti v určitém prostředí.

Konec technického života je takový stav hmotného majetku, při kterém musí být jeho další využívání přerušeno pro neodstranitelné porušení bezpečnostních parametrů nebo neodstranitelné překročení stanovených mezních parametrů, neodstranitelné snížení užitných vlastností, efektivnosti provozu pod přípustnou hodnotu, nutnost provedení generální opravy.

V případech, že zjištěná nebo stanovená životnost je jiná, než je stanoveno v předložených křivkách a stupnicích, je nutno konstruovat amortizační křivku individuálně.

2.2.4 Přirážky a srážky při hodnocení technického stavu HM (+/- PS)

Přirážky a srážky se stanoví na základě výsledku prohlídky. Přirážkou se ohodnotí zejména prokazatelné zvýšení užitné hodnoty po provedené běžné opravě nebo pokud je zřejmé, že stroj byl minimálně využíván. Srážkou se ohodnotí zejména zjevná porucha některého dílu hmotného majetku, vyšší opotřebení, nedostatečná údržba, deformace, koroze, znečištění hmotného majetku zejména únikem provozních náplní, závady el. instalace, porušení bezpečnostních předpisů apod.. Při hodnocení vlivu oprav na technickou hodnotu hmotného majetku nesmí zvýšení překročit hodnotu hmotného majetku továrně nového. Jakkoli rozsáhlou a nákladnou opravou, tedy v krajním případě složením hmotného majetku ze skupin továrně nových, nemůže být sestaven stroj, který by měl vlastnosti lepší, než stroj továrně nový.

2.2.5 Stanovení výchozí ceny (VCS)

Výchozí cenou pro stanovení časové ceny je:

- a) je-li oceňovaná věc dostupná na trhu, pak je VCS pořizovací cena nového hmotného majetku stejného typu, zjištěná u výrobce, prodejce nebo dovozce.
- b) pokud se oceňovaná věc již nevyrábí, nedovází a není dostupná na trhu, pak se stanoví VCS:
 - b1) cenovým porovnáním
 - b2) přepočtem pořizovací ceny, která se přepočítává indexem růstu cen v příslušném oboru od doby pořízení do data ocenění. Indexy růstu cen jsou pravidelně vydávány Českým statistickým úřadem.
- c) při použití pořizovací ceny v zahraniční měně, je nutno provést přepočet měny kurzem valuty střed k datu ocenění. Pořizovací cena se obvykle uvádí bez daně a se clem.

ad b2) Přepočet pořizovací ceny (PC)

VCS je stanovena z PC s využitím dostupných vstupních údajů (dokumentace provozní, evidenční, účetní) přepočtem na cenovou úroveň v době hodnocení.

U hmotného majetku, u kterého není známa PC, je tato stanovena odborným technickým odhadem, resp. cenovou kalkulací. Rozhodující je doba pořízení a cenový údaj k tomuto datu.

VCS hodnoceného a oceňovaného HM k určitému datu se stanoví korekcí pomocí koeficientů průměrného růstu cen průmyslových výrobků v ČR. Tyto koeficienty jsou zveřejňované jako statické údaje v odborné literatuře.

2.2.6 Koeficient prodejnosti (KP)

KP je cenový koeficient odpovídající nabídce a poptávce hmotného majetku na trhu v daném místě a čase. Pokud není KP stanoven z oficiálních pramenů, pak je určen znalcem na základě průzkumu trhu v daném místě a čase ve vztahu k technické hodnotě hmotného majetku shodného, popřípadě srovnatelného typu. Koeficientem prodejnosti se tedy rozumí poměr mezi zprůměrovanými, skutečně dosaženými prodejními cenami a vykalkulovanými časovými cenami strojů stejného, případně srovnatelného typu, obdobně opotřebovaných a v obdobném technickém stavu, v rozhodné době a v rozhodném místě.

3.0 Závěr

3.1 Ocenění strojní technologie

Předmětem ocenění je soubor hmotného majetku, který se sestává z vybavení Horského hotelu Čeladenka a který se nachází v katastru obce Čeladná. Přecenění majetku dle jednotlivých položek a je uvedeno v příloze posudku.

Celková částka za soubor majetku byla stanovena tímto znaleckým posudkem k datu 07/2020 ve výši

3 974 000,- Kč bez DPH

Slovy: Třímilionydevětsedmdesátčtyřitisícekorunčeských.

V Ostravě 20.08.2020

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Ostravě, č.j.: Spr. č. 2628/86, Spr.č. 2525/98, Spr.č. 1415/2004 pro základní obor doprava, ekonomika, strojírenství. V oboru doprava, odvětví: doprava silniční – technické posudky o příčinách silničních nehod, v oboru ekonomika, odvětví: ceny a odhady, podniků, movitostí, výrobních strojů, zařízení a systémů, motorových vozidel, nemotného majetku, v oboru strojírenství, odvětví: strojírenství všeobecné - autoopravárenství, posuzování výrobních strojů, zařízení a systémů. Znalecký úkon zapsán pod poř. čís. 5678/20 znaleckého deníku.

Příloha posudku:

Přecenění hmotného majetku dle jednotlivých položek.

Přecenění hmotného majetku

Název	Počet	Dat. poř.	Požizovací cena	Obvyklá cena
domy - minibar Alda 30 Absorp EKO	15,00	4 2014	37 784 Kč	10 700 Kč
domy - trezor Alda DIGI NEW Laptop	18,00	4 2014	33 408 Kč	17 300 Kč
domy - židle čal. MAT b. 77 DUB L	33,00	6 2014	70 950 Kč	37 600 Kč
domy - stínění horské. domy (záclona, blac	3,00	6 2014	184 025 Kč	97 500 Kč
domy - větrací mřížka pro minibary	15,00	7 2014	5 850 Kč	1 800 Kč
domy - čelo postele/bez obl.kamenem/	6,00	7 2014	48 300 Kč	25 800 Kč
domy - čelo postele	3,00	7 2014	25 495 Kč	13 600 Kč
domy - čelo postele	9,00	7 2014	24 633 Kč	13 200 Kč
domy - čelo postele	3,00	7 2014	27 585 Kč	14 700 Kč
domy - noční stolek	33,00	7 2014	37 570 Kč	20 100 Kč
domy - hotelová postel Spring	33,00	7 2014	174 240 Kč	93 200 Kč
domy - sestava nábytku	12,00	7 2014	102 096 Kč	54 600 Kč
domy - sestava nábytku	3,00	7 2014	45 436 Kč	24 300 Kč
domy - šatní skříň	3,00	7 2014	35 017 Kč	18 700 Kč
domy - šatní skříň	3,00	7 2014	40 261 Kč	21 500 Kč
domy - šatní skříň	3,00	7 2014	42 107 Kč	22 500 Kč
domy - šatní skříň	6,00	7 2014	70 173 Kč	37 500 Kč
domy - stolek	6,00	7 2014	24 564 Kč	13 100 Kč
domy - psací stůl s TV panelem	3,00	7 2014	18 147 Kč	9 700 Kč
domy - psací stůl bez TV panelu	6,00	7 2014	31 884 Kč	17 100 Kč
domy - TV panel	6,00	7 2014	6 162 Kč	3 300 Kč
domy - věšáková stěna	3,00	7 2014	9 832 Kč	5 300 Kč
domy - věšáková stěna	3,00	7 2014	22 321 Kč	11 900 Kč
domy - věšáková stěna	3,00	7 2014	19 216 Kč	10 300 Kč
domy - věšáková stěna	3,00	7 2014	9 981 Kč	5 300 Kč
domy - věšáková stěna	3,00	7 2014	11 016 Kč	5 900 Kč
domy - zrcadlo do koupelny vč. osvětlení	15,00	7 2014	116 790 Kč	62 500 Kč
domy - zrcadlo do koupelny vč. osvětlení	3,00	7 2014	17 976 Kč	9 600 Kč
domy - zrcadlo do chodby	3,00	7 2014	7 380 Kč	3 900 Kč
domy - zrcadlo do chodby	3,00	7 2014	8 385 Kč	4 500 Kč

disko: DOMY DOMY

Obvyklá cena za střed.:

687 000 Kč

hotel - svítidla	0,00	7 2013	31 907 Kč	14 900 Kč
hotel - zesilovač signálu	1,00	10 2013	1 000 Kč	200 Kč
hotel - zesilovač signálu EGSM LTE 800	1,00	4 2014	40 547 Kč	11 500 Kč
hotel - minibar Alda 30 Absorp EKO	21,00	4 2014	52 898 Kč	27 400 Kč
hotel - trezor Alda DIGI NEW Laptop	21,00	4 2014	38 976 Kč	20 200 Kč
hotel - židli. kř. čal. MAT b. 263 L popruh	27,00	6 2014	82 350 Kč	43 600 Kč
hotel - věš. stoj. MAT b. 263	5,00	6 2014	25 185 Kč	13 300 Kč
hotel - atypický hotelový sedací nábytek	4,00	5 2014	135 960 Kč	71 300 Kč
hotel - vertikální žaluzie bílé sada 2 ks	2,00	6 2014	4 108 Kč	2 900 Kč

Název	Počet	Dat. poř.	Požizovací cena	Obvyklá cena
hotel - stínění hotel. pokoje (záclona, bl	23,00	6 2014	189 276 Kč	100 300 Kč
hotel - stínění chodby hotelu (římské role	6,00	6 2014	11 460 Kč	8 000 Kč
hotel - police k palandám na zeď 500x150mm	8,00	7 2014	6 480 Kč	3 500 Kč
hotel - lampička na zeď (pokoj č. 208, 303	4,00	7 2014	1 200 Kč	600 Kč
hotel - lišty k věšákovým/zrcadlovým stěná	2,00	7 2014	610 Kč	300 Kč
hotel - obklad zdí u lůžek + čelo (pokoj č	1,00	7 2014	5 750 Kč	3 100 Kč
hotel - obklad zdí u lůžek + kufr v hlavě	1,00	7 2014	6 620 Kč	3 500 Kč
hotel - 2x obklad za lůžka, 2x police k pa	1,00	7 2014	7 600 Kč	4 100 Kč
hotel - 2x police k palandě, 2x lampička k	1,00	7 2014	2 020 Kč	1 100 Kč
hotel - osazení minibarů	1,00	7 2014	4 200 Kč	2 200 Kč
hotel - osazení trezorů	1,00	7 2014	3 800 Kč	2 000 Kč
hotel - dělicí paravan s věšákem	1,00	7 2014	10 764 Kč	5 800 Kč
hotel - šatní skříň	6,00	7 2014	29 604 Kč	15 800 Kč
hotel - šatní skříň	11,00	7 2014	58 575 Kč	31 300 Kč
hotel - šatní skříň	2,00	7 2014	14 100 Kč	7 500 Kč
hotel - šatní skříň s komodami	1,00	7 2014	13 754 Kč	7 400 Kč
hotel - zrcadlo	2,00	7 2014	6 694 Kč	3 600 Kč
hotel - věšáková stěna se zrcadlem	4,00	7 2014	34 180 Kč	18 300 Kč
hotel - věšáková stěna se zrcadlem	1,00	7 2014	7 530 Kč	4 000 Kč
hotel - věšáková stěna	2,00	7 2014	7 682 Kč	4 100 Kč
hotel - věšáková stěna	1,00	7 2014	794 Kč	400 Kč
hotel - kufrbox s věšákovou stěnou	1,00	7 2014	6 912 Kč	3 700 Kč
hotel - věšáková stěna se zrcadlem	8,00	7 2014	33 856 Kč	18 100 Kč
hotel - věšáková stěna a TV panel	1,00	7 2014	4 968 Kč	2 700 Kč
hotel - vestavná šatní skříň	4,00	7 2014	58 604 Kč	31 300 Kč
hotel - kávový stůlek	6,00	7 2014	29 604 Kč	15 800 Kč
hotel - stůl s TV a zrcadlem	2,00	7 2014	12 144 Kč	6 500 Kč
hotel - stůl s TV atyp	1,00	7 2014	3 705 Kč	2 000 Kč
hotel - psací stůl	1,00	7 2014	5 095 Kč	2 700 Kč
hotel - psací stůl	1,00	7 2014	5 014 Kč	2 700 Kč
hotel - psací stůl	3,00	7 2014	13 077 Kč	7 000 Kč
hotel - -stůl se zrcadlem	2,00	7 2014	10 304 Kč	5 500 Kč
hotel - sestava nábytku	1,00	7 2014	10 408 Kč	5 600 Kč
hotel - sestava nábytku	1,00	7 2014	9 189 Kč	4 900 Kč
hotel - sestava nábytku	7,00	7 2014	70 924 Kč	37 900 Kč
hotel - sestava nábytku	1,00	7 2014	10 143 Kč	5 400 Kč
shotel - sestava nábytku	1,00	7 2014	10 166 Kč	5 400 Kč
hotel - sestava nábytku	1,00	7 2014	9 729 Kč	5 200 Kč
hotel - kufrbox s věšákem	2,00	7 2014	9 292 Kč	5 000 Kč
hotel - kufrbox s věšákem	1,00	7 2014	5 300 Kč	2 800 Kč
hotel - kufrbox s věšákovou stěnou	2,00	7 2014	9 614 Kč	5 100 Kč

Název	Počet	Dat. poř.	Požizovací cena	Obvyklá cena
hotel - noční stolek	39,00	7 2014	44 421 Kč	23 800 Kč
hotel - noční stolek	1,00	7 2014	1 771 Kč	900 Kč
hotel - hotelová postel Spring vč. matrace	6,00	7 2014	63 360 Kč	33 900 Kč
hotel - čelo postele vč. osvětlení	6,00	7 2014	48 300 Kč	25 800 Kč
hotel - hotelová postel Spring vč. matrace	5,00	7 2014	26 400 Kč	14 100 Kč
hotel - hotelová postel Spring vč. matrace	9,00	7 2014	95 040 Kč	50 800 Kč
hotel - čelo postele PS 02	9,00	7 2014	23 913 Kč	12 800 Kč
hotel - postel - vyšší pro imobilní	2,00	7 2014	10 560 Kč	5 600 Kč
hotel - palanda	6,00	7 2014	88 839 Kč	47 500 Kč
hotel - matrace 2 ks	6,00	7 2014	26 880 Kč	8 300 Kč
hotel - otočný dělicí panel	4,00	7 2014	106 032 Kč	56 700 Kč
hotel - komoda s TV panelem	1,00	7 2014	6 084 Kč	3 300 Kč
hotel - TV panel	5,00	7 2014	5 135 Kč	2 700 Kč
hotel - TV panel	1,00	7 2014	767 Kč	400 Kč
hotel - skříň na ložní prádlo	1,00	7 2014	12 558 Kč	6 700 Kč
hotel - stolík k sedačce	1,00	7 2014	5 500 Kč	2 900 Kč
hotel - skříň 3000mm, posuv. dveře	1,00	7 2014	28 450 Kč	15 200 Kč
hotel - skříň 1500mm, posuv. dveře	1,00	7 2014	14 200 Kč	7 600 Kč
hotel - kontejner	2,00	7 2014	12 460 Kč	6 700 Kč
hotel - pracovní stůl	1,00	7 2014	7 120 Kč	3 800 Kč
hotel - pracovní stůl	1,00	7 2014	4 540 Kč	2 400 Kč
hotel - židle konferenční	3,00	7 2014	5 400 Kč	2 900 Kč
hotel - židle kancelářská	2,00	7 2014	3 360 Kč	1 000 Kč

Místo: HOTEL HOTEL

Obvyklá cena za střed.:

943 300 Kč

chaty - minibar Alda 30 Absorp EKO	7,00	4 2014	17 632 Kč	5 000 Kč
chaty - trezor Alda DIGI NEW Laptop	7,00	4 2014	12 992 Kč	6 700 Kč
chaty - židle čal. MAT b. 77 DUB L	7,00	6 2014	15 050 Kč	8 000 Kč
chaty - stínění apart. domy (záclona, blac	7,00	6 2014	56 574 Kč	30 000 Kč
chaty - větrací mřížka pro minibary	7,00	1 2014	2 730 Kč	700 Kč
chaty - obložení zdí kolem postelí	7,00	7 2014	40 600 Kč	21 700 Kč
chaty - kruhové vzdušníky do skříní pro úk	7,00	7 2014	10 920 Kč	3 400 Kč
chaty - kryt bojleru TUV	7,00	7 2014	22 820 Kč	12 200 Kč
chaty - čelo postele/bez obl.kamenem/ vč.	7,00	7 2014	56 350 Kč	17 400 Kč
chaty - noční stolek	14,00	7 2014	15 939 Kč	8 500 Kč
chaty - noční stolek	7,00	7 2014	11 592 Kč	6 200 Kč
chaty - hotelová postel Spring vč. matrace	28,00	7 2014	147 840 Kč	79 100 Kč
chaty - sestava nábytku	7,00	7 2014	74 424 Kč	39 800 Kč
chaty - sestava nábytku	7,00	7 2014	162 792 Kč	87 100 Kč
chaty - šatní skříň	7,00	7 2014	42 987 Kč	23 000 Kč
chaty - stolek	7,00	7 2014	28 658 Kč	15 300 Kč

Název	Počet	Dat. poř.	Požizovací cena	Obvyklá cena
chaty - psací stůl	7,00	7 2014	37 212 Kč	19 900 Kč
chaty - zrcadlo do koupelny vč. osvětlení	7,00	7 2014	54 498 Kč	29 100 Kč
chaty - křeslo proutěné BORUSIA	14,00	7 2014	58 100 Kč	31 100 Kč
chaty - označení chat	7,00	7 2014	59 900 Kč	32 000 Kč
chaty - rychlovarný set	7,00	1 2019	12 877 Kč	9 800 Kč

číslo: CHATY CHATY

Obvyklá cena za střed.: 486 000 Kč

kongres - dřevěné kryty	0,00	6 2014	14 553 Kč	7 700 Kč
kongres - stínění konf. sál (režný blackou	1,00	6 2014	147 630 Kč	78 200 Kč
kongres - skládací stoly do sálu 180x60x71	18,00	7 2014	64 800 Kč	34 700 Kč

číslo: KONGRES KONGRES

Obvyklá cena za střed.: 120 600 Kč

kuchyně - škrabka brambor s kapacitou 12 k	1,00	5 2014	29 880 Kč	15 700 Kč
kuchyně - lapač škrobu a slupek	1,00	5 2014	3 960 Kč	2 100 Kč
kuchyně - robot na zeleninu kombinovaný s	1,00	5 2014	25 407 Kč	13 300 Kč
kuchyně - barový drtič ledu	1,00	5 2014	11 691 Kč	3 400 Kč
šatní skříňka plechová	8,00	7 2014	22 848 Kč	12 200 Kč
kuchyně - kombinovaná trouba a tranžirovac	1,00	11 2014	166 500 Kč	92 400 Kč
kuchyně - skříň cukrářská chladicí KP6Q Sa	1,00	6 2015	64 500 Kč	38 100 Kč
kuchyně - zmrzlinová vitrína na 6 van	1,00	6 2015	47 350 Kč	27 900 Kč
kuchyně - zmrzlinová vitrína na 6 van	1,00	7 2015	41 800 Kč	24 900 Kč
kuchyně - chlazení LINDR	1,00	7 2015	11 346 Kč	6 800 Kč
kuchyně - bajonet k chlad.zař. LINDR	1,00	7 2015	1 280 Kč	800 Kč
kuchyně - el.výdejní voik s nástavbou - te	1,00	8 2015	34 900 Kč	21 000 Kč
kuchyně - el.výdejní voik s nástavbou - st	1,00	8 2015	43 900 Kč	26 400 Kč
kuchyně - chladnička NordLine UR 200 S	1,00	8 2015	10 791 Kč	4 500 Kč
kuchyně - chladírna FROLA	1,00	8 2016	169 835 Kč	114 100 Kč

číslo: KUCHYNĚ KUCHYNĚ

Obvyklá cena za střed.: 403 600 Kč

lázně - trezor Alda DIGI NEW Mini	3,00	4 2014	4 698 Kč	1 300 Kč
lázně - stínění Lesní lázně (horizontální	1,00	6 2014	17 530 Kč	9 300 Kč
lázně - digitální fotometr na měření volné	1,00	6 2014	2 160 Kč	600 Kč
lázně - digitální fotometr na měření želez	1,00	6 2014	2 160 Kč	600 Kč
lázně - kryt zásuvek u vstupu	1,00	7 2014	1 320 Kč	700 Kč
lázně - policová stěna u skříň v chodbě	1,00	7 2014	3 120 Kč	1 700 Kč
lázně - kávový stolek	2,00	7 2014	11 340 Kč	6 100 Kč
lázně - šatní skříň	5,00	7 2014	50 545 Kč	27 000 Kč
lázně - šatní skříň pro imobil	2,00	7 2014	7 084 Kč	3 800 Kč
lázně - křesílko	3,00	7 2014	38 592 Kč	20 600 Kč
lázně - lehátko	5,00	7 2014	24 545 Kč	13 100 Kč
lázně - vodní lázeň	1,00	10 2014	25 000 Kč	13 700 Kč

Název	Počet	Dat. poř.	Požizovací cena	Obvyklá cena
lázně - sudová sauna CARETTA	1,00	8 2016	206 335 Kč	106 700 Kč
lůžná - hladinová tlaková	1,00	11 2016	14 900 Kč	8 100 Kč

Skupina: LÁZNĚ LÁZNĚ

Obvyklá cena za střed.: 213 300 Kč

lobby bar - bar. židl. čal. MAT b. 263 L	3,00	6 2014	7 350 Kč	3 900 Kč
lobby bar - prodejní vitřina vestavená do	1,00	7 2014	21 600 Kč	11 600 Kč
lobby bar - kávový stůl lobby	5,00	7 2014	22 080 Kč	11 800 Kč
lobby bar - kavárenský stůl lobby	4,00	7 2014	19 734 Kč	10 600 Kč
lobby bar - proutěné křeslo A 10490	7,00	7 2014	90 048 Kč	48 200 Kč
lobby bar - svítidla nad kavárenským pultem	2,00	7 2014	7 934 Kč	4 200 Kč

Skupina: LOBBY BAR LOBBY BAR

Obvyklá cena za střed.: 90 300 Kč

ostatní - věšák dvojitý A	58,00	5 2014	8 407 Kč	2 500 Kč
ostatní - trojháček otočný 70 x200 mm	55,00	5 2014	17 803 Kč	5 200 Kč
ostatní - držák na skleničky	3,00	5 2014	643 Kč	200 Kč
ostatní - držák na skleničky dvojitý	52,00	5 2014	19 536 Kč	5 700 Kč
ostatní - sklenička náhradní pískovaná	20,00	5 2014	858 Kč	200 Kč
ostatní - dávkovač tuhého mýdla MINI O	65,00	5 2014	24 420 Kč	7 100 Kč
ostatní - držák ručniců dvojitý 600 mm	55,00	5 2014	22 772 Kč	6 600 Kč
ostatní - mýdelník obdélník	5,00	5 2014	1 337 Kč	400 Kč
ostatní - mýdelník drátěná rohová	51,00	5 2014	14 718 Kč	4 300 Kč
ostatní - držák WC papíru bez krytu, otočný	58,00	5 2014	12 441 Kč	3 600 Kč
ostatní - WC štětka na pověšení, miska skl	58,00	5 2014	21 790 Kč	4 200 Kč
ostatní - kosmetické zrcátko, pr. 140 mm	48,00	5 2014	21 780 Kč	4 200 Kč
ostatní - fén pistolový Alda Shaver 1400 W	49,00	5 2014	36 382 Kč	7 000 Kč
ostatní - zásobník hygienických sáčků, chr	54,00	5 2014	4 387 Kč	1 300 Kč
ostatní - zásobník na papírové ručníky les	10,00	5 2014	7 840 Kč	2 300 Kč
ostatní - dávkovač mýdla 1 l bílý 205x115x	1,00	5 2014	425 Kč	100 Kč
ostatní - Deliberant APC Button, 802.11b/g	10,00	6 2014	11 238 Kč	3 400 Kč
ostatní - MikroTik RouterBOARD RB750GL	1,00	6 2014	1 140 Kč	300 Kč
ostatní - L2 Fast Ethernet Switch (24*10/1	1,00	6 2014	5 498 Kč	1 600 Kč
ostatní - SF200E-48-EU	4,00	6 2014	34 111 Kč	10 200 Kč
ostatní - MGBBX1	4,00	6 2014	28 009 Kč	8 400 Kč
ostatní - RV320-K9-G5	1,00	6 2014	4 585 Kč	1 400 Kč
ostatní - držáky TV, šňůry, instalace, dop	49,00	6 2014	54 990 Kč	16 500 Kč
ostatní - sklolaminátový stojan Standart 6	3,00	6 2014	10 560 Kč	3 200 Kč
ostatní - transkodér, zesilovač	1,00	7 2014	42 814 Kč	13 200 Kč
ostatní - vysoušecí zařízení ROS 04	1,00	6 2014	7 500 Kč	2 300 Kč
ostatní - lampa KVART na pracovní stoly a	59,00	7 2014	17 641 Kč	9 400 Kč
ostatní - docházkový terminál vč. SW	1,00	9 2014	31 490 Kč	10 200 Kč
ostatní - kancelář provozních	0,00	12 2014	9 504 Kč	3 300 Kč

Ocenění samostatných movitých věcí

Strana: 6

Název	Počet	Dat. poř.	Pořizovací cena	Obvyklá cena
ostatní - kancelář provozních	0,00	12 2014	20 400 Kč	7 100 Kč
ostatní - sestava IM set zahradní ETNA	1,00	4 2015	27 221 Kč	15 800 Kč
ostatní - COFDM modulátor, komunikační zař	0,00	5 2015	30 560 Kč	12 000 Kč
ostatní - záznamové zařízení pro kamer. sy	1,00	5 2016	12 364 Kč	6 100 Kč
ostatní - čerpadlo PEDROLLO NKm 2/3	1,00	6 2016	7 851 Kč	3 900 Kč
ostatní - T-kus	1,00	6 2016	152 Kč	100 Kč
ostatní - redukce 5/4" - mosaz	1,00	6 2016	60 Kč	0 Kč
ostatní - ventil 1"	1,00	6 2016	120 Kč	100 Kč
ostatní - skřín, police	0,00	6 2016	4 346 Kč	2 900 Kč
ostatní - zpevněné plochy v areálu hotelu.	0,00	7 2016	31 427 Kč	25 300 Kč
ostatní - doplňkový nábytek Čeladenka	0,00	2 2017	69 990 Kč	49 500 Kč
ostatní - atypický nábytek FLAM r3/2(L) C	3,00	12 2017	102 000 Kč	66 300 Kč
ostatní - sada stůl + 2x křeslo Break	1,00	4 2020	23 520 Kč	22 900 Kč
ostatní - rozkládací pohovka 3-místná MAXI	3,00	4 2020	86 400 Kč	84 200 Kč
ostatní - minibar SONO 30 0B DW30	1,00	6 2018	7 427 Kč	5 900 Kč
ostatní - plážové lehátko antracitová	10,00	7 2018	5 396 Kč	3 800 Kč
ostatní - minibar	8,00	8 2018	24 467 Kč	19 600 Kč
ostatní - LED Svitidla	2,00	9 2018	6 846 Kč	5 000 Kč
ostatní - stojna na 3 kola	1,00	10 2018	536 Kč	400 Kč
ostatní - stojan na 5 kol	1,00	10 2018	2 104 Kč	1 500 Kč
ostatní - konferenční stůl Woodman Kensa	3,00	12 2018	18 516 Kč	15 200 Kč
ostatní - vybavení koupelen	0,00	1 2019	3 245 Kč	2 500 Kč
ostatní - čerpadlo kalové	1,00	4 2019	825 Kč	600 Kč
ostatní - bazénový titanový žebřík	1,00	4 2019	10 900 Kč	9 200 Kč
ostatní - SMT1000IC:APC Smart UPS 1000VALC	1,00	5 2019	9 040 Kč	7 200 Kč
ostatní - bazénový robot Ultramax Junior	1,00	6 2019	36 000 Kč	28 800 Kč
ostatní - minibar 30l, černý, plně dveře	1,00	8 2019	13 960 Kč	12 200 Kč
ostatní - UBNT UC-CK Unifi Controller, Clo	1,00	8 2019	1 600 Kč	1 300 Kč
ostatní - UBNT Unifi AP AC LR, vnitřní AP	1,00	8 2019	12 060 Kč	10 100 Kč
ostatní - XP/VS terminál server standard -	1,00	4 2020	6 700 Kč	6 500 Kč

OSTATNÍ OSTATNÍ

Obvyklá cena za střed.: 564 300 Kč

recepce - trezor Alda DIGI Maxi	1,00	4 2014	2 842 Kč	1 500 Kč
recepce - výřez otvoru do desky recepčního	2,00	7 2014	3 300 Kč	1 000 Kč
recepce - židle recepce	1,00	7 2014	1 680 Kč	900 Kč
recepce - nábytek zázemí recepce	1,00	7 2014	9 948 Kč	5 300 Kč
recepce - svítidla nad recepčním pultem -	2,00	7 2014	7 934 Kč	4 200 Kč
recepce - nasvětlovací bodové svítidlo	8,00	7 2014	10 912 Kč	5 800 Kč
recepce - kancelářská židle PREZIDENT - re	2,00	1 2018	2 046 Kč	1 300 Kč

RECEPCE RECEPCE

Obvyklá cena za střed.: 20 000 Kč

Název	Počet	Dat. poř.	Pofizovací cena	Obvyklá cena
restaurace - židle Čal. MAT b. 77 DUB L	42,00	6 2014	90 300 Kč	47 900 Kč
restaurace - dřevěné kryty	0,00	5 2014	30 603 Kč	16 000 Kč
restaurace - židle VIESTA teak + černá žár	90,00	5 2014	99 351 Kč	52 100 Kč
restaurace - stůl BEA 88 teak + černá žár.	8,00	5 2014	17 064 Kč	8 900 Kč
restaurace - stůl 128 teak + černá žár. o	8,00	5 2014	38 910 Kč	20 400 Kč
restaurace - slunečník SUN 3030	8,00	5 2014	28 751 Kč	8 400 Kč
restaurace - základna pro slunečník SUN BA	8,00	5 2014	10 889 Kč	3 200 Kč
restaurace - sedáková poduška VIESTA zelen	90,00	5 2014	15 300 Kč	4 500 Kč
restaurace - police, okapový plech	0,00	6 2014	14 200 Kč	4 300 Kč
restaurace - úschovná skříňka do vstupu (d	1,00	7 2014	12 680 Kč	6 800 Kč
restaurace - police do skříně restaurace	1,00	7 2014	1 200 Kč	600 Kč
restaurace - skříň restaurace-absac	1,00	7 2014	9 820 Kč	5 300 Kč
restaurace - rozšíření úschovné skřínky o	1,00	7 2014	6 340 Kč	3 400 Kč
restaurace - skříň výčepu s osvětlením	1,00	7 2014	68 276 Kč	36 500 Kč
restaurace - hodiny ve skle	1,00	7 2014	13 700 Kč	4 200 Kč
restaurace - lavice restaurace 120cm	8,00	7 2014	100 280 Kč	53 600 Kč
restaurace - lavice restaurace 138cm	10,00	7 2014	143 400 Kč	76 700 Kč
restaurace - stůl restaurace	2,00	7 2014	11 340 Kč	6 100 Kč
restaurace - stůl restaurace	16,00	7 2014	127 888 Kč	68 400 Kč
restaurace - svítidla nad barovým pultem -	3,00	7 2014	11 901 Kč	6 400 Kč
restaurace - svítidla nad stoly - restaura	18,00	7 2014	22 320 Kč	11 900 Kč

RESTAURACE RESTAURACE

Obvyklá cena za střed.:

445 600 Kč

Obvyklá cena celkem:

3 974 000 Kč

znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě, č.j.: Spr. č. 2628/86, Spr.č. 2525/98, Spr.č. 1415/2004 pro základní obory: doprava, odvětví: doprava silniční – technické posudky o příčinách silničních nehod, obor ekonomika, odvětví: ceny a odhady podniků, movitostí, výrobních strojů, zařízení a systémů, nehmotného majetku, motorových vozidel, obor strojírenství, odvětví: strojírenství všeobecné – autoopravdrenství, posuzování výrobních strojů, zařízení a systémů.

Zadavatel:
Pobyty pro zdraví, s.r.o
č.ev. 809
739 12 Čeladná
IČ: 03082644

ZNALECKÝ POSUDEK č. 5679/20

**ve věci ocenění souboru hmotného movitého majetku,
který se sestává z vybavení Horákové hotelu Čeladná.**

Počet stran posudku: 8
Vyhотовeno: 3 ks
Počet příloh: 1

V Ostravě, 30.08.2020

0. Úvod

0.1 Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek vyžádal:

**Pobyty pro zdraví s.r.o
Čeladná 809
739 12 Čeladná
IČ: 03082644**

Znalecký posudek vypracoval:

**[REDAKCE] znalec v oboru
ekonomika, odvětví ceny a odhady
movitostí, podniků, výrobních strojů,
zařízení a systémů, nehmotného
majetku.**

Předmět vyžádání znaleckého posudku:

**Ocenění movitého majetku za účelem
prodeje.**

Datum vyžádání posudku:

07/2020

Termín vypracování posudku:

08/2020

Podklady pro vypracování posudku:

**Seznam hmotného majetku, technická
prohlídka majetku, datum pořízení,
pořizovací ceny**

Ocenění je provedeno k datu:

07/2020

1.0 Nález

1.1 Popis oceňovaného movitého majetku.

Předmětem ocenění je hmotný movitý majetek, který se sestává z vybavení „Horského hotelu Čeladenka“. Jedná se o vybavení movitým majetkem, jako například vybavení hotelu rezervačním systémem, kuchyňským vybavením, hasicími přístroji, televizním zařízením pro příjem televizního signálu včetně kompletního příslušenství, počítačové vybavení hotelu, včetně softwaru, zámkového systému hotelu, terénních úprav a dalšího drobného majetku.

Hotelový komplex byl uveden do provozu a postupně vybavován zařízením v období od roku 2014 až 2018. Při prohlídce majetku zpracovatelem znaleckého posudku bylo konstatováno, že majetek je v dobrém technickém stavu, dobře udržovaný. Při ocenění byla předpokládána životnost vybavení uvažována v amortizačních stupnicích s délkou životností 10 až 15 roků. Tato životnost vycházela také z toho, že většina hotelového nábytku byla vyrobena na zakázku – na míru přímo do hotelových pokojů a ostatních užitných místností. Tedy majetek nebyl sestaven z komerčně dostupných nábytkových sestav.

Ocenění je provedeno dle níže popsané metodiky, kdy jednotlivé položky byly zařazeny do amortizačních stupnic číslo 1 až 4 a stanovená cena majetku je uvedena dle jednotlivých položek v příloze posudku.

2.0 Posudek

2.1 Ocenění majetku bylo provedeno pro prodej v obvyklých cenách

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji 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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2.2 Metodika oceňování hmotného majetku

Pro ocenění hmotného majetku bylo použito metody dle Znaleckého standardu VUT v Brně, Ústav výrobních strojů, systémů a robotiky, která je popsána v následujícím textu.

U hmotného majetku byl pro zařazení do jednotlivých amortizačních stupnic využitý strukturální model č. 226/91 viz "Znalecký standard"- Oceňování hmotného majetku (VUT Brno 1996).

2.2.1 Technická prohlídka HM (hmotného majetku).

Technická prohlídka se sestává z identifikace hmotného majetku, prohlídky jeho jednotlivých skupin, ověření funkce a ohodnocení technického stavu. Identifikace hmotného majetku se provede porovnáním údajů předložených držitelem (karty zákl. prostředků, zápisy o převzetí hmotného majetku a zařízení, inventurní sjetiny apod.) se štítkovými údaji hmotného majetku. Prohlídka se sestává z vizuální kontroly stavu celku i jednotlivých skupin a ověření funkčnosti hmotného majetku. Posuzuje se vzhled, deformace, vůle, koroze, únik maziv, stav instalací, stupeň opotřebení dle intenzity využívání, rovnoměrnost chodu, vibrace, chvění, hlučnost apod.

Při prohlídce se tedy posuzuje skutečný technický stav, rozsah opotřebení (fyzické i morální) nejdůležitějších funkčních součástí a skupin i celého HM, jakož i potřeba případných oprav. Stanovuje se stupeň opotřebení a tento se porovnává se stavem továrně nového HM a technickým stavem úměrným stáří a době provozu - viz amortizační křivky a stupnice. Při prohlídce se porovná i výbava hmotného majetku se standardním vybavením. Případná mimořádná výbava hmotného majetku se ocení buď samostatně, nebo se zohlední při stanovení výchozí ceny hmotného majetku.

Funkční a provozní zkouška se uskutečňuje na HM v místě instalace a provozování. Zkouškami se ověřuje komplexnost, funkčnost a provozuschopnost hodnoceného a oceňovaného hmotného majetku v souvislosti s platnými předpisy a normami z hlediska provozu a bezpečnosti práce na konkrétním HM.

2.2.2 Stanovení technické hodnoty HM (TH)

Technická hodnota (TH v %) se mění dle následujícího vztahu:

$$TH = \frac{VTH * (100 - ZA) * (100 + / - PS)}{10^4}$$

kde:

VTH - výchozí technická hodnota

ZA - základní amortizace

(Amortizační křivky a stupnice)

PS - přírážka (+) nebo srážka (-) dle zjištěného technického stavu při prohlídce

2.2.3 Stanovení ZA - amortizační křivky a stupnice

Praktickému využití pro výpočet technické hodnoty různých typů hmotného majetku s životností 5 - 25 roků odpovídá průběh následujících 5-ti základních amortizačních křivek, z kterých jsou odvozeny i směrnice pro další případy. Křivky respektují vztahy:

- rychlejší pokles hodnoty v prvních letech, který přibližně odpovídá lineární odpisové sazbě strojů podle vyhl. FMF č. 586/1990 Sb.

- mírnější pokles do cca 10 - 30 % technické hodnoty hmotného majetku sledující stáří a běžné opotřebení při dobré údržbě.

- pokles v závěrečném období využívání hmotného majetku. Tento pokles je určen zejména skutečností, že v této době obvykle končí možnost zabezpečování náhradních dílů, případně končí zásoba náhradních dílů ve vybavení hmotného majetku. Navíc při dosažení mezních hodnot opotřebení některých intenzivně namáhaných dílů dochází ke zvýšení četnosti poruch hmotného majetku jako celku.

- vřobecně je hodnota hmotného majetku 10 % stanovena jako limitní. Pod tuto technickou hodnotu by se hmotný majetek neměl dostat. Obvykle je hodnota starřího hmotného majetku, který bezchybně plní svůj účel (jsou za hranicí doby provozu příslušné amortizační křivky) 20 %. Je to dáno hodnotou vložené práce a náhradních dílů, které bezchybný provoz zaručují.

- u HM, kde v konstrukci převažují díly dlouhodobé životnosti, může být zbytková životnost i vyšří.

Amortizační křivky jsou rozděleny následovně:

- I. Amortizační křivka pro HM se životností 5 let
- II. Amortizační křivka pro HM se životností 10 let
- III. Amortizační křivka pro HM se životností 15 let
- IV. Amortizační křivka pro HM se životností 20 let
- V. Amortizační křivka pro HM se životností 25 let

Z výře uvedených amortizačních křivek je odvozeno 5 základních amortizačních stupnic pro hmotného majetku a zařřzení s životností 5 - 25 let.

Amortizační stupnice

ROK \ ŽIVOTNOST [ROKY]	25	20	15	10	5
1	90%	90%	85%	80%	70%
2	86	85	79	70	50
3	82	80	73	60	40
4	78	75	66	50	30
5	74	70	59	40	20%
6	70	65	53	30	od 6/10%
7	66	60	46	20%	
8	62	55	39	8 - 10/20 %	
9	58	50	32	od 11/10 %	
10	54	45	26%		
11	50	40	11 - 15/20 %		
12	46	35	od 16/10 %		
13	42	30%			
14	38	14 - 20/30 %			
15	34	21 - 25/20 %			
16	30%	od 26/10 %			
17	17 - 25/30 %				
18	26 - 30/20 %				
19	od 31/10 %				
20					
21					
22					
23					
24					
25					

Zásady pro výběr křivek (stupnic)

Rozhodujícím hlediskem pro výběr křivky, resp. stupnice je stanovení délky středního technického života (životnosti) hmotného majetku. Nezbytné je respektovat charakter užívání konkrétního oceňovaného hmotného majetku - odhad životnosti v určitém prostředí.

Konec technického života je takový stav hmotného majetku, při kterém musí být jeho další využívání přerušeno pro neodstranitelné porušení bezpečnostních parametrů nebo neodstranitelné překročení stanovených mezních parametrů, neodstranitelné snížení užitečných vlastností, efektivnosti provozu pod přípustnou hodnotu, nutnost provedení generální opravy.

V případech, že zjištěná nebo stanovená životnost je jiná, než je stanoveno v předložených křivkách a stupnicích, je nutno konstruovat amortizační křivku individuálně.

2.2.4 Přírážky a srážky při hodnocení technického stavu HM (+/- PS)

Přirážky a srážky se stanoví na základě výsledku prohlídky. Přirážkou se ohodnotí zejména prokazatelné zvýšení užitné hodnoty po provedené běžné opravě nebo pokud je zřejmé, že stroj byl minimálně využíván. Srážkou se ohodnotí zejména zjevná porucha některého dílu hmotného majetku, vyšší opotřebení, nedostatečná údržba, deformace, koroze, znečištění hmotného majetku zejména únikem provozních náplní, závady el. instalace, porušení bezpečnostních předpisů apod.. Při hodnocení vlivu oprav na technickou hodnotu hmotného majetku nesmí zvýšení překročit hodnotu hmotného majetku továrně nového. Jakkoli rozsáhlou a nákladnou opravou, tedy v krajním případě složením hmotného majetku ze skupin továrně nových, nemůže být sestaven stroj, který by měl vlastnosti lepší, než stroj továrně nový.

2.2.5 Stanovení výchozí ceny (VCS)

Výchozí cenou pro stanovení časové ceny je:

a) je-li oceňovaná věc dostupná na trhu, pak je VCS pořizovací cena nového hmotného majetku stejného typu, zjištěná u výrobce, prodejce nebo dovozce.

b) pokud se oceňovaná věc již nevyrábí, nedovází a není dostupná na trhu, pak se stanoví VCS:

b1) cenovým porovnáním

b2) přepočtem pořizovací ceny, která se přepočítává indexem růstu cen v příslušném oboru od doby pořízení do data ocenění. Indexy růstu cen jsou pravidelně vydávány Českým statistickým úřadem.

c) při použití pořizovací ceny v zahraniční měně, je nutno provést přepočet měny kurzem valuty střed k datu ocenění. Pořizovací cena se obvykle uvádí bez daně a se clem.

ad b2) Přepočítací ceny (PC)

VCS je stanovena z PC s využitím dostupných vstupních údajů (dokumentace provozní, evidenční, účetní) přepočtem na cenovou úroveň v době hodnocení.

U hmotného majetku, u kterého není známa PC, je tato stanovena odborným technickým odhadem, resp. cenovou kalkulací. Rozhodující je doba pořízení a cenový údaj k tomuto datu.

VCS hodnoceného a oceňovaného HM k určitému datu se stanoví korekcí pomocí koeficientů průměrného růstu cen průmyslových výrobků v ČR. Tyto koeficienty jsou zveřejňované jako statické údaje v odborné literatuře.

2.2.6 Koeficient prodejnosti (KP)

KP je cenový koeficient odpovídající nabídce a poptávce hmotného majetku na trhu v daném místě a čase. Pokud není KP stanoven z oficiálních pramenů, pak je určen znalcem na základě průzkumu trhu v daném místě a čase ve vztahu k technické hodnotě hmotného majetku shodného, popřípadě srovnatelného typu. Koeficientem prodejnosti se tedy rozumí poměr mezi zprůměrovanými, skutečně dosaženými prodejními cenami a vykalkulovanými časovými cenami strojů stejného, případně srovnatelného typu, obdobně opotřebovaných a v obdobném technickém stavu, v rozhodné době a v rozhodném místě.

3.0 Závěr

3.1 Ocenění hmotného majetku

Předmětem ocenění je soubor hmotného majetku, který se sestává z vybavení Horského hotelu Čeladenka a který se nachází v katastru obce Čeladná. Přecenění majetku dle jednotlivých položek a je uvedeno v příloze posudku.

Celková částka za soubor majetku byla stanovena tímto znaleckým posudkem k datu 07/2020 ve výši

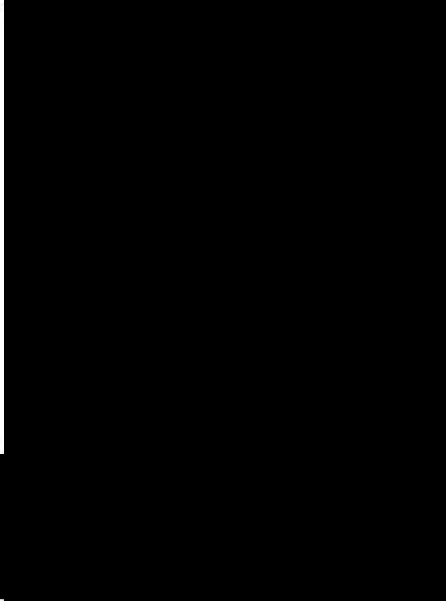
1 536 100,- Kč bez DPH

Slovy: Jeden milion pět set třicet šest tisíc jedno sto korun českých.

V Ostravě 30.08.2020

ZNALECKÁ DOLOŽKA

**Znalecký posudek jsem podal jako znalec
jmenovaný Krajským soudem v Ostravě, č.j.:
Spr. č. 2628/86, Spr.č. 2525/98, Spr.č. 1415/2004
pro základní obor doprava, ekonomika, strojírenství.
V oboru doprava, odvětví: doprava silniční – technické
posudky o příčinách silničních nehod, v oboru ekonomika,
odvětví: ceny a odhady, podniků, movitostí, výrobních
strojů, zařízení a systémů, motorových vozidel,
nehmotného majetku, v oboru strojírenství, odvětví:
strojírenství všeobecné - autoopravárenství, posuzování
výrobních strojů, zařízení a systémů.
Znalecký úkon zapsán pod poř. čís. 5679/20 znaleckého deníku.**



Příloha posudku:

Přecení hmotného majetku dle jednotlivých položek.

Název	Počet	Dot. poř.	Požizovací cena	Obvyklá cena
SW AGNIS - rezervační systém hotelu	1,00	6 2014	82 990 Kč	22 800 Kč
kuchyňské zařízení	0,00	1 2015	84 673 Kč	28 200 Kč
polepy oken Čeladenka	0,00	4 2015	26 616 Kč	5 300 Kč
nábytek z umělého ratanu	0,00	4 2015	38 392 Kč	13 700 Kč
Měřicí technika - Lesní lázně	1,00	4 2015	14 863 Kč	5 300 Kč
polepy oken Čeladenka	0,00	6 2015	18 057 Kč	3 600 Kč
přemístění ústředny	0,00	6 2015	5 502 Kč	2 100 Kč
montáž ventilátoru	0,00	6 2015	4 481 Kč	1 700 Kč
Vozík servírovací, stojan na talíře, rýžovnice	0,00	7 2015	36 119 Kč	13 800 Kč
Vozík nerezový, rautový, pojízdný	1,00	10 2015	14 000 Kč	5 700 Kč
TV Samsung 65JU7502	0,00	12 2015	81 781 Kč	34 800 Kč
informační systém	1,00	2020	66 634 Kč	56 600 Kč
zámkové vložky Fab	24,00	2020	24 886 Kč	21 200 Kč
terénní úpravy	1,00	2020	30 970 Kč	29 800 Kč
terénní pravy	1,00	2020	20 000 Kč	19 300 Kč
oseť pozemku travním osivem	1,00	2020	20 000 Kč	19 300 Kč
hasicí přístroj sněhový	2,00	2 2016	4 090 Kč	1 800 Kč
transování signálu, stavba vysílače,	1,00	2 2016	108 247 Kč	47 800 Kč
Party stan Premium 6x12m bílý	1,00	5 2016	24 784 Kč	11 600 Kč
Dvoukolka AIRWHEEL S3 520Wh	5,00	5 2016	161 643 Kč	75 500 Kč
Dvoukolka AIRWHEEL A3 520Wh	2,00	5 2016	99 002 Kč	46 200 Kč
TV programy pro TV v hotelu	49,00	12 2016	45 550 Kč	23 900 Kč
anténní výložník	1,00	4 2019	205 Kč	200 Kč
montážní zařízení	1,00	4 2019	8 000 Kč	6 100 Kč
konektor pro LRH 1000	1,00	4 2019	1 170 Kč	900 Kč
koaxiální kabel RLH 1000	1,00	4 2019	2 940 Kč	2 200 Kč
spojka NN	1,00	4 2019	98 Kč	100 Kč
Splitter 2-1	1,00	4 2019	570 Kč	400 Kč
Anténa vnitřní podhledová	1,00	4 2019	1 580 Kč	1 200 Kč
Anténa externí všesměrová	1,00	4 2019	1 220 Kč	900 Kč
Zesilovač signálu EGSM LTE 800	1,00	4 2019	22 174 Kč	16 800 Kč
CZ Channel Manager instalace napojení Avia	1,00	4 2020	4 500 Kč	4 100 Kč
Vento licence 04/2020	1,00	2020	1 500 Kč	1 300 Kč
Vento licence 05/2020	1,00	2020	1 500 Kč	1 300 Kč
Vento licence 06/2020	1,00	2020	1 500 Kč	1 300 Kč
Vento licence 07/2020	1,00	2020	1 500 Kč	1 300 Kč
Vento licence 08/2020	1,00	2020	1 500 Kč	1 300 Kč
CZ Channel Manager instalace napojení Avia	1,00	2020	4 500 Kč	3 800 Kč
CZ Channel Manager instalace napojení Avia	1,00	2020	5 400 Kč	4 600 Kč
CZ Channel Manager instalace napojení Avia	1,00	2020	5 400 Kč	4 600 Kč
Hotline Special - servisní podpora systému	2,00	2020	85 050 Kč	72 300 Kč

Název	Počet	Dat. poř.	Požizovací cena	Obvyklá cena
Hotline Special + - servisní podpora	1,00	2020	65 640 Kč	55 800 Kč
Implementace, upgrade, mas day, převod dat	1,00	2020	21 900 Kč	18 600 Kč
CZ Channel Manager instalace napojení Avia	1,00	2020	4 500 Kč	3 800 Kč
CZ HotelTime IFC zámkový systém 6/2020	1,00	2020	2 250 Kč	1 900 Kč
CZ HotelTime instalace 6/2020	1,00	2020	22 000 Kč	18 700 Kč
CZ HotelTime IFC účelnicí 6/2020	1,00	2020	4 500 Kč	3 800 Kč
CZ Vento instalace 6/2020	1,00	2020	7 500 Kč	6 400 Kč
CZ Channel Manager instalace napojení Avia	1,00	2020	4 500 Kč	3 800 Kč
CZ HotelTime IFC zámkový systém 3/2020	1,00	2020	2 250 Kč	1 900 Kč
CZ HotelTime instalace 3/2020	1,00	2020	22 000 Kč	18 700 Kč
CZ HotelTime IFC účelnicí 3/2020	1,00	2020	4 500 Kč	3 800 Kč
CZ Vento instalace 3/2020	1,00	2020	7 500 Kč	6 400 Kč
slunečník	1,00	2020	2 642 Kč	2 200 Kč
ohřivač pro apartmánový dům	1,00	2020	3 139 Kč	2 700 Kč
CA modul irideto profi	1,00	2020	25 400 Kč	21 600 Kč
převodníky JOH.5 profi (TT-211)	1,00	2020	73 216 Kč	62 200 Kč
zesilovač ALCAD PA-720	1,00	2020	3 726 Kč	3 200 Kč
XP/VS terminál server standard - 55PC	55,00	2020	6 700 Kč	5 700 Kč
licence Windows Server 2016	1,00	2020	5 000 Kč	4 300 Kč
Office 2016 - repas - 5PC	5,00	2020	12 500 Kč	10 600 Kč
zesilovač signálu GSM	1,00	3 2019	40 547 Kč	30 400 Kč
technologie úpravy vody vířivky v Lesních	1,00	9 2019	425 428 Kč	361 600 Kč
převodníky JOH. 8 mux PROFi, CA MODUL IRDE	1,00	4 2020	121 000 Kč	110 800 Kč
antény, paraboly, širokopásmový zesilovač,	1,00	5 2020	34 780 Kč	32 500 Kč
hasicí přístroje hotel	0,00	4 2014	14 400 Kč	3 700 Kč
Zásobník na kapesníčky pochrom. plast	48,00	5 2014	12 912 Kč	3 400 Kč
hasicí přístroje chaty + okály	13,00	7 2014	9 119 Kč	2 600 Kč
TV příslušenství (držáky TV, šňůry)	49,00	7 2014	54 990 Kč	15 600 Kč
lampička se sklípcelem (pokoj č. 211, 306, 3)	6,00	7 2014	1 200 Kč	300 Kč
ohrádka dětského koutku	1,00	7 2014	56 235 Kč	15 900 Kč
jídelní stůl denní místnosti v kuchyni	1,00	7 2014	2 220 Kč	600 Kč
jídelní židle denní místnosti v kuchyni	2,00	7 2014	2 280 Kč	600 Kč
montážní zámečnické práce	0,00	7 2014	17 900 Kč	5 100 Kč
televize	49,00	1 2014	340 335 Kč	79 300 Kč
čveřní železie - síta proti hmyzu	0,00	7 2014	10 273 Kč	2 900 Kč

Obvyklá cena za střed.:

1 536 100 Kč

Obvyklá cena celkem:

1 536 100 Kč

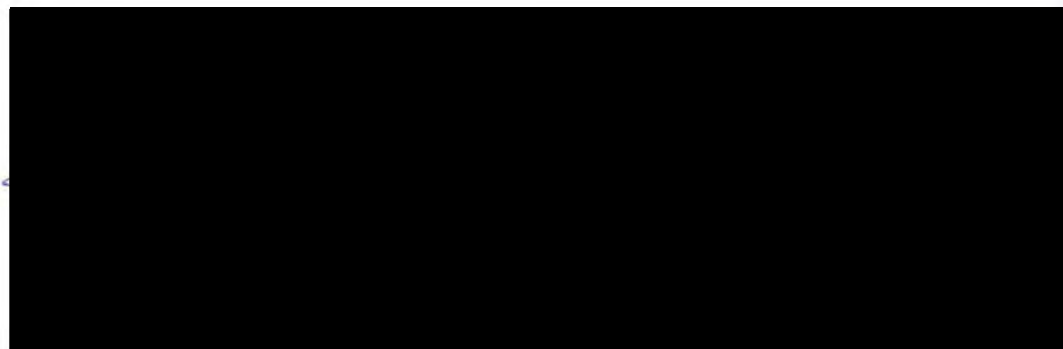
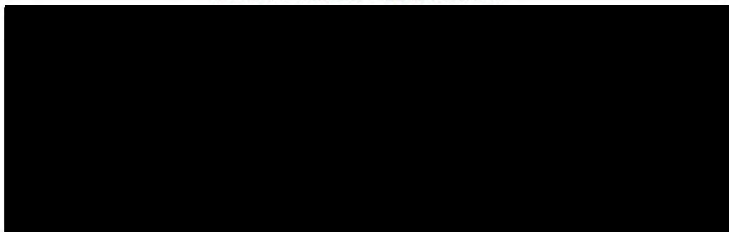


Faint, illegible text or markings along the right edge of the page, possibly bleed-through from the reverse side or a scanning artifact.

Příloha č. 4: soupis věcí vyloučených z posudků dle Přílohy č. 2 a 3

MOVITÝ MAJETEK				pořízovací cena	obvyklá cena
		1511100363	kuchyňské zařízení	84 673,38 Kč	28 200,00 Kč
		1511101380	přemístění ústředny	5 502,00 Kč	2 100,00 Kč
		1511100087	terénní úpravy	30 970,00 Kč	29 800,00 Kč
		1511100088	terénní pravy	20 000,00 Kč	19 300,00 Kč
		1511100089	osetí pozemku travním osivem	20 000,00 Kč	19 300,00 Kč
		1611600350	transování signálu, stavba vysílače,	108 247,00 Kč	47 800,00 Kč
CELKEM				269 392,38 Kč	146 500,00 Kč

V Ostravě dne 10.9.2020



znalec

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3397_048_20

NEMOVITÁ VĚC: nezastavěné pozemky

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Čeladná, k.ú. Čeladná
 Adresa: areál Čeladenka, 739 12 Čeladná

VLASTNÍK: Pobyty pro zdraví s.r.o.

Adresa: č. ev. 809, 739 12 Čeladná

OBJEDNAVATEL: Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě, RČ/IČO: 71009396, [REDAKCE]

Adresa: Partyzánské náměstí 2633/7, 702 00 Ostrava

ZHOTOVITEL: [REDAKCE]

Adresa: [REDAKCE]

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny a ceny zjištěné dle cenového předpisu k případné koupi pozemků (ocenění stávajícího stavu)

**CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PĚDPISU**

113 920 Kč

OBVYKLÁ CENA

1 560 000 Kč

Stav ke dni: 20.07.2020

Datum místního šetření: 25.06.2020

Za přítomnosti: [REDAKCE]

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 4 strany

Počet vyhotovení: 2

Havířově, dne 20.07.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Provést ocenění pozemků v obvyklé ceně a ceně zjištěné ceně dle vyhl. č. 188/2019 Sb. platné od 01.08.2019 jako podklad k případné koupi pozemků.

Základní pojmy a metody ocenění

LV - list vlastnictví
KN - katastr nemovitostí
FC - funkční celek
IS – inženýrské sítě

Přehled podkladů

Výpis z KN LV č. 3376 ze dne 25.06.2020 vydaný ČÚZK-SCD, dálkovým přístupem.
Podklady z ÚP obce Čeladná platné k datu ocenění vč. regulativů..
Povodňové mapy @cop.cz - podklad k riziku povodně.

Místopis

Pozemky ppč. 2675/5 v druhu zahrada a ppč. 2677/2 v druhu orná půda jsou užívány jako přístupové pozemky k horským domům na ppč. 1835 a 1837. Pozemek ppč. 2687/13 v druhu trvalý travní porost je umístěn na okraji areálu Čeladenka nad chatami a je užíván jako travnatá plocha společně s pozemkem p.č. 2676/1, pouze doplňuje užívání areálu. Pozemky jsou v současné době užívány společně s ostatními pozemky areálu, byť jsou jiného vlastníka. Areál se nachází na pokraji obce Čeladná v CHKO Beskydy. Areál má dobré dopravní napojení na silniční síť, je provedena potřebná infrastruktura a IS, dobré životní prostředí a dostupnost rekreačních a turistických cílů. Areál je využíván celoročně. Vhodná lokalita pro hromadnou rekreaci. Obec s vysokým rekreačním potenciálem.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> rekreační areál				
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní				
Přístup k pozemkům:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky:

2687/46, 2676/1, ČR, Příslušnost hospodařit - Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě
2676/3 Partyzánské náměstí 2633/7, 70200 Ostrava

Celkový popis

Pozemky zahrnuté v ÚP obce Čeladná v zastavitelné ploše OV - občanská vybavenost. Pozemky jsou součástí FC se stavebními pozemky areálu. OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
Převažující (hlavní) využití:
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení kromě hřbitovů a velkoplošných prodejen nad 400 m² zastavěné plochy

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení, které jsou nutné k užívání ploch občanského vybavení a bezprostředně s nimi souvisejí
- pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- pozemky parkovišť pro osobní automobily
- bydlení v objektech občanského vybavení pouze jako byty pro majitele, správce nebo zaměstnance provozoven občanského vybavení
- pozemky staveb komunitních center

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb a činnosti, které jsou v rozporu s převažujícím a přípustným využitím – především pozemky staveb pro výrobu, plochy boxových garáží apod.
- oplocování pozemků v zastavitelných plochách Z18 a Z122

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina max. tři nadzemní podlaží s podkrovím, pro stavby rozhleden není výšková hladina stanovena

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemky
Adresa předmětu ocenění: areál Čeladenka
739 12 Čeladná
LV: 3376
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Čeladná
Katastrální území: Čeladná
Počet obyvatel: 2 800
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 765,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu

01. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel

č.

II

P_i

0.80

O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 294,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

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

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

$$\text{Index trhu} \quad \rightarrow \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,756$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezi denční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Standardní nemovitost, technický stav zohledněn v ocenění.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,780}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,590}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,780}$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,780}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - orientace SV, S a SZ	III	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - CHKO Beskydy	III	-0,01

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,950 * 0,780 = 0,741$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	294,-	0,741	0,300	65,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	2675/5	43	65,36	2 810,48
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	2677/2	120	65,36	7 843,20
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	2687/13	1 580	65,36	103 268,80
Stavební pozemky - celkem			1 743		113 922,48

Pozemky - zjištěná cena celkem = 113 922,48 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc - ppč. 2675/5, 2677/2, 2687/13

Plocha pozemků: 1 743,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	nezastavěný pozemek, komerční
Lokalita:	Malenovice
Popis:	Prodej pozemků o rozloze 26 538 m ² v klidné části Malenovice v okrese Frýdek – Místek s výhledem na okolí Beskyd. Dle územního plánu jsou pozemky vedeny jako plochy sportovní a lze je tedy využít např. k vybudování jízdárny. V budoucnu lze předpokládat změnu územního plánu na stavební parcely pro bydlení. K pozemku lze přikoupit i vedlejší plochu o rozloze 8 011 m ² a vytvořit tedy celek o rozloze 34 549 m ² . Okolo pozemku vede pozemní komunikace.
Pozemek:	26 538,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient - redukce pramene ceny -S Reality N83234, aktualizace 06.07.2020	0,95
K2 Poloha pozemku - nezastavěné okolí	1,10
K3 Vlastnické vztahy - bez vlivu	1,00
K4 Právní vztahy - nejedná se o dokoupení pozemků areálu společně užívaných	1,70
K5 Širší vztahy - samostatný pozemek bez dalších návazností	1,20



Zdůvodnění koeficientu Kc: Objektivizační koeficient - redukce pramene ceny -S Reality N83234, aktualizace 06.07.2020; Poloha pozemku - nezastavěné okolí; Vlastnické vztahy - bez vlivu; Právní vztahy - nejedná se o dokoupení pozemků areálu; Širší vztahy - samostatný pozemek bez dalších návazností;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Váha: 1 Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
6 634 000	26 538	250	2,13	533

Název: nezastavěný pozemek, komerční

Lokalita: Malenovice

Popis: Prodej pozemků o rozloze 8 011 m² v klidné části Malenovic v okrese Frýdek – Místek s krásným výhledem na okolí Beskyd. Dle územního plánu jsou pozemky vedeny jako plochy sportovní a lze je tedy využít např. k vybudování jízdárny. V budoucnu lze předpokládat změnu územního plánu na stavební parcely pro bydlení. K pozemku lze přikoupit i vedlejší plochu o rozloze 26 538 m² a vytvořit tedy celek o rozloze 34 549 m². Okolo pozemku vede pozemní komunikace.

Pozemek: 8 011,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient - redukce pramene ceny - S Reality, ID zakázky:N83233, aktualizace 06.07.2020	0,95
K2 Poloha pozemku - nezastavěné okolí	1,10
K3 Vlastnické vztahy - bez vlivu	1,00
K4 Právní vztahy - nejedná se o dokoupení pozemků areálu společně užívaných	1,70
K5 Širší vztahy - samostatný pozemek bez dalších návazností	1,20



Zdůvodnění koeficientu Kc: Objektivizační koeficient - redukce pramene ceny - S Reality, ID zakázky:N83233, aktualizace 06.07.2020; Poloha pozemku - nezastavěné okolí; Vlastnické vztahy - bez vlivu; Právní vztahy - nejedná se o dokoupení pozemků areálu společně užívaných; Širší vztahy - samostatný pozemek bez dalších návazností;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Váha: 1 Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
3 204 000	8 011	400	2,13	852

Název: nezastavěný pozemek komerční

Lokalita: Čeladná

Popis: Oceňované pozemky p.č.2675/5, 2677/2 prodány kupní smlouvou ze dne 17.03.2017.

Pozemek: 163,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient - realizovaný prodej	1,00
K2 Poloha pozemku - shodná	1,00
K3 Vlastnické vztahy - shodné	1,00
K4 Právní vztahy - shodné	1,00
K5 Širší vztahy - shodné	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Objektivizační koeficient - realizovaný prodej; Poloha pozemku - shodná; Vlastnické vztahy - shodné; Právní vztahy - shodné; Širší vztahy - shodné;

Váha: 1

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
163 000	163	1 000	1,00	1 000

Název: nezastavěný pozemek komerční

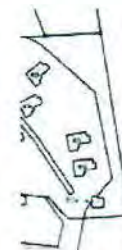
Lokalita: Čeladná

Popis: Oceňovaný pozemek p.č. 2687/13 prodán kupní smlouvou ze dne 07.11.2013.

Pozemek: 1 580,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient - realizovaný prodej	1,00
K2 Poloha pozemku - shodná	1,00
K3 Vlastnické vztahy - shodná	1,00
K4 Právní vztahy - shodná	1,00
K5 Širší vztahy - shodná	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Objektivizační koeficient - realizovaný prodej; Poloha pozemku - shodná; Vlastnické vztahy - shodná; Právní vztahy - shodná; Širší vztahy - shodná;

Váha: 1

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 343 000	1 580	850	1,00	850

Název: nezastavěný pozemek, bydlení a rekreace

Lokalita: Čeladná

Popis: Parcela, v obci Čeladná, výměra 1059 m², osobní vlastnictví, částečně oplocená. Číslo parcely je 781/71. Veškerá občanská vybavenost v okolí a dobrá dostupnost. Využití zástavbou rodinného domu či chaty, klidná část obce. Přijezd po veřejné komunikaci. Elektrický proud a pitná voda na hranici pozemku, rozvod plynu není. Okolí hory, lesy, louka, rybník, venkovská zástavba, zahrady. Služby kompletní.

Pozemek: 1 059,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Objektivizační koeficient - MM Reality ID 702780	0,95
K2 Poloha pozemku - zastavěné okolí - bydlení	0,40
K3 Vlastnické vztahy - bez vlivu	1,00
K4 Právní vztahy - nejedná se o dokoupení pozemků areálu společně	



užívaných 1,70

K5 Širší vztahy - samostatný pozemek bez dalších návazností

1,20

Zdůvodnění koeficientu K_c: Objektivizační koeficient - MM Reality ID 702780; Poloha pozemku - zastavěné okolí - bydlení; Vlastnické vztahy - bez vlivu; Právní vztahy - nejedná se o dokoupení pozemků areálu společně užívaných; Širší vztahy - samostatný pozemek bez dalších návazností;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Váha: 1 Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 694 400	1 059	1 600	0,78	1 248

Minimální jednotková porovnávací cena 533 Kč/m²

Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr 897 Kč/m²

Jednotková porovnávací cena - vážený průměr 897 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena 1 248 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Vážená jednotková cena 897 Kč/m²

Výměra pozemku 1 743,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota 1 563 471 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

I. Pozemky 113 922,- Kč

Výsledná cena - celkem: 113 922,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 113 920,- Kč

slovy: Jednostotřinácttisícdevětsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

113 920 Kč

slovy: Jednostotřinácttisícdevětsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

I. Porovnávací hodnota

I.1. Pozemky 1 563 471,- Kč

Porovnávací hodnota 1 563 471 Kč

Silné stránky

Klidná, rekreační zóna, dobré životní prostředí, vhodná poloha a dostupnost.

Slabé stránky

Jedná se o případné dokoupení pozemků v areálu Čeladenka s možností jediného kupujícího a tím je vlastník ostatních pozemků (platí pro ppč. 2675/5 a 2677/2). Pozemek p.č. 2687/13 doplňuje, vylepšuje užívání pozemků areálu, není nezbytný pro užívání areálu. Příjezd vozidly k vlastním pozemkům není zajištěn, možnost přístupu pouze přes pozemky jiného vlastníka a tím je vlastník areálu, chůzí je možnost přístupu přes pozemky Lesů ČR či sousedního vlastníka pozemků spol. U Holubů s.r.o.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena odpovídá poptávce, typu, velikosti, možnosti zastavění a vybavení obdobných pozemků v lokalitě. Vychází ze současných podmínek trhu, což je pro stanovení ceny obvyklé zásadní. Současnou obvyklou hodnotu pozemků stanovují v úrovni hodnoty porovnávací po redukcí polohy, umístění a současnému užívání v areálu, jejich dostupností a širších vztahů okolí a atraktivitu lokality. Hodnota stanovená touto metodou má největší vypovídací schopnost a nejlépe vystihuje poptávku po daném typu nemovité věci v lokalitě v místě a čase. Jedná se o případné dokoupení pozemků do areálu Čeladenka s možností jediného kupujícího příp. omezeného kupujícího viz. oddíl Slabé stránky posudku. Stabilizovaná oblast ve výstavbě rekreačních staveb hromadného charakteru, lokalita zahrnutá v ÚP obce Čeladná pro výstavbu občanské vybavenosti. Standardní napojení na infrastrukturu regionu a dopravní dostupnost.

Obvyklá cena

1 560 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetšedesát tisíc Kč

z toho pozemek p.č. 2675/5 43 m² 38 500 Kč

pozemek p.č. 2677/2120 m².... 107 400 Kč

pozemek p.č. 2687/13 ...1580 m²....1 414 100 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.12

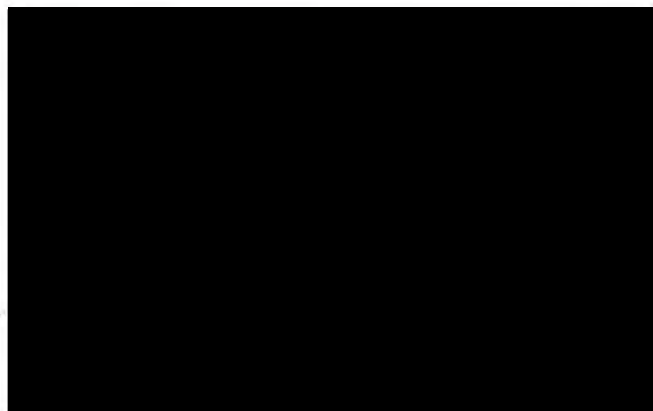
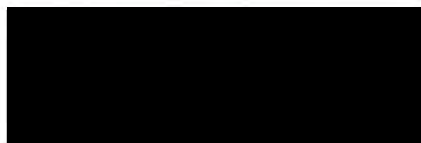
Závěr

Obvyklá cena pozemků je stanovena jako cena pozemků ve funkčním celku areálu Čeladenka, jsou užívány společně s ostatními pozemky, prodej je možný jedinému subjektu a vlastníku ostatních pozemků areálu. Oceněno jako pozemky v jednotném funkčním celku jednoho vlastníka.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě č.j. Spr. 1974/92 ze dne 12.5.1992 pro základní obor: 1) ekonomika, 2) stavebnictví, odvětví: 1) ceny a odhady nemovitostí, 2) stavby obytné. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3397_048_20 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2020038.

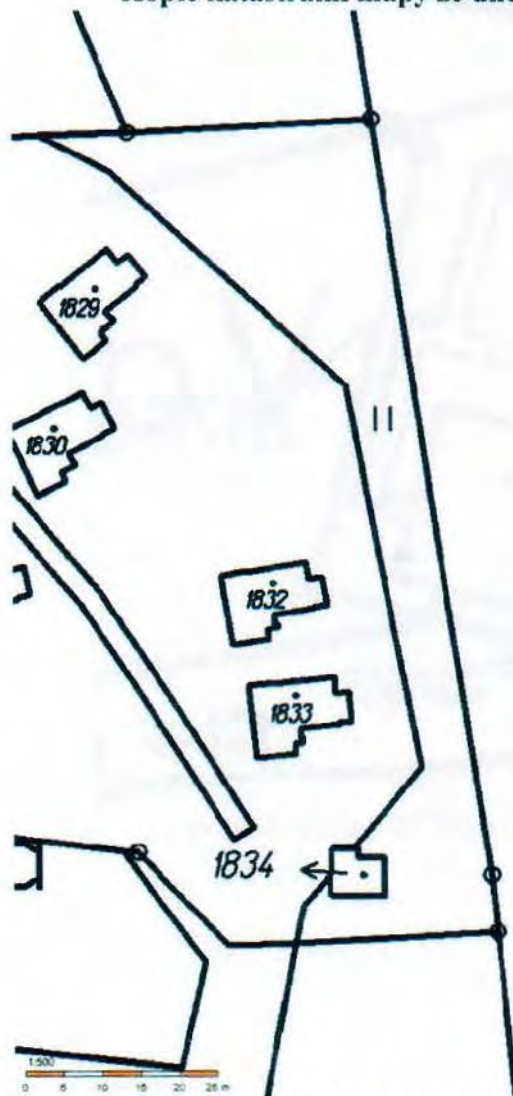
V Havířově 20.07.2020



SEZNAM PŘÍLOH

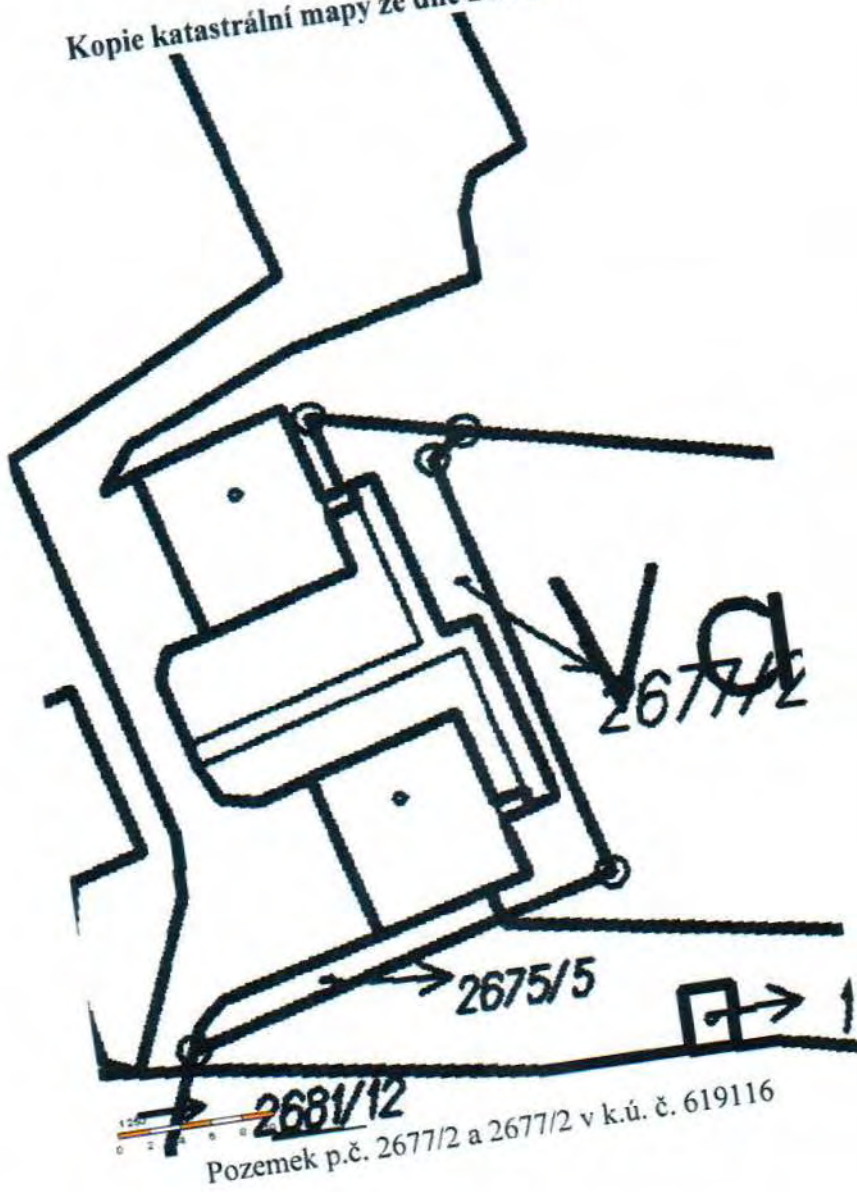
Přílohy	počet stran A4 příloze
Kopie KM	2
Mapa ÚP obce Čeladná	
Fotodokumentace ze dne 25.06.2020	1
Mapa oblasti	1

Kopie katastrální mapy ze dne 20.7.2020

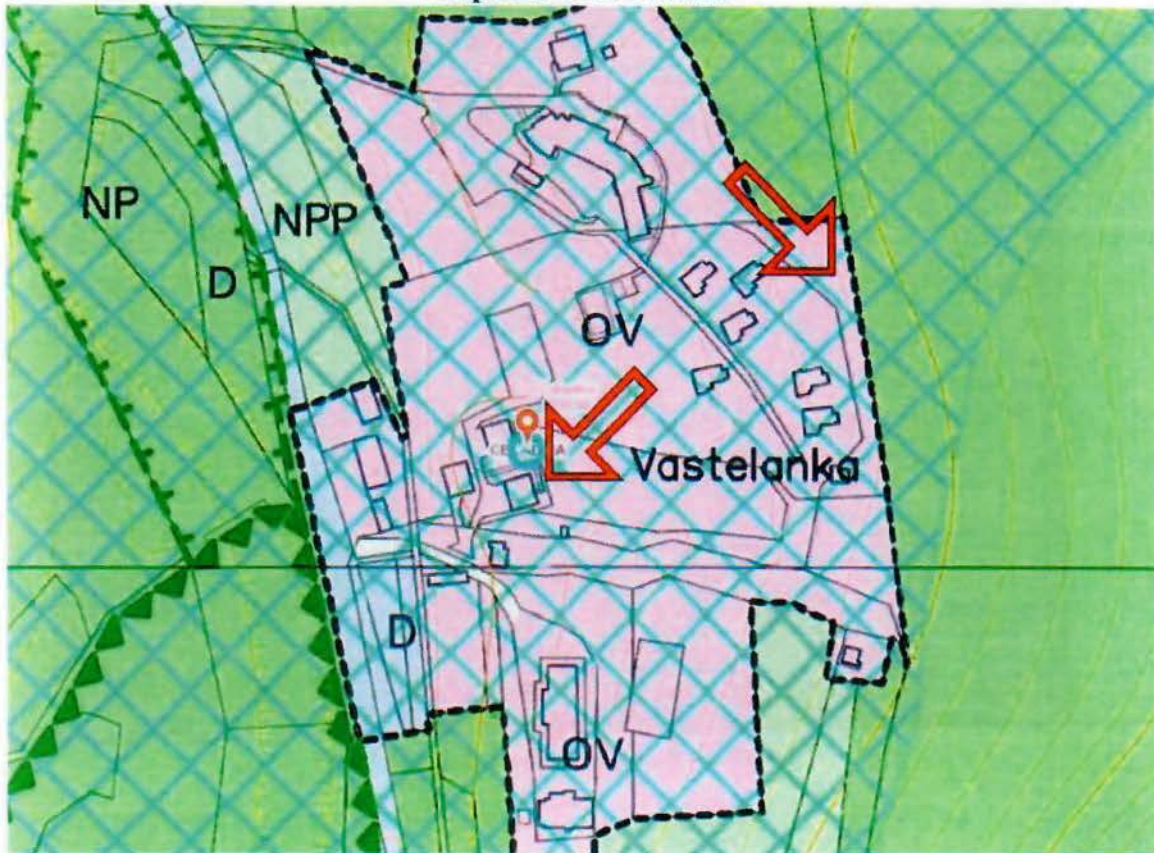


Pozemek p.č. 2687/13 v k.ú. č. 619116

Kopie katastrální mapy ze dne 20.7.2020



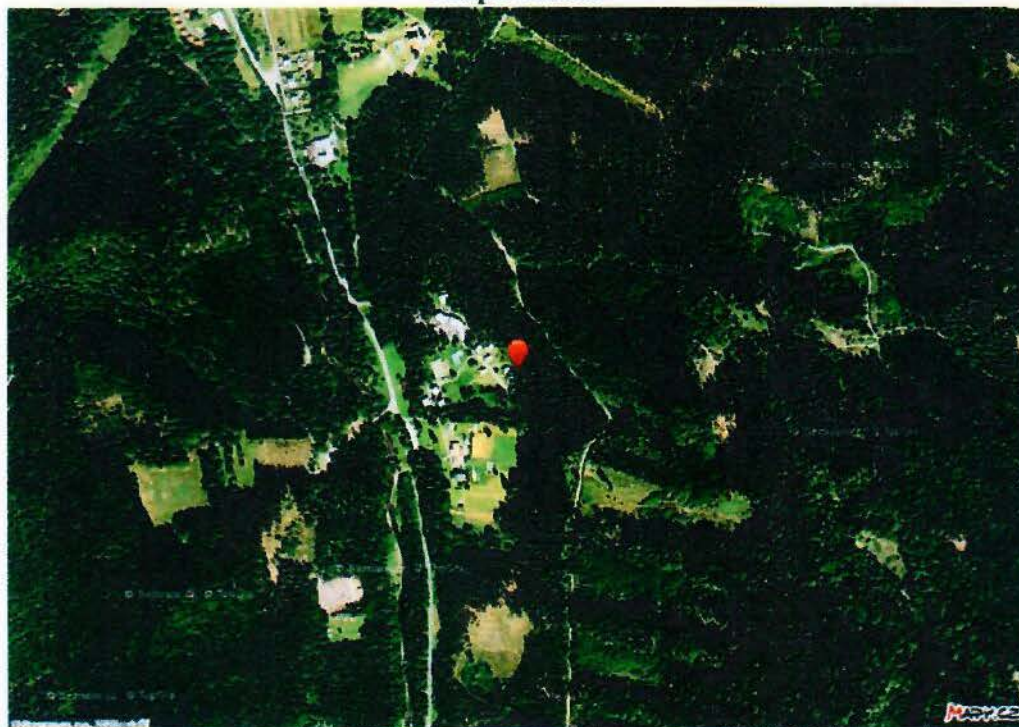
Mapa ÚP obce Čeladná



Fotodokumentace ze dne 25.06.2020



Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2687/13 v k.ú. č. 619116