



Znalecký posudek č. 080194/2025

O ceně obvyklé (tržní hodnotě) nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo: 080194/2025

Interní číslo Znalce: 9349/2025

Zadavatel: **Investown Technologies s.r.o.,**
Inovační 122, Hodkovice
IČO: 08667144

Předmět ocenění: Nemovitosti specifikované v bodě 1.1 tohoto znaleckého posudku

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Účel posudku: Znalecký posudek je vypracován pro potřeby Zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě

Oceněno k datu: 11.09.2025

Podle stavu ke dni: 11.09.2025

Datum místního šetření: 11.09.2025

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/1

Počet stran: 45 stran, z toho 13 stran příloh

V Brně dne 19.01.2026

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1	Znalecký úkol	5
1.2	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	5
1.3	Místní šetření	5
1.4	Prohlášení Znalce o nezávislosti	5
1.5	Předpoklady a omezující podmínky	6
2	VÝČET PODKLADŮ	8
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	8
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	8
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	8
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	8
2.2.3	Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....	8
2.2.4	Použitá odborná literatura:	9
2.3	Věrohodnost zdroje dat	9
3	NÁLEZ	10
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	10
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	10
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	10
3.4	Popis lokality	10
3.4.1	Místopis	10
3.4.2	Lokalizace předmětu ocenění	11
3.4.3	Napojení na inženýrské sítě	12
3.4.4	Přístup a příjezd.....	12
3.4.5	Dopravní dostupnost.....	12
3.5	Popis předmětu ocenění	12
3.5.1	Pozemky	15
3.6	Výměry a plochy	16
3.7	Nájemní a pachtovní práva	16
3.8	Rizika.....	16

3.8.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	16
3.8.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	16
3.8.3	Ostatní rizika.....	17
4	POSUDEK.....	18
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	18
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	18
4.1.2	Volba metody ocenění	19
4.2	Analýza dat – ocenění porovnávací metodou	20
4.2.1	Srovnávací objekty	20
5	ODŮVODNĚNÍ	28
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	28
5.2	Kontrola postupu.....	28
6	ZÁVĚR.....	29
6.1	Citace odborné zadané otázky	29
6.2	Odpověď.....	29
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	30
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	31

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpisy z KN.....	4 listy
Příloha č. 2 – Náhledy KN-mapy.....	2 listy
Příloha č. 3 – Náhledy Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	4 listy

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí – LV č. 236 (cuzk.cz)Účel posudku.....	5
Obrázek č. 6 – Situace (mapy.com)	12
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa – LV č. 236 (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)	13

Obrázek č. 4 – Náhled územního plánu (https://janske-lazne.cz/media/3067/b-2-hlavni-vykres-uz-po-zm2.pdf)	16
Obrázek č. 5 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz).....	17
<i>Obrázek č. 6 – Srovnávací nemovitost č. 1</i>	<i>21</i>
<i>Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 2</i>	<i>22</i>
<i>Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 3</i>	<i>23</i>
<i>Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 4</i>	<i>24</i>
Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí – LV č. 236 (cuzk.cz).....	29

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky	12
Tabulka č. 2 – Přehled místností	13
Tabulka č. 3 – Přehled pozemků – LV č. 236	15
Tabulka č. 4 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění.....	16
<i>Tabulka č. 2 – HB index</i>	<i>25</i>
<i>Tabulka č. 3 – Převedení kupních cen na jednotnou cenovou úroveň.....</i>	<i>25</i>
<i>Tabulka č. 7 – Multikriteriální analýza</i>	<i>26</i>
Tabulka č. 8 – Výsledky ocenění.....	28

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitostí uvedených na LV č. 236, k.ú. Černá Hora v Krkonoších:

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579351 Janské Lázně

Kat.území: 657212 Černá Hora v Krkonoších

List vlastnictví: 236

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hotel Luční Dům s.r.o., Luční 122, 54225 Janské Lázně	25283472	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 28	2769	zastavěná plocha a nádvoří		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku
Součástí je stavba: Janské Lázně, č.p. 122, ubyt.zař				
stavba stojí na pozemku p.č.: St. 28				
175/1	926	trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, zemědělský půdní fond
175/4	619	ostatní plocha	jiná plocha	evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí – LV č. 236 (cuzk.cz)Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby Zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě.

1.2 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.3 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 11.09.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovité věci.

1.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla

vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.5 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.
14. Součástí příloh je částečná fotodokumentace nemovitých věcí vytvořená při místním šetření. Kompletní fotodokumentace se nachází v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém.
- Dodání podkladů Zadavatelem.
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.).
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi.
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí.

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Objednávka znaleckého posudku.
- Tržní odhad č. 32/2023 zpracovaný Ing. Tomášem Cvejnem

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí.
- Územní plán obce.
- Výpis z Katastru nemovitostí
- Údaje z webových stránek www.mapy.com, www.dppcr.cz, www.sreality.cz, www.inem.cz.

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření.
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB.
- Cenová soustava RTS DATA.
- Výroční zprávy společnosti Cushman & Wakefield, Deloitte, Savills.

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB, RTS, a.s.).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- ČSN ISO 13822 Zásady navrhování konstrukcí. Hodnocení existujících konstrukcí.
- ČSN 73 0038 Hodnocení existujících konstrukcí.
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009.
- Znalecké standardy vydané Asociací znalců a odhadců České republiky.

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB, RTS, a.s.). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňované nemovitosti zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Reprodukční hodnota byla stanovena na základě Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracovaného společností RTS, a.s. Dále jsme provedli analýzu tržního nájemného a na jejím základě stanovili výnosovou hodnotu. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr.
- Výpočet reprodukční hodnoty staveb.
- Analýza trhu realizovaného a nabídkového nájemného, vytvoření databáze a odhad nájemného.
- Výpočet výnosové hodnoty oceňovaných nemovitostí.
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí.
- Stanovení hodnoty spoluvlastnického podílu na oceňovaných nemovitostech.

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Janské Lázně jsou světoznámým lázeňským městem a současně druhým nejlépe hodnoceným lyžařským střediskem v České republice. Město se rozkládá na úpatí Černé hory (1 299 m n. m.). Janské Lázně jsou světoznámým lázeňským městem. Z občanské vybavenosti se ve městě Janské Lázně nachází knihovna, kino, kulturní zařízení, mateřská a základní škola, 2 speciální školy, ordinace lékařů, řada rekreačních zařízení, obchody a služby. Dominantou města Janské Lázně jsou lázně, které lze navštívit za účelem klidné relaxace v krásném horském prostředí, kdy procházky v klima nadmořské výšky 675 m. n. m. samo o sobě prospívá tělu i duši. Zde se

léčí nebo si užívají relaxační programy všechny generace, od dětí až po seniory. Ve městě Janské Lázně se nachází řada tělocvičen, sportovních hřišť, sportovních areálů a přírodní koupaliště.

3.4.1.1 Doprava

Janské Lázně mají dobrou dopravní obslužnost díky autobusovým linkám systému IREDO, které město spojují s Trutnovem, Hradcem Králové, Pardubicemi i Prahou. Vlakové spojení vede do nedaleké Svobody nad Úpou, odkud je to přibližně 3 km do centra města. V místě funguje kabinková lanová dráha na Černou horu, v zimě skibus pro ubytované hosty a v letní sezóně cyklobusy do okolních turistických oblastí. Hlavní silniční přístup zajišťuje komunikace ze Svobody nad Úpou, parkování je možné na vyhrazených a placených parkovištích, ubytování hosté lázní mají často zvýhodněné podmínky.

3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Janské Lázně disponují poměrně slušnou občanskou vybaveností: ve městě je základní a mateřská škola, dále dvě speciální školy, ordinace praktického i zubního lékaře, pošta, knihovna a kino.

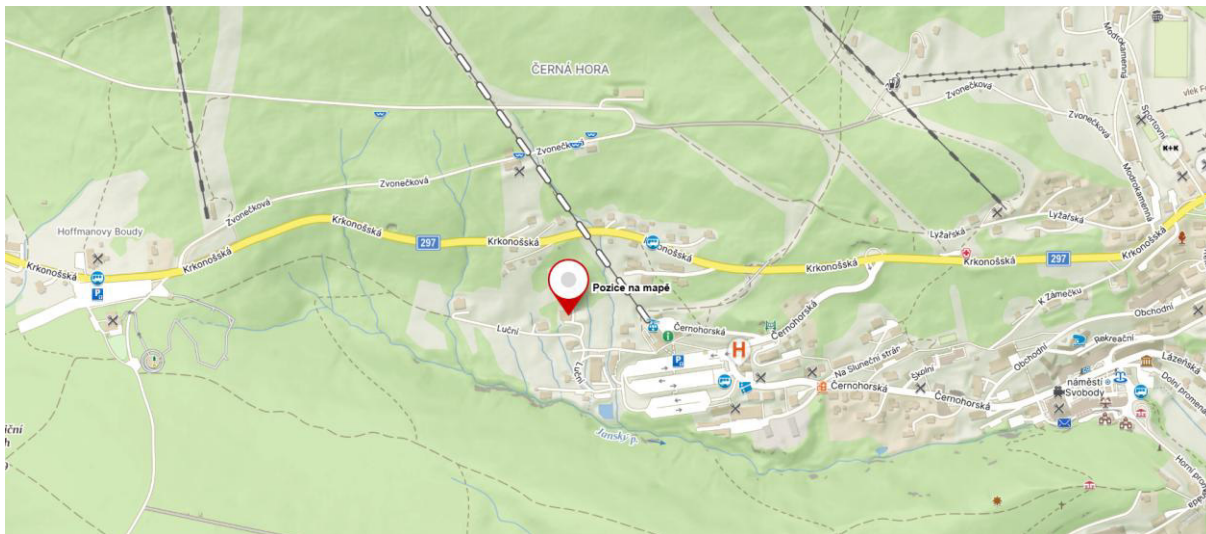
Kulturní zařízení zahrnují kolonádu, společenský sál (Janský Dvůr) pro koncerty a přednášky, proměnné koncerty v sezóně a divadelní či estrádní vystoupení v kině.

Pro sport a volný čas město nabízí tělocvičny, sportoviště, bazény, přírodní koupaliště, outdoorové aktivity jako lyžování, sáňkování či lanové atrakce.

Veřejné služby jako vodovod, kanalizace, plynofikace a bezbariérový přístup k řadě zařízení jsou v provozu..

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nachází na v západní části města Janské lázně, a to v ulici Luční. Hotel je vzdálen cca 300 m od nástupní stanice lanové dráhy na Černou horu, ve snadné docházkové vzdálenosti je jak lanová cesta korunami stromů i stezka korunami stromů (cca 800 m) i kolonáda v Janských Lázních (cca 800 m), aqua centrum s bazénem cca 900 m.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.com)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Areál je napojen na veškeré inženýrské sítě vyjma plynu.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitým věcem je přímo z veřejné komunikace na ulici Luční. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku – způsob využití	Vlastník
347	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Janské Lázně, náměstí Svobody 273, 54225 Janské Lázně

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

3.5 Popis předmětu ocenění

V současné době má Hotel Luční dům 20 pokojů, včetně rodinných pokojů s možností přistýlky. Každý pokoj je vybaven vlastní koupelnou a WC, lednicí, LCD televizí se satelitním příjmem a bezplatným připojením k internetu (Wifi). Rodinné pokoje a několik dalších pokojů mají k dispozici balkón, ostatní pokoje mají možnost využít společné terasy v prvním patře. Celková kapacita hotelu je 45 osob, s přistýlkami 50 osob.

Hotel má restauraci s kapacitou pro všechny ubytované hosty. K vybavení hotelu patří společenská místnost v 1.PP hotelu s kulečnickem, šipkami a sauna. Hotel má venkovní

vyhříváný bazén se zastřešením. K dispozici pro hosty je zatravněná terasa s lehátky a posezením.

Vytápění hotelu je elektrickou, v 1.PP a 1.NP pomocí radiátorů, v 2.NP - 4.NP pomocí přímotopů.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa – LV č. 236 (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Hotel je samostatně stojící podsklepený objekt s třemi nadzemními podlažími a obytným podkrovím. Základy jsou betonové pasy izolované, svislé nosné konstrukce jsou zděné z plných cihel. Stropy jsou železobetonové, střešní konstrukci tvoří dřevěný krov s krytinou z pozinkovaného plechu a kompletním klempířským oplechováním. Vnější povrchy tvoří dvouvrstvé vápenné omítky s probarvením, částečně dřevěný obklad. Vnitřní omítky jsou štukové, místy doplněné keramickými obklady v hygienických místnostech a kuchyni. Schodiště je železobetonové. Okna jsou převážně dřevěná, dveře plastové i dřevěné, plné i prosklené. Podlahové krytiny jsou různé – PVC, keramická dlažba, koberce a teraco. Objekt je vytápěn ústředně pomocí radiátorů s centrálním ohřevem teplé vody. Elektroinstalace je světelná třífázová, objekt je vybaven bleskosvodem. Vnitřní rozvody vody jsou plastové pro teplou i studenou vodu, kanalizace plastová. Plynovod není zaveden. V kuchyni jsou instalovány varné jednotky velkokuchyně, hygienické vybavení zahrnuje WC, umyvadla a sprchové kouty. V objektu nejsou instalovány výtahy. Součástí je také technologické vybavení pro provoz hotelu a restaurační části.

Tabulka č. 2 – Přehled místností

Podlaží	Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap.pl.	Započ. pl. (m ²)
1.PP	společenská místnost	31,36	0,50	15,68
1.PP	sklad	4,50	0,50	2,25
1.PP	strojovna	21,95	0,50	10,98
1.PP	rozvodna	7,63	0,50	3,82
1.PP	prádelna	14,15	0,50	7,08

1.PP	chodba	5,84	0,50	2,92
1.PP	úklidová místnost	2,88	0,50	1,44
1.PP	WC ženy	7,96	0,50	3,98
1.PP	WC muži	14,16	0,50	7,08
1.PP - celkem		110,43	-	55,22
1.NP	zádveří	5,50	1,00	5,50
1.NP	hala	10,64	1,00	10,64
1.NP	restaurace	82,25	1,00	82,25
1.NP	kuchyň	26,56	1,00	26,56
1.NP	umývárna nádobí	6,84	1,00	6,84
1.NP	office	4,93	1,00	4,93
1.NP	sklad	13,99	1,00	13,99
1.NP	chodba	15,20	1,00	15,20
1.NP	sklad	4,00	1,00	4,00
1.NP	sklad	7,47	1,00	7,47
1.NP	WC	6,17	1,00	6,17
1.NP	pokoj	16,81	1,00	16,81
1.NP	pokoj	10,20	1,00	10,20
1.NP	pokoj	10,20	1,00	10,20
1.NP	pokoj	12,88	1,00	12,88
1.NP	pokoj	8,40	1,00	8,40
1.NP	sklad	3,34	1,00	3,34
1.NP	chladicí box	2,78	1,00	2,78
1.NP	kancelář	6,25	1,00	6,25
1.NP	WC	5,10	1,00	5,10
1.NP - celkem		259,51	-	259,51
2.NP	apartmán	27,73	1,00	27,73
2.NP	apartmán	25,70	1,00	25,70
2.NP	pokoj	11,20	1,00	11,20
2.NP	pokoj	25,32	1,00	25,32
2.NP	pokoj	16,70	1,00	16,70
2.NP	pokoj	14,39	1,00	14,39
2.NP	pokoj	15,30	1,00	15,30
2.NP	pokoj	12,78	1,00	12,78
2.NP	chodba	10,67	1,00	10,67
2.NP	chodba	12,51	1,00	12,51
2.NP	schodiště	13,40	1,00	13,40
2.NP - celkem		185,70	-	185,70
3.NP	pokoj	15,42	1,00	15,42
3.NP	pokoj	13,27	1,00	13,27
3.NP	pokoj	11,25	1,00	11,25
3.NP	pokoj	11,15	1,00	11,15
3.NP	pokoj	12,44	1,00	12,44
3.NP	šatna	6,72	1,00	6,72

3.NP	chodba	12,51	1,00	12,51
3.NP	schodiště	17,10	0,00	0,00
3.NP - celkem		99,86	-	82,76
4.NP	komora	2,93	1,00	2,93
4.NP	schodiště	6,67	0,00	0,00
4.NP	kuchyňský kout	9,00	1,00	9,00
4.NP	koupelna	7,82	1,00	7,82
4.NP	obývací pokoj	25,87	1,00	25,87
4.NP	ložnice	13,40	1,00	13,40
4.NP - celkem		65,69	-	59,02
Celková podlahová/započitatelná plocha		721,19	-	642,21

3.5.1 Pozemky

Tabulka č. 3 – Přehled pozemků – LV č. 236

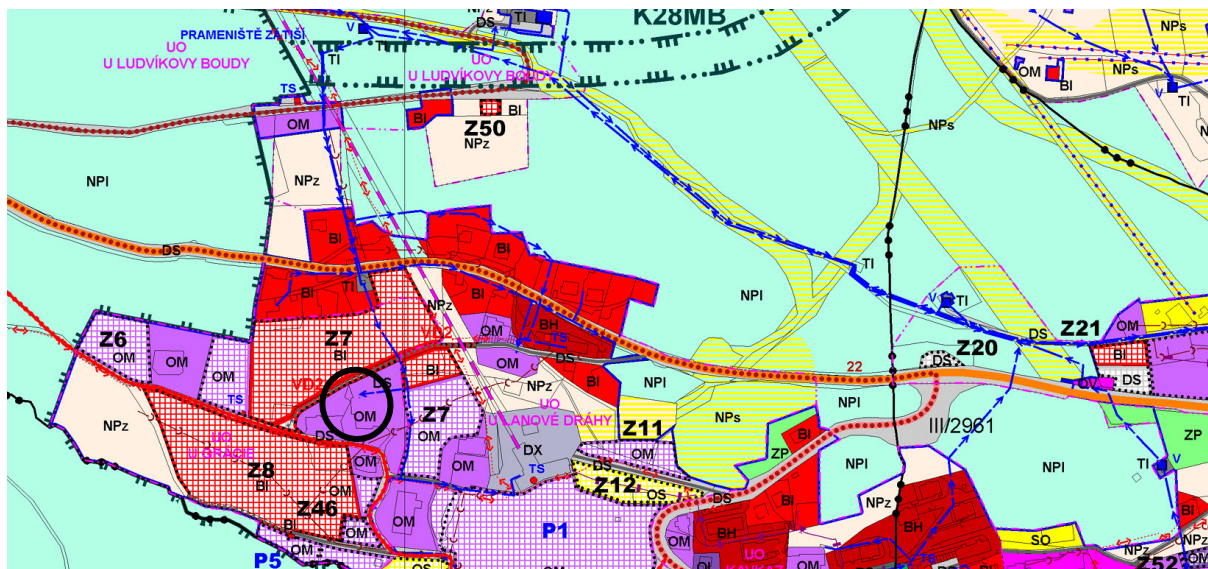
Parc.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Objekt
st. 28	2 769	zastavěná plocha a nádvoří		Janské Lázně, č.p. 122, ubyt. Zař.
175/1	926	trvalý travní porost	manipulační plocha	
175/4	619	ostatní plocha	jiná plocha	
	4 314			

Pozemky jsou rovinaté, a jsou společně oploceny. Spolu se stavbami tvoří jednotný funkční celek o výměře 4 314 m².

U výše uvedených pozemků je skutečný stav v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.1.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti zapsané na LV č. 236 ve stabilizované ploše OM = plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední



Obrázek č. 4 – Náhled územního plánu (<https://janske-lazne.cz/media/3067/b-2-hlavni-vykres-uz-po-zm2.pdf>)

3.6 Výměry a plochy

Tabulka č. 4 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

Podlahová plocha staveb	642,21 m ²
Obestavěný prostor staveb	3 596,42 m ³
Pozemky	4 314 m ²

3.7 Nájemní a pachtovní práva

Při místním šetření nebyla předložena žádná nájemní ani pachtovní smlouva vázaná na oceňované nemovitosti.

3.8 Rizika

3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Na nemovitostech vázne zástavní právo smluvní.

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situované mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 5 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.3 Ostatní rizika

Žádná jiná ostatní rizika nebyla zjištěna.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by 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 rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda přímého porovnání. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

4.1.2.1 Popis metody výnosové

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě průzkumem trhu. Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace.

4.1.2.2 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí:

- vzdálenost od center měst či obcí,
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů,
- přístup k silničním či železničním trasám.

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost,
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití,
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy,
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí,
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma).

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena:

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost,
- předkupní práva, věcná břemena,
- zástavní práva,
- soudní spory (např. restituční spory).

Situace na realitním trhu:

- celkové trendy v prodeji nemovitostí,
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě.

4.1.2.3 Popis metody nákladové

Nákladová hodnota nemovitostí (věcná hodnota, časová cena) je součtem hodnoty pozemků odpovídající nákladům na jejich pořízení a nákladové hodnoty staveb. V obecném pojetí představuje hodnotu, zahrnující hodnotu pozemků a jejich zhodnocení, přičemž zástavba představuje jednu z mnoha forem tohoto zhodnocení.

Nákladová hodnota je obvykle používána jako měřítko výše nákladů na výstavbu a zpravidla má menší vliv na tržní hodnotu než zbývající oceňovací přístupy.

Reprodukční cena: „Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“ (Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb, Ministerstvo financí ČR, 25.9.2014)

Časová cena (také Věcná hodnota): „reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.“ (Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb, Ministerstvo financí ČR, 25.9.2014)

Ke zjištění věcné hodnoty je možno využít nákladový způsob z oceňovacího předpisu bez použití koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

4.2 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Užitná plocha je uvažována ve výši 642 m².

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období.

1. Dolní Rokytnice č.p. 522, Rokytnice nad Jizerou, okres Semily, započitatelná plocha 200 m²



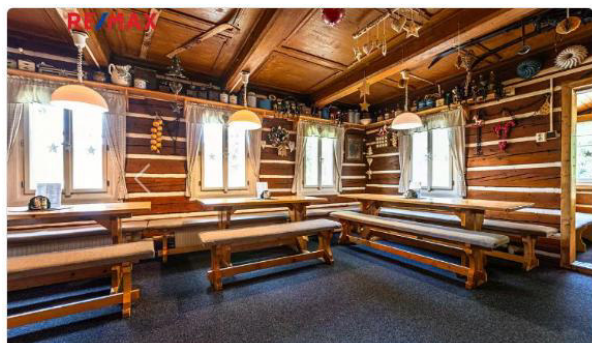
Obrázek č. 6 – Srovnávací nemovitost č. 1

Jedná se o zánovní chalupu v Rokytnici nad Jizerou, části Dolní Rokytnice - Letní Strana s pozemky o úctyhodné výměře 6.152 m². Dispozičně je objekt řešený jako 5+kk, s dílnou a venkovní dřevěnou kolnou. V přízemí je vstupní chodba, obývací pokoj s kuchyní a krbem, kamny, pokoj, koupelna, samostatná toaleta, technická místnost a dílna se zadním východem. V patře jsou tři pokoje, toaleta, sklad a stahovací schody na půdu. Nemovitost byla kolaudována v roce 2018 a působí dojmem novostavby. Veškerý nábytek, podlahy a obklady jsou vkusně sladěny ke komfortu a útulnosti. Jedná se o krásné místo v klidné části Rokytnice, s dobrou dostupností i v zimních měsících. Rozsáhlý pozemek nabízí možnost výběhu koní nebo drobný chov, např. ovcí. Ski areály Studenov, Lysá hora a Paseky nad Jizerou jsou v těsné blízkosti

Číslo vkladu: V-3365/2023-608 na Katastru nemovitostí

KUPNÍ CENA: 16 490 000 Kč (14.08.2023)

2. Pec pod Sněžkou č.p. 3, okres Trutnov, započitatelná plocha 450 m²



Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 2

prodej rodinného, skvěle fungujícího a zavedeného rodinného penzionu “Šohajka”, která se nachází přímo nad centrem města Pec pod Sněžkou s úchvatným výhledem na Studniční horu. Objekt je využitelný nejen pro veřejný turistický ruch, ale případně i jako soukromá rekreační residence. Jedná se o horskou roubenou chatu s celkovou užitnou plochou cca. 450 m² a velkým pozemkem o celkové výměře 14.735 m², vzdálené ca. 700 m od sjezdovek Javor. Na pozemku lze stavět s přihlédnutím k platnému územnímu plánu (regulace výstavby systémem tzv. regublin). Objekt z r. 1920 prošel v čase úpravami, větší renovací převážně v posledních 5 - 10 letech (nová okna, střešní krytina vč. okapů a svodů, nový kotel vč. topného systému, elektrorozvody v mědi, interiérové dveře, rekonstrukce verandy atd.). Penzion nabízí: 8 pokojů (20 lůžek + 12 přistýlek) sociální zařízení pro hosty v přízemí (celkem 4 WC, 4 sprchy) byt 2+1 pro správce zázemí pro ubytování personálu (půdní vestavba) kuchyně + sklady restaurace (jídlna) s verandou lyžárna + vyhřívaný sušák na boty skladovací prostory + dílna parkování pro 4-5 aut IS: elektřina, plyn, obecní kanalizace, přípojka veřejného vodovodu, vlastní voda z horské studánky Vytápění a ohřev teplé vody plynovým kotlem zn. Buderus (3 topné okruhy), zásobník na teplou vodu. Dostupnost v letních měsících autem až k penzionu, v zimě nutno řešit zimní technikou..

Číslo vkladu:

V-2930/2025-610 na Katastru nemovitostí

KUPNÍ CENA:

20 000 000 Kč (14.03.2025)

3. Strážné č.p. 36, okres Trutnov, započitatelná plocha 273 m²



Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 3

Nabízíme k prodeji horskou chatu s vlastním pozemkem o ploše 10 722 m² na polosamotě, pouhých 200 m od sjezdovek včetně dětského vleku. Chata se nachází v lyžařském středisku Strážné v Krkonoších a je situována na velmi klidném místě, na palouku uprostřed lesa. Jedná se o velmi atraktivní lokalitu a díky perfektní dostupnosti pro lyžování je tato nemovitost ojedinělou nabídkou. Rozsáhlá stavba o zastavěné ploše 273 m² s celkovou kapacitou 40 lůžek nabízí 10 pokojů a dva apartmány o dispozici 2+kk. Součástí jsou společenské místnosti, sociální zařízení na každém podlaží, jídelna, kuchyně, lyžárna a technické zázemí pro provoz chaty. Původní stavba byla postavena kolem roku 1920, poslední částečná rekonstrukce proběhla v roce 2006. Zavedena voda z vlastních studen (2x vrtaná o hloubce 19 m, 1x kopaná 5 m hluboká). El. energie 230/400 (noční proud). Odpady svedeny do vlastní ČOV. Vytápění akumulacími kamny nebo krbem, telefonní linka, internet. Střecha kryta plechem a nově byla provedena drenáž okolo chalupy. Je předpokládána kompletní rekonstrukce / redevelopment. Prodává se společnost / obchodní podíl tvořící soubor pozemků o celkové ploše 10 722 m² zapsaných na LV 375. Nemovitost se prodává ve stavu „v jakém se nachází“ bez stavebních, ekonomických a ekologických prohlášení a záruk.

Číslo vkladu:

V-3289/2024-610 na Katastru nemovitostí

KUPNÍ CENA:

13 983 000 Kč (13.05.2024)

4. Černohorská č.p. 151, Janské Lázně, započitatelná plocha 872 m²



Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 4

Unikátní klenot v Krkonoších - Hotel Vyhlička, Janské Lázně. Vítejte v oáze luxusu a relaxace, kde se historie prolíná s moderním stylem, a kde každé roční období přináší nové dobrodružství. Hotel Vyhlička, symbol elegance a pohodlí se nachází na atraktivním místě v Janských Lázních, v bezprostřední blízkosti Ski areálu Černá Hora. S úctou k tradici a zároveň s ohledem na požadavky současné doby, tento majestátní hotel nabízí exkluzivní služby a nezapomenutelné zážitky pro své hosty. Svou cestu zahájil Hotel Vyhlička již v roce 1905, kdy jeho základy byly položeny. Od té doby prošel hotel mnoha proměnami, ale nejvýznamnější byla celková rekonstrukce v roce 2020. Tato renovace zachovala původní šarm a historický duch budovy, zatímco přináší moderní prvky a vysoce kvalitní vybavení. Hotel Vyhlička láká své hosty svou rozmanitostí luxusních služeb. Hosté si mohou dopřát uvolňující okamžiky ve vyhříváném plaveckém bazénu, relaxovat ve Whirlpool, nebo si dopřát osvěžení v sauně. Pro ty, kteří hledají zklidnění těla i mysli, je k dispozici prostor pro masáže, kde zkušení terapeuti promění vaše pocity do stavu absolutní harmonie. Dále je k dispozici vyhřívána lyžárna, pokoj pro zaměstnance a další důležité prostory pro chod hotelu. Hotel Vyhlička představuje 18 luxusních apartmánů, které spojují pohodlí s estetikou. Každý apartmán je vkusně zařízen a nabízí dokonalý únik z každodenního života. Restaurace hotelu, s kapacitou pro 45 hostů, pak zve na kulinařské dobrodružství, kde se setkávají tradiční chuťové kombinace s moderními gastronomickými trendy. Fungující business na skvělém místě, které je vyhledávané zákazníky, teď může být váš. Jeho hodnocení na booking 8,9 a na google 4,7.

Číslo vkladu: V-4087/2024-610 na Katastru nemovitostí

KUPNÍ CENA: 50 000 000 Kč (10.06.2024)

Převod kupních cen na jednotnou cenovou úroveň:

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z cen pozemků publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2025.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{HB index současné CÚ}}{\text{HB index platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 5 – HB index

Čtvrtletí	3/2023	2/2024	1/2025	2/2025
HB index	295,2	302,7	319,4	324,5

Tabulka č. 6 – Převedení kupních cen na jednotnou cenovou úroveň

Č.	Popis objektu	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena [Kč]	HB index k datu kupní smlouvy	HB index k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená [Kč]
1	V-3365/2023-608	14.08.2023	16 490 000	295,2	324,5	1,10	18 126 711
2	V-2930/2025-610	14.03.2025	20 000 000	324,5	324,5	1,00	20 000 000
3	V-3289/2024-610	13.05.2024	13 983 000	302,7	324,5	1,02	14 206 273
4	V-4087/2024-610	10.6.2024	50 000 000	302,7	324,5	1,07	53 6000 925

4.2.1.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha.

V souladu s § 41 zák. o veřejných dražbách 250/2023 Sb. uvádíme, že v rámci obvyklé ceny budou zohledněny případné práva s předmětem dražby spojená a závady na něm vážnoucí.

Tabulka č. 7 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{prc})	Cena po redukcí (K _{rpc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost stavby)	K3 (stavebně- technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena ocen. objektu [Kč/m ²]
1	Dolní Rokytnice č.p. 522	90 634	1,00	90 634	1,20	0,96	0,85	1,10	0,99	1,00	1,07	96 978
2	Pec pod Sněžkou č.p. 3	44 444	1,00	44 444	1,15	0,99	1,10	1,05	0,97	1,00	1,27	56 444
3	Strážné č.p. 36, okres Trutnov	54 909	1,00	54 909	1,25	0,97	1,30	1,10	0,97	1,00	1,69	92 795
4	Černohorská č.p. 151, Janské Lázně	61 469	1,00	61 469	1,10	1,01	0,90	1,00	1,03	1,00	1,03	63 313
Střední hodnota												77 383
Minimum												56 444
Maximum												96 978
Směrodatná odchylka												17 733
Průměr - směrodatná odchylka												59 650
Průměr + směrodatná odchylka												95 116
Variační koeficient												22,92%
Výměra oceňovaného objektu												m ² 642
Celková hodnota												Kč 49 695 363
Odhadovaná porovnávací hodnota												Kč 49 700 000
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)												
K2 koeficient velikosti												
K3 koeficient stavebně-technického stavu												
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu												
K5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)												
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce												
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)												

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 4 – realizovaná cena.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 2 a 4 – horší poloha (dále od sjezdovek, případně centra)
- Vzorek č. 1 a 3 – výrazně horší poloha (horší turistická atraktivita)

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Oceňovaná nemovitost v udržovaném technickém stavu s předpokladem drobných oprav prvků krátkodobé životnosti.

- Vzorek č. 1 – lepší stavebně-technický stav – po rekonstrukci
- Vzorek č. 2 – mírně horší stavebně-technický stav
- Vzorek č.3 – před rekonstrukcí
- Vzorek č. 4 – po rekonstrukci

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství. Nemovitost je vybavena saunou a venkovním bazénem

- Vzorek č. 1 až 3 – bez příslušenství

- Vzorek č. 4 - obdobné

K6 – Koeficient velikosti pozemku.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené.
Nevyužito.

Porovnávací hodnota hotelu s navazujícími pozemky v k.ú. Černá Hora v Krkonoších stanovená odborným odhadem činí 49 700 000,- Kč.

V rámci podkladů nám byl doložen Tržní odhad č. 32/2023 zpracovaný Ing. Tomášem Cvejnem, který stanovil hodnotu nemovitosti na 59 000 tis. Kč, pokles hodnoty je tedy cca. 18%. Dle našeho názoru je pokles hodnoty především skutečností, že v okolí nemovitosti byly dostavěny další ubytovací kapacity, které zvýšily konkurenci a snížily poptávku po ubytovacích službách v tomto typu ubytování.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.5).

Tabulka č. 8 – Výsledky ocenění

Oceňovací metoda	Výsledek ocenění (Kč)
Ocenění porovnávací metodou	49 700 000 Kč

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitostí uvedených na LV č. 236, k.ú. Černá Hora v Krkonoších:

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579351 Janské Lázně

Kat.území: 657212 Černá Hora v Krkonoších

List vlastnictví: 236

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

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Hotel Luční Dům s.r.o., Luční 122, 54225 Janské Lázně		25283472	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 28	2769	zastavěná plocha a nádvoří		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku
Součástí je stavba: Janské Lázně, č.p. 122, ubyt.zař				
stavba stojí na pozemku p.č.: St. 28				
175/1	926	trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, zemědělský půdní fond
175/4	619	ostatní plocha	jiná plocha	evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku

Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí – LV č. 236 (cuzk.cz)

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby Zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě.

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 236 stanovených komparativní metodou činí dle odborného odhadu:

49 700 000 Kč

Cena slovy: čtyřicetdevětmilionůsedmsettisíc Kč

ocenění předmětu nucené dražby obvyklou cenou, jsou zohledněny i práva s předmětem dražby spojená a závady na něm váznoucí, pokud ovlivňují hodnotu předmětu nucené dražby, včetně závad, které v důsledku převodu vlastnického práva nezaniknou

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.5 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny (tržní hodnoty). Interval obvyklé ceny (tržní hodnoty) obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant.
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek.
- Odměna byla stanovena smluvně.
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČO: 15545881.
- Zadavatelem posudku je Investown Technologies s.r.o., Inovační 122, Hodkovice, IČO: 08667144.
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář (ústav) zapsaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.10.1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.07.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: technický stav konstrukcí pozemního stavitelství, staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti, betonových, Y91 ocelových a dřevěných konstrukcí
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí - strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů

Znalecký posudek je veden pod číslem 080194/2025, interní číslo Znalce 9349/2025.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

Ing. Pavel
Pejchal, CSc.

Digitálně podepsal Ing.
Pavel Pejchal, CSc.
Datum: 2026.01.19
12:32:34 +01'00'

.....
STATIKUM s.r.o.

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec a jednatel

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpisy z KN.....	4 listy
Příloha č. 2 – Náhledy KN-mapy	2 listy
Příloha č. 3 – Náhledy Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	4 listy

Příloha č. 1

Výpis z KN

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2025 08:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579351 Janské Lázně

Kat.území: 657212 Černá Hora v Krkonoších

List vlastnictví: 236

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Hotel Luční Dům s.r.o., Luční 122, 54225 Janské Lázně

25283472

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	28	2769	zastavěná plocha a nádvoří
-----	----	------	----------------------------

evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku

Součástí je stavba: Janské Lázně, č.p. 122, ubyt.zař

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 28

175/1

926 trvalý travní porost

evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, zemědělský půdní fond

175/4

619 ostatní plocha

jiná plocha

evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- pohledávka na splacení jistiny úvěru ve výši 40.120.000,00 Kč
- budoucí pohledávky na zaplacení veškerých poplatků a odměn, smluvních pokut, náhrady újmy, vydání bezdůvodného obohacení a další pohledávky vzniklé z jiných důvodů podle zástavní smlouvy a/nebo Smlouvy o úvěru nebo v souvislosti s ní, do celkové výše 80.240.000,00 Kč, a to nejpozději do 35 let ode dne uzavření zástavní smlouvy

Oprávnění pro

Investown Technologies s.r.o., Inovační 122, Hodkovice,
25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO: 08667144

Povinnost k

Parcela: St. 28, Parcela: 175/1, Parcela: 175/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2023 13:44:44. Zápis proveden dne 19.01.2024; uloženo na prac. Trutnov

V-9186/2023-610

Pořadí k 27.12.2023 13:44

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2023 13:44:44. Zápis proveden dne 19.01.2024; uloženo na prac. Trutnov

V-9186/2023-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva, namísto starého

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2025 08:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579351 Janské Lázně

Kat.území: 657212 Černá Hora v Krkonoších

List vlastnictví: 236

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2023 13:44:44. Zápis proveden dne 19.01.2024; uloženo na prac. Trutnov

V-9186/2023-610

o **Zákaz zcizení a zatížení**

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Investown Technologies s.r.o., Inovační 122, Hodkovice,
25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO: 08667144

Povinnost k

Parcela: St. 28, Parcela: 175/1, Parcela: 175/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2023 13:44:44. Zápis proveden dne 19.01.2024; uloženo na prac. Trutnov

V-9186/2023-610

Pořadí k 27.12.2023 13:44

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Kupní smlouva V11 1822/1999 ze dne 13.5.1999, vklad ze dne 17.5.1999.**

POLVZ:50/1999

Z-1900050/1999-610

Pro: Hotel Luční Dům s.r.o., Luční 122, 54225 Janské Lázně

RČ/IČO: 25283472

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
175/1	94068	28
	97343	898

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2025 08:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579351 Janské Lázně

Kat.území: 657212 Černá Hora v Krkonoších

List vlastnictví: 236

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

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

Vyhotoveno: 10.10.2025 08:50:20

Podpis, razítko:

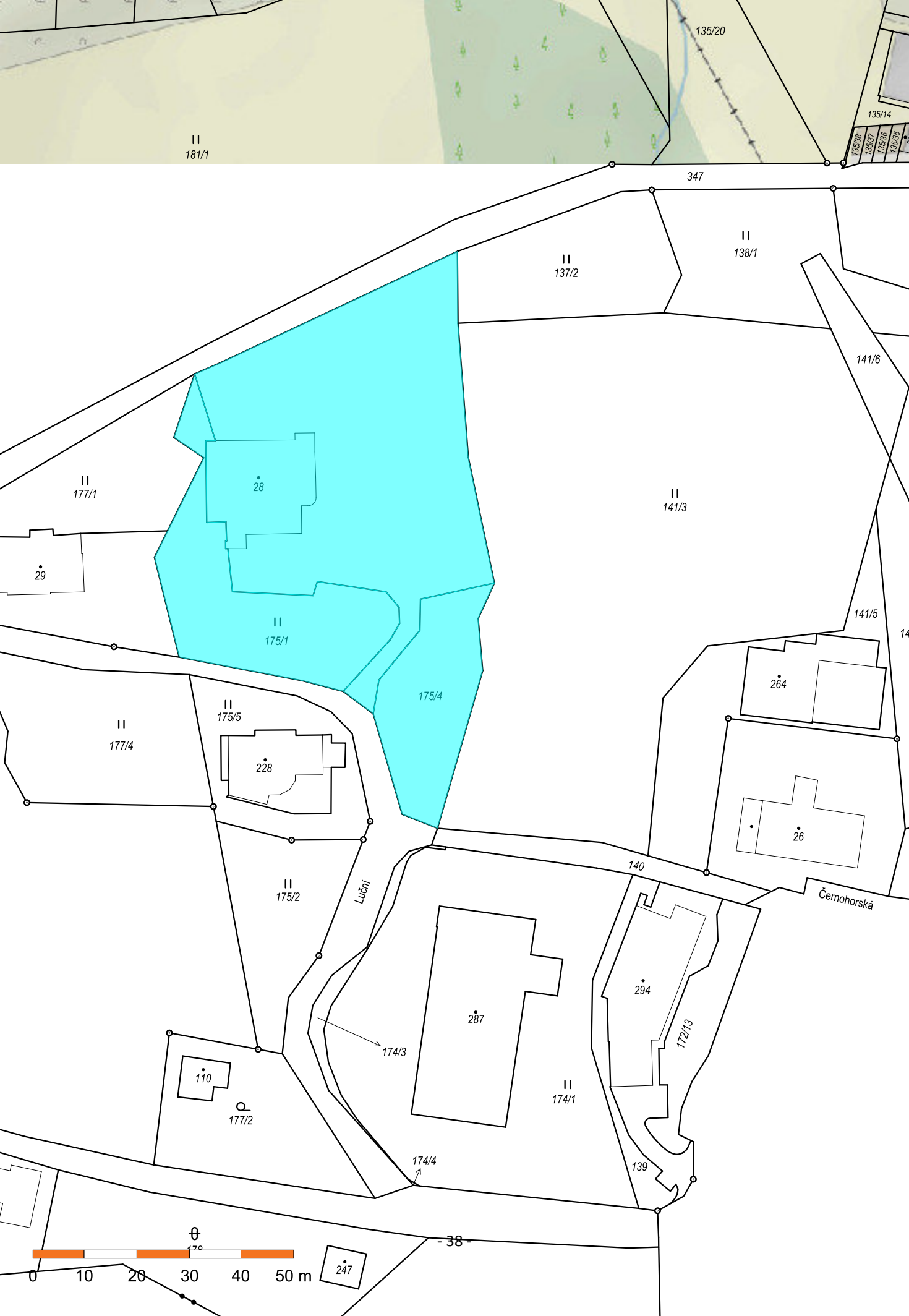
Řízení PÚ:

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

Příloha č. 2

Náhled KN mapy

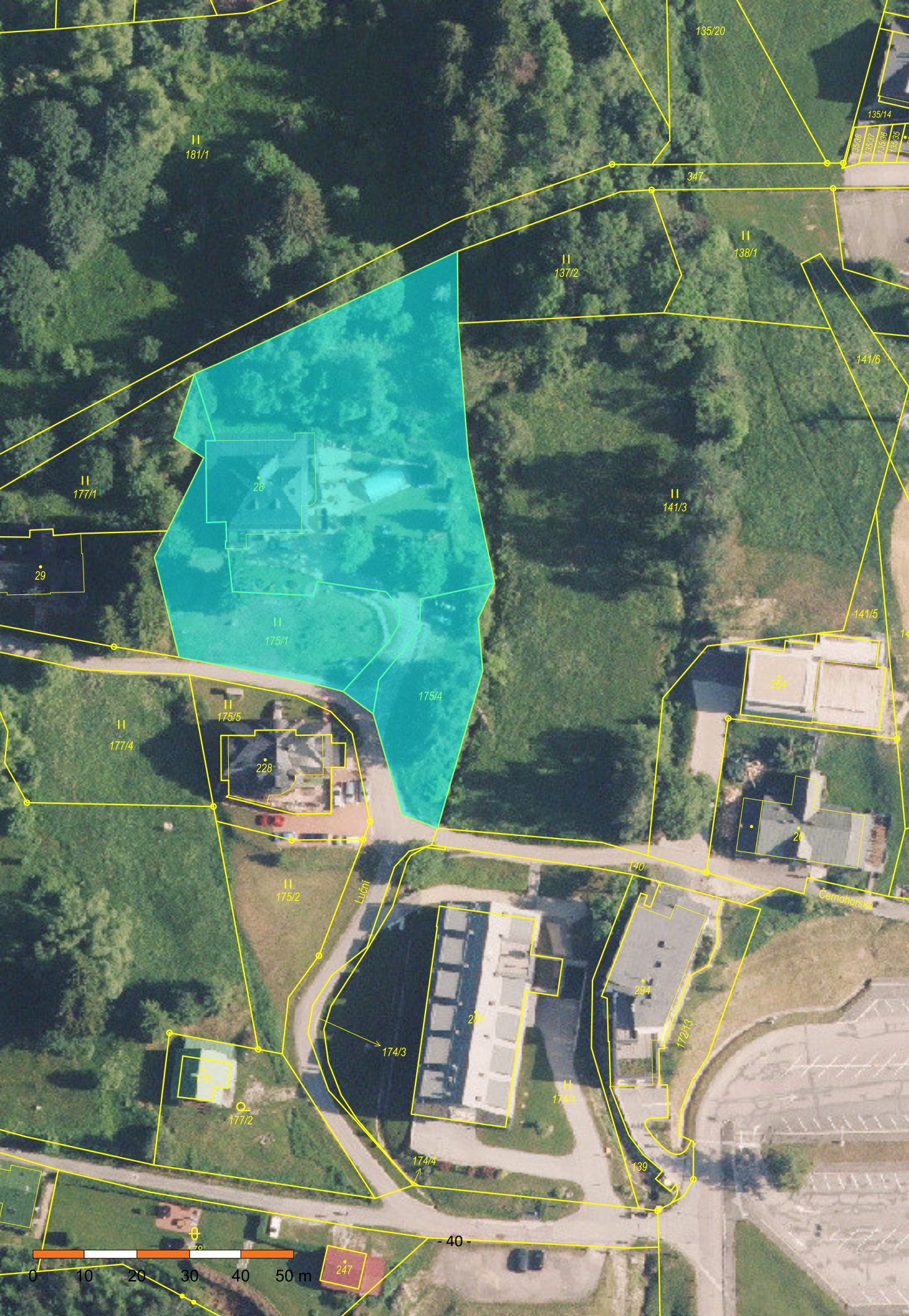
Počet listů: 2



Příloha č. 3

Ortofoto-mapa

Počet listů: 2



Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 4







