

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6845-70-21

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	Ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 78 a pozemky parc. č. st. 78, parc. č. 85 a parc. č. 86.
Katastrální údaje :	Kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Hraběšice, k.ú. Hraběšice
Adresa nemovité věci:	Hraběšice č.e. 42, 788 15 Hraběšice

<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>RIP Estate, s.r.o.</b>
Adresa objednatele:	Bezová 1658/1, 147 00 Praha 4 - Braník

<b>ZHOTOVITEL :</b>	<b>Ing. Milan Kroupa</b>
Adresa zhotovitele:	Stupno 227, 338 24 Břasy

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení formou veřejné dobrovolné dražby, přímého prodeje, výběrového řízení, (ocení stávajícího stavu)</b>
----------------------	---



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>8 900 000,- Kč</b>
---------------------	-----------------------

Datum místního šetření: 11.6.2021      Stav ke dni : 11.6.2021  
Za přítomnosti pana Turského a paní Chudé s umožněním vstupu do objektu a na pozemky

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele

**V Praze, dne 29.6.2021**

**Výtisk č. 1**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek s odhadem aktuální ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitých věcí – ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 78 a pozemky parc. č. st. 78, parc. č. 85 a parc. č. 86, vše na LV č. 153, k.ú. Hraběšice, obec Hraběšice.

Ocenění je vypracováno na žádost objednatele a bude použito jako podklad za účelem provedení zpeněžení nemovité ve veřejné dobrovolné dražbě.

### Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 153, k.ú. Hraběšice, obec Hraběšice ze dne 28.6.2021
- snímek katastrální mapy k.ú. Hraběšice, obec Hraběšice
- územní plán obce Hraběšice
- zpráva o nebezpečí povodně ČAP
- informace a fotodokumentace zjištěné při místním šetření
- [www.chataujelena.cz](http://www.chataujelena.cz)
- ekonomické informace zjištěné od objednatele
- ubytovací zařízení k porovnání z realitního serveru srealty.cz

### Vlastnické údaje a specifikace předmětu ocenění

Dle listu vlastnictví LV č. 153, k.ú. Hraběšice, obec Hraběšice ze dne 28.6.2021

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

RIP Estate, s.r.o., Bezová 1658/1, 147 00 Praha 4-Braník, IČO: 05551561

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc. č. st. 78 o výměře 778 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba – objekt rodinné rekreace, Hraběšice č.e. 42 stojící na parc. st. 78
- pozemek parc. č. 85 o výměře 211 m<sup>2</sup>, zahrada,
- pozemek parc. č. 86 o výměře 2007 m<sup>2</sup>, zahrada,

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Věcné břemeno užívání pro ČEZ Distribuce, a.s. na parc. 85

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky pro HLADKY.LEGAL advokátní kancelář s.r.o.

Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva

oddíl D - jiné zápisy:

bez zápisu

Plomby a upozornění:

bez zápisu

### Dokumentace a skutečnost:

Vzhledem k umožnění vstupu do oceňovaného objektu a na oceňované pozemky jsou popisy nemovitosti včetně posouzení opotřebení a standardu vybavení provedeny z informací získaných z místního šetření uvnitř i vně objektu a z veřejně přístupných informací.

Dle místního šetření byl zjištěn nesoulad mezi zápisem způsobu využití objektu a skutečnosti, neboť na LV č. 153, k.ú. Hraběšice je zapsán způsob využití objektu jako objekt rodinné rekreace, ale ve skutečnosti je objekt využíván jako ubytovací rekreační objekt krátkodobého ubytování typu penzion s 9ti pokoji se soc. zařízeními na pokoji a se společnou restaurací a s jídelnou.

### **Celkový popis**

Jedná se o samostatně stojící částečně podsklepené ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) s obytným podkrovím včetně příslušenství a pozemků o celkové výměře 2996 m<sup>2</sup> nacházející se na západním okraji obce Hraběšice v blízkosti hlavní silnice procházející obcí směr Šumperk – Rudoltice a dále podél veřejné asfaltové ulice ve vlastnictví obce Hraběšice.

Příslušenství tvoří kromě stodoly, nedokončené přístavby a sportovního a dětského hřiště i venkovní úpravy a to přípojky IS – elektro, veřejný vodovod, přípojka kanalizace do vlastní žumpy, zpevněné plochy, oplocení.

Jedná se o stavebně stabilizovanou rekreační lokalitu zimní a letní rekreace v jihovýchodním vzdáleném okraji okresního města Šumperk, v Hanušovické vrchovině podhůří Jeseníků na okraji CHKO Jeseníky, s převládající zástavbou rodinných domů a ubytovacích zařízení, s dobrou dopravní dostupností cca 400 m do centra obce Hraběšice se základní občanskou vybaveností (obecní úřad, prodejna, restaurace, služby, ubytovací zařízení, sportovní areál, lyžařský areál Skipark Hraběšice) a s dobrou dopravní dostupností cca 9 km do okresního města Šumperk s kompletní občanskou vybaveností.

Obec Hraběšice má v současné době 175 stálých obyvatel. Obec tvoří – obce Hraběšice a Krásné. Rozkládá se v údolí Hraběšického potoka v nadmořské výšce 525 m n. m., přičemž okolní hory dosahují výšky až 964 m n.m. – Kamenný vrch. Vzhledem k blízkosti okresního města Šumperk dochází v místě k rozvoji výstavby rodinných domů.

Dle platného územního plánu obce Hraběšice se oceňovaná nemovitost rodinného domu nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím ploch OM plochy občanské vybavenosti. Umístění budovy je v souladu s územním plánem obce.

Dle zprávy o nebezpečí povodně české asociace pojišťoven ČAP je pro objekt č.e. 42 evidován kód záplavy 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

## **OBSAH**

### **1. Výnosová hodnota**

1.1. Ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) vč. příslušenství a pozemků

### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. Ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) vč. příslušenství a pozemků

## OCENĚNÍ

### Základní pojmy, metody a způsob ocenění

**Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

**Metoda porovnávací:** je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých srovnávacích nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje ubytovacích zařízení srovnatelných parametrů v okolí obce Hraběšice na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako metoda hlavní – vystihující aktuální prodejnost penzionů v místě a okolí.

**Metoda výnosová:** teoretickým základem oceňování výnosovou metodou je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku plynoucích a to v průběhu období, po které bude majetek vlastněn. Jedná se o vztah mezi tokem čistých peněžních příjmů a cenou. Případný investor nemá ve skutečnosti zájem nakupovat hmotnou podstatu, ale zajištěný tok čistých příjmů. Tento tok příjmů je odvozen z využití oceňovaného majetku. Do nákladů jsou zahrnuty provozní náklady.

Vzhledem k tomu, že se jedná o komerční prostory s očekávaným výnosem z pronájmu obytných a nebytových prostor, byla výnosová metoda použita jako metoda doplňující pro potvrzení výsledků ocenění porovnávací metodou.

Podrobný popis použitých metod a jejich aplikace při ocenění je uveden v následujících částech ocenění.

### **1. Výnosová hodnota**

#### **1.1. Ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) vč. příslušenství a pozemků**

Předmět ocenění je samostatně stojící částečně podsklepené ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) s obytným podkrovím, včetně příslušenství a pozemků o celkové výměře 2996 m<sup>2</sup>.

Příslušenství tvoří kromě stodoly, stavebně nedokončené přístavby a sportovního a dětské hřiště i venkovní úpravy a to přípojky IS – elektro, veřejný vodovod, přípojka kanalizace do vlastní žumpy, žumpa, zpevněné plochy, oplocení.

V objektu se nachází 9 pokojů se soc. zařízením na každém pokoji s kapacitou 37 lůžek a možnost 8 přistýlek, 2 pokoje pro personál, restaurace s kapacitou 24 míst, jídelna s kapacitou 32 míst a venkovní terasa s kapacitou 30 míst. Dále také k objektu náleží sportovní hřiště s umělým povrchem, dětské hřiště s houpačkami, skluzavkou, pískovištěm a také posezení s venkovním grilem a ohništěm.

Objekt je nepravidelného půdorysu na parcele č. st. 78. Základy jsou žb pasy a kamenné s méně funkční hydroizolací. Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Obvodové stěny a příčky jsou z cihel. Střecha je sedlová s dřevěným vázaným krovem a střešní krytinou pozinkovaný plech. Klempířské konstrukce jsou pozinkovaný plech. Stropy jsou nad 1.PP cihelné a nad 1.NP dřevěné trámové. Vnější omítky jsou bez zateplení a vnitřní omítky jsou dvouvrstvé nebo s dřevěným obkladem. Schody jsou dřevěné. Okna jsou plastová zdvojená s termoskly a dveře venkovní dřevěné a vnitřní dřevěné v ocelových či dřevěných zárubních. Povrchy podlah jsou keramická dlažba a koberce. Vytápění je lokální pro každý pokoj samostatné tepelným čerpadlem. Ohřev vody je lokální pro každý pokoj samostatně el. boilers. Pro každý pokoj má vybavení koupelny sprchový kout a splachovací WC, u 1 pokoje vana. Ve většině pokojů je ještě rozkládací sedačka s umožněním přistýlky po rozložení. V 1.NP je nově vystavěna sauna se soc. zázemím. Kuchyně je napojena na PB. V 1.NP je stavebně nedokončená přístavba ve stavu rozestavěnosti hrubá stavba bez možnosti užívání.

Objekt je dle dostupných informací napojen na IS - elektro, veřejný vodovod, vlastní kanalizaci do vlastní žumpy.

#### Dispoziční členění objektu č.e. 42:

1.PP – chodba, 3x sklep

1.NP – vstup, chodba, 2x WC, restaurace, jídelna, restaurace, kuchyně, sklady, sauna, schodiště.

Podkroví 1 – chodba, 3x pokoj 4lůžko + soc. zař., 1x pokoj 3lůžko + soc. zař., 1x pokoj 5lůžko + soc. zař., 1x pokoj 7lůžko + soc. zař.,

Podkroví 2 – chodba, 2x pokoj 3lůžko + soc. zař., 1x pokoj 4lůžko + soc. zař.,

Celkový počet lůžek 37 a možnost 8 přistýlek.

Dle dostupných informací byl objekt postaven v roce 1896, v roce 2010 – 2012 byla provedena částečná modernizace některých pokojů včetně soc. zařízení a výměny oken za plastová a dále v roce 2015 – 2016 byla dokončena modernizace zbývajících pokojů včetně soc. zařízení a výměny oken za plastová a lokálního vytápění tepelnými čerpadly. V roce 2016 byla provedena výstavba sauny.

Dle vizuálního omezeného pohledu znalce byly zjištěny tyto závady:

- střešní krytina se zvýšeným opotřebením před opravou či výměnou krytiny,
- u některých oken chybí parapety,
- povrchy podlah restaurace a chodeb v 1.NP se zvýšeným opotřebením,
- přístavba ve stavu rozestavěnosti hrubé stavby,
- přístavba stodoly se zvýšeným opotřebením,
- umělý povrch sportovního hřiště se zvýšeným opotřebením,

Celkový stavebně technický stav objektu s vybavením je dobrý s průměrným standardem vybavení pokojů včetně soc. zařízení na každém pokoji, odpovídající postupné modernizaci a rekonstrukci dle předložených informací objednavatele v období 2010-2012 a 2015-2016 a pravidelné údržbě.

#### **Výpočet výnosové hodnoty:**

Pro odhad výnosové hodnoty byly použity odhadnuté předpokládané výnosy vycházející z předložených informací o obsazenosti během roku, z webových stránek Chaty U Jelena [www.chataujelena.cz](http://www.chataujelena.cz) a z možné kapacity počtu 37 lůžek a případných 8 přistýlek.

Odhad očekávaných výnosů je vypočten dle předložené obsazenosti objektu v průběhu celého roku ve výši cen ubytování dle ceníku na [www.chataujelena.cz](http://www.chataujelena.cz), neboť odpovídají cenám ubytování v místě a okolí ubytovacích prostor podobných parametrů.

### Přehled počtu lůžek v ubytovacích prostorách

umístění	pokoj	vybavení
Podkroví 1	pokoj č.1	4x lůžko, koupelna se sprch. koutem a s WC,
Podkroví 1	pokoj č.2	4x lůžko, koupelna se sprch. koutem a s WC, sedačka s možností 2 přistýlky,
Podkroví 1	pokoj č.3	3x lůžko, koupelna se sprch. koutem a s WC, sedačka s možností 2 přistýlky,
Podkroví 1	pokoj č.4	4x lůžko, koupelna se sprch. koutem a s WC, sedačka s možností 2 přistýlky,
Podkroví 1	pokoj č.5	5x lůžko, koupelna se sprch. koutem a s WC,
Podkroví 1	pokoj č.6	7x lůžko, koupelna se sprch. koutem a s WC,
Podkroví 2	pokoj č.7	3x lůžko, koupelna s vanou a s WC, sedačka s možností 2 přistýlky,
Podkroví 2	pokoj č.8	4x lůžko, koupelna se sprch. koutem a s WC, sedačka s možností 2 přistýlky,
Podkroví 2	pokoj č.9	3x lůžko, koupelna se sprch. koutem a s WC

Počet lůžek 37

Počet přistýlek 8

Počet míst v restauraci 24

Počet míst v jídelně 32

Počet míst na venkovní terase 30

Počet parkovacích stání 10

Při odhadu očekávaných výnosů z ubytování bylo vycházeno z obvyklé klientely objektu - rodiny s dětmi, či v mimosezónním období školy v přírodě či lyžařské školní kursy. Tato klientela odpovídá nabízenému pouze průměrnému standardu vybavení pokojů v převažujících zkosených ubytovacích prostorách a v pouze průměrných provozních prostorách.

### Ceny ubytování dle sezónnosti

sezóna	rekreace s polopenzí	689 Kč/lůžko/den
sezóna	školní lyžařský kurs s plnou penzí	689 Kč/lůžko/den
sezóna	silvestr	800 Kč/lůžko/den
mimosezóna	škola v přírodě s plnou penzí	459 Kč/lůžko/den

Předpokládané provozní náklady byly odhadnuty dle předložených částečných podkladů objednavatele a dle obvyklých provozních nákladů vztažených k provozním výnosům penzionů, které se pohybují v intervalu 40% - 60%, max. 70% podle standardu nabídky služeb restaurace - polopenze, plná penze.

V tomto případě vybavení ubytovacích prostor s restaurací převážně s cenou ubytování s polopenzí, je počítáno nejen s provozními náklady, kde se výrazně promítají vyšší náklady na energie z důvodu vytápění el. tepelnými čerpadly, ale i s potřebnými náklady surovin restaurace. Z těchto důvodů je odhadnuta výše provozních nákladů v horní hranici 65% provozních výnosů. V provozních nákladech je počítáno s náklady mezd zaměstnanců na provoz ubytování, restaurace, úklid, opravy a údržbu, revize, energie, materiál a zboží restaurace, odpady, pojištění, daň z nemovitosti.

Vzhledem k pouze dobrému standardu vybavení ubytovacích prostor bez modernizace je nutné počítat s obnovovacími náklady k udržení standardu pronájmu ubytovacích prostor. Při posouzení současného stavu objektu s předpokládanou opravou či výměnou střešní krytiny, povrchů podlah, vnitřních i vnějších omítek, opravy dřevěných vnějších a vnitřních obložen, opravy sportovního hřiště a venkovních úprav odhadují náklady na opravy a modernizaci konstrukcí ve výši cca 2.000.000,- Kč, po započtení v průběhu 10 roků je obnovovací náklad 200.000,- Kč/rok.

Odhadovaná sezónní obsazenost byla odhadnuta z informací o dlouhodobé obsazenosti objektu od objednavatele a z parametrů umístění objektu a skladby klientely, kde sezónní klientela rekreativních

z 90% počítá s polopenzí, a mimosezónní klientela je převážně školy v přírodě či školní lyžařské kursy s plnou penzí.

S ohledem objektivního posouzení obsazenosti bylo k výslednému výnosu započteno riziko nedosažení očekávaných výnosů ve výši 15% a také nebyly započteny výnosy z případných přistýlek.

S ohledem objektivního posouzení očekávaného výnosu z pohledu analýzy trhu s nemovitostmi střední nabídky a poptávky segmentu trhu s nemovitostmi pro ubytovací zařízení v místě, byla obecně užívaná míra kapitalizace ve výši 7,5 %, zvýšena o 2,5 % na 10,0 %, která, jak se domnívám, vystihuje současnou situaci objektu pouze dobrého standardu, umístění v rekreační lokalitě letní i zimní rekreace v blízkosti lyžařského areálu-Ski Hraběšice, umístění s velmi dobrou dopravní dostupností cca 8 km do okresního města Šumperk s kompletní vybaveností a tím pokrývá případná rizika s dosažením předpokládaného očekávaného výnosu či prodeje.

Využití objektu dle sezónní obsazenosti

**Provozní výnosy (V)**

měsíc	dny	jednotková cena pronájmu celkem Kč/lůžko/den	počet lůžek	obsazenost %	počet lůžek dle obsazenosti/den	v Kč/rok
leden-Silvestr	3	800	37	100%	37,00	88 800
leden	28	689	37	50%	18,50	356 902
únor	28	689	37	100%	37,00	713 804
březen	31	689	37	50%	18,50	395 142
duben	30	689	37	50%	18,50	382 395
květen	31	459	37	100%	37,00	526 473
červen	30	459	37	100%	37,00	509 490
červenec	31	689	37	100%	37,00	790 283
srpen	31	689	37	100%	37,00	790 283
září	30	689	37	50%	18,50	382 395
říjen	31	689	37	20%	7,40	158 057
listopad	30	689	37	10%	3,70	76 479
prosinec	29	689	37	20%	7,40	147 859
prosinec - Silvestr	2	800	37	100%	37,00	59 200
<b>Hrubý provozní výnos z ubytování celkem</b>				<b>61%</b>	<b>celkem</b>	<b>5 377 562</b>
				<b>riziko dosažení výnosů 15%</b>		<b>-806 634</b>
				<b>51,90%</b>		
<b>Hrubý provozní výnos z ubytování po započtení rizika dosažení výnosů celkem</b>						<b>4 570 927</b>

**Provozní náklady (N)**

		v Kč/rok
provozní nákl. 65% z provozních výnosů		3 495 415
obnovovací náklady 3,5 mil. Kč/10 roků		200 000
<b>Provozní náklady z ubytování vč. restaurace celkem</b>		<b>celkem</b>
		<b>3 695 415</b>
<b>Čistý provozní výnos (V-N)</b>		<b>875 512</b>

kapitalizace 10,0 %

<b>Výnosová hodnota dle věčné renty</b>		<b>8 760 000</b>
---	--	------------------

**Výnosová hodnota ubytovacího zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) vč. příslušenství a pozemků činí 8 760 000,- Kč**

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Ubytovací zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) vč. příslušenství a pozemků

#### Ocenění porovnáním

Odhad ceny obvyklé byl proveden nepřímým porovnáním nabídkových cen prodeje ubytovacích objektů k počtu lůžek oceňovaného objektu vybraných z nabídek realitních serverů v lokalitě okolí obce Hraběšice okresů Šumperk, Jeseníky a Olomouc. Porovnáním byla odhadnuta jednotková cena v Kč/lůžko. V jednotkové porovnávací ceně se promítá kladně dobrý standard ubytovacích prostor se soc. zařízením na pokoji po částečné modernizaci, umístění v turisticky oblíbené rekreační lokalitě letní i zimní rekreace v blízkosti lyžařského areálu-Ski Hraběšice v podhůří Jeseníků, dobrá dopravní dostupnost cca 8 km do okresního města Šumperk s kompletní občanskou vybaveností, restaurace s kapacitou 24 míst, jídelna s kapacitou 32 místa a venkovní zahrádka s kapacitou 30 míst, sportovní multifunkční hřiště, parkování 10 parkovacích stání a záporně se promítá umístění objektu v obci s pouze základní občanskou vybaveností, lyžařský areál-Ski Hraběšice je pouze pro rodinné lyžování, ubytovací prostory převážně v prostorách zkosených stěn podkroví, stav objektu je pouze průměrný před nezbytnými částečnými opravami a modernizací.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	počet lůžek v ks	jednotková nabídková cena v Kč/lůžko	umístění	reko	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK	
<b>Ubytovací zařízení ("Chata U Jelena") č.e. 42, Hraběšice, okres Šumperk</b>		<b>37</b>		<b>okraj obce se základní OV, rekreační oblast s lyžařským areálem</b>	<b>částečné 2010-12, 2015-16</b>	<b>dobry až průměrný standard</b>	<b>IS-E,V,žumpa, topení lokální teplotná čerpadla</b>	<b>37 lůžek, 9x pokoj se soc. zař., restaurace 24 míst, jídelna 32 míst, venkovní terasa 30 míst, sauna, sportovní hřiště, parkoviště 10 míst,</b>	
Srovnávací objekty									
Loučná nad Desnou-Rejhotice, okr. Šumperk	12 500 000	35	357 143	okraj obce s rozšířenou OV, rekreační oblast s lyžařským areálem	částečné reko	dobry až průměrný standard	IS-E,V,K,topení ústřední na TP, krb	35 lůžek 14x pokoj se soc. zař., restaurace s jídelnou 120 míst, parkoviště 10 míst + garáž,	NE
Loučná nad Desnou-Kociánov, okr. Šumperk	9 500 000	40	237 500	okraj obce s rozšířenou OV, rekreační oblast s lyžařským areálem	celkové reko	dobry až velmi dobrý standard	IS-E,V,K,P, topení ústřední na plyn, krb,	40 lůžek 12x pokoj se soc. zař., relaxační apartmán, restaurace 65 míst, salonek 26 míst, parkoviště 16míst	ANO
Huzová, okr. Olomouc	6 500 000	18	361 111	obec se základní OV	celkové reko	velmi dobrý standard	IS-E,V,K,P, topení ústřední na elektro, krb,	18 lůžek, 6x pokoj se soc.z., 1x apartmán se soc. zař., restaurace 30 míst, parkoviště 5 míst	ANO
Černá Voda, okr. Jeseník	7 000 000	44	159 091	vzdálený okraj obce se základní OV	není	dobry až zhoršený standard	IS-E,V,K, topení ústřední na TP	44 lůžek, 14x pokoj, společné soc.z. na chodbě, společná kuchyně, parkoviště 15 míst	ANO



Oceňovaný objekt

**Ubytovací zařízení ("Chata U Jelena") č.e. 42, Hraběšice, okres Šumperk**

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/lůžko	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukcí Kč/lůžko	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	I	jednotková cena po srovnání s objektem v Kč/lůžko
Loučná nad Desnou-Rejhotice, okr. Šumperk	357 143	0,90	321 429	1,05	1,05	0,90	1,00	1,00	1,05	1,05	1,09	293 822
Loučná nad Desnou-Kociánov, okr. Šumperk	237 500	0,85	201 875	1,05	0,95	1,10	1,15	1,10	1,00	1,05	1,46	138 515
Huzová, okr. Olomouc	361 111	0,85	306 944	0,95	1,50	1,20	1,15	1,10	0,95	1,05	2,16	142 253
Černá Voda, okr. Jeseník	159 091	0,85	135 227	0,95	0,85	0,80	0,85	0,80	1,00	0,80	0,35	384 798
celkem Kč												959 388
<b>průměr v Kč</b>												<b>239 847</b>
max Kč												384 798
min Kč												138 515

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

K2 koeficient úpravy na počet lůžek,

K3 koeficient úpravy na provedení rekonstrukce

K4 koeficient úpravy na celkový stav

K5 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, vybavení, restaurace, bar, sauna, bazén, wellness)

K6 koeficient úpravy na parkovací plochu

K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

I index odlišnosti  $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7$

**Jednotková porovnávací cena ubytovacího zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) vč. příslušenství a pozemků zaokrouhleně činí 240.000,- Kč/lůžko**

**Výpočet porovnávací hodnoty ubytovacího zařízení č.e. 42 dle jednotkové ceny**

Počet lůžek 37 lůžek

Jednotková porovnávací cena objektu č.e. 42 240.000,- Kč/lůžko

Výpočet: 240.000,- Kč/lůžko \* 37 lůžek = 8 880 000,- Kč

**Porovnávací hodnota ubytovacího zařízení č.e. 42 („Chata U Jelena“) vč. přísl. a pozemků po zaokrouhlení činí 8 880 000,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### **1. Výnosová hodnota**

1.1. Penzion „U Pacošů“ 285 vč. příslušenství a pozemků 8 760 000 Kč

### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. Penzion „U Pacošů“ 285 vč. příslušenství a pozemků 8 880 000 Kč

### **Závěrečná analýza dílčích hodnot pro odhad ceny obvyklé:**

Posouzením jednotlivých dílčích hodnot výrobního areálu je zřejmé, že:

Porovnávací hodnota je hodnotou vycházející z porovnání realizovaných či nabízených srovnatelných ubytovacích zařízení s restaurací na trhu s nemovitostmi a dostatečně vystihuje současnou prodejnost, a proto je pro odhad ceny obvyklé hodnotou hlavní.

Výnosová hodnota je hodnotou vycházející z očekávaného užitku a nabídky a poptávky pronájmu ubytovacích prostor a vzhledem k tomu, že se jedná o komerční prostory, je pro odhad ceny obvyklé hodnotou vystihující možnosti objektu z pohledu očekávaného výnosu, a proto metodou doplňující.

**Výsledná cena obvyklá předmětu ocenění byla stanovena z porovnávací hodnoty se zohledněním zvyšujících a snižujících aspektů.**

### Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami: - nabídka ubytovacích zařízení podobných parametrů v místě a okolí je v souladu s poptávkou;
- b) parametry povyšující cenu: - dobrý standard 9 pokojů s 37 lůžky a vlastním soc. zařízením na pokoji po částečné modernizaci,  
- umístění v rekreační lokalitě letní i zimní turistiky v blízkosti lyžařského areálu-Ski Hraběšice v podhůří Jeseníků,  
- umístění v obci s dobrou dopravní dostupností cca 8 km do okresního města Šumperk s kompletní OV,  
- vybavení objektu - sauna, restaurace s kapacitou 24 míst, jídelna s kapacitou 32 míst, venkovní zahrádka s kapacitou 30 míst, sportovní multifunkční hřiště, parkování 10 park. stání;
- c) parametry ponižující cenu: - umístění objektu v obci s pouze základní občanskou vybaveností,  
- lyžařský areál-Ski Hraběšice je pouze pro rodinné lyžování,  
- stav objektu je pouze průměrný před nezbytnými částečnými opravami a modernizací a dokončení rozestavěné přístavby ve stavu hrubé stavby.

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 153, k.ú. Hraběšice, obec Hraběšice ze dne 28.6.2021.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji ke dni 11.6.2021 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 8.900.000,- Kč:

**Obvyklá cena  
8 900 000,- Kč**

V Praze, 29.6.2021

Ing. Milan Kroupa  
Stupno 227  
338 24 Brásky

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6845-70-21 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s odhadcem Ing. Petrem Poláčkem, IČO: 43092667, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, který zajistil a připravil podklady pod poř. č. 84/21

## **SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH**

1. výpis z katastru nemovitostí LV č. 153, k.ú. Hraběšice, obec Hraběšice ze dne 28.6.2021
2. katastrální mapa pro k.ú. Hraběšice, obec Hraběšice
3. mapa umístění
4. fotopříloha
5. nabídky ubytovacích zařízení k porovnání

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2021 10:35:03

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 553387 Hraběšice

Kat.území: 646407 Hraběšice

List vlastnictví: 153

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
RIP Estate, s.r.o., Bezová 1658/1, Braník, 14700 Praha 4 05551561		

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
78		778	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Hraběšice, č.e. 42, rod.rekr					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 78					
85		211	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
86		2007	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

**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 Věcné břemeno užívání**

ze dne 14.7.1997. Právní účinky vkladu ke dni 30.8.1999.

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 85

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3097/1999.

POLVZ:55/1999

Z-4100055/1999-809

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnutí obchodních společností ze dne 01.10.2010.

Z-13923/2010-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:

- existující, k zajištění peněžité pohledávky z titulu dluhopisů na splacení jmenovité hodnoty dluhopisů až do její celkové výše 500.010.000,- Kč v souladu s emisními podmínkami

- a dále k zajištění pohledávek, až do úhrnné výše 125.000.000,- Kč, které budou vznikat v období 15 let od vydání dluhopisů

Oprávnění pro

HLADKY.LEGAL advokátní kancelář s.r.o., Orlí 483/1,  
Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 05277493

Povinnost k

Parcela: St. 78, Parcela: 85, Parcela: 86

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 30.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2020 10:53:00. Zápis proveden dne 11.08.2020.

V-5202/2020-809

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2021 10:35:03

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 553387 Hraběšice

Kat.území: 646407 Hraběšice

List vlastnictví: 153

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

*Typ vztahu*

Pořadí k 20.07.2020 10:53

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

**HLADKY.LEGAL** advokátní kancelář s.r.o., Orlí 483/1,  
Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 05277493

Povinnost k

Parcela: St. 78, Parcela: 85, Parcela: 86

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 30.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2020 10:53:00. Zápis proveden dne 11.08.2020.

V-5202/2020-809

Pořadí k 20.07.2020 10:53

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2017 08:50:00. Zápis proveden dne 04.07.2017.

V-4830/2017-809

Pro: RIP Estate, s.r.o., Bezová 1658/1, Braník, 14700 Praha 4

RČ/IČO: 05551561

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
85	83434	211
86	83434	2007

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.**

Vyhotovil:

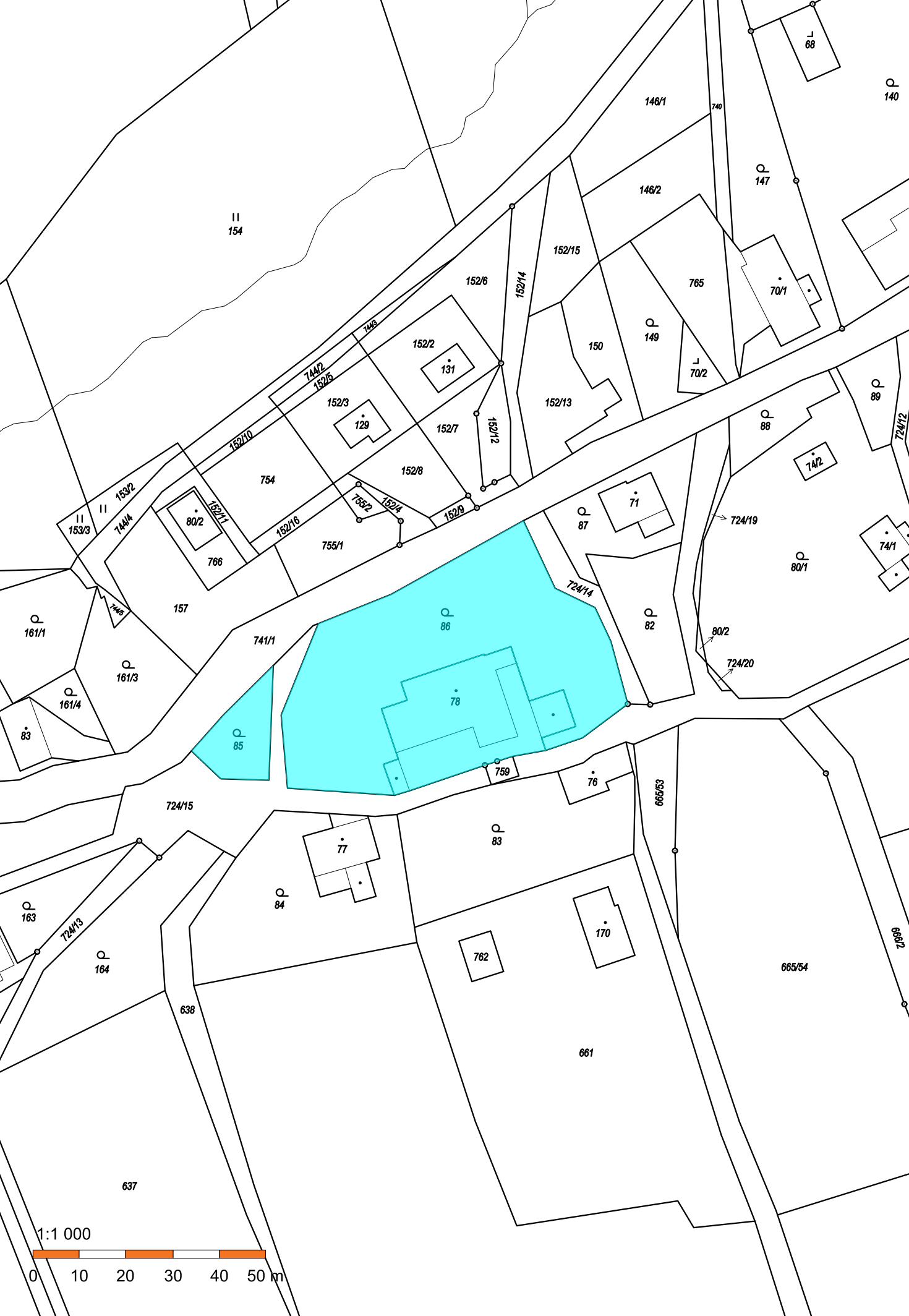
Vyhotoveno: 28.06.2021 10:55:11

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

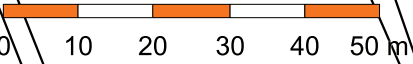
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

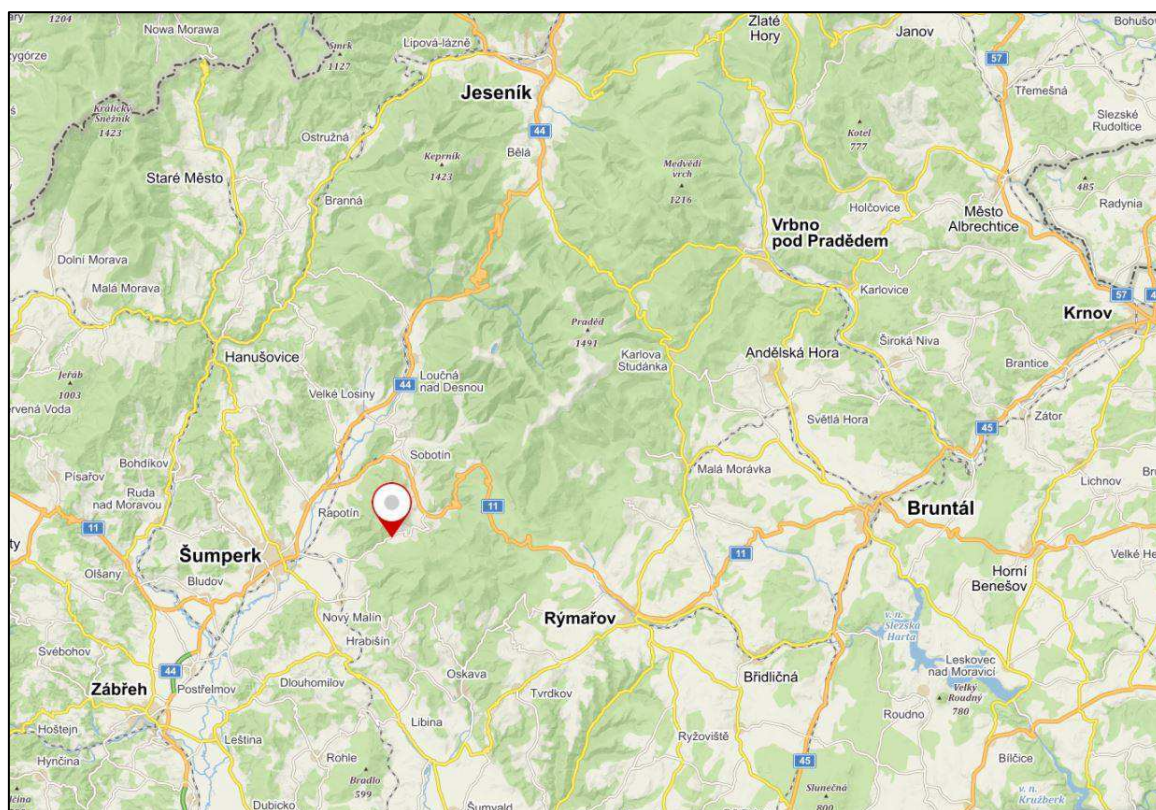
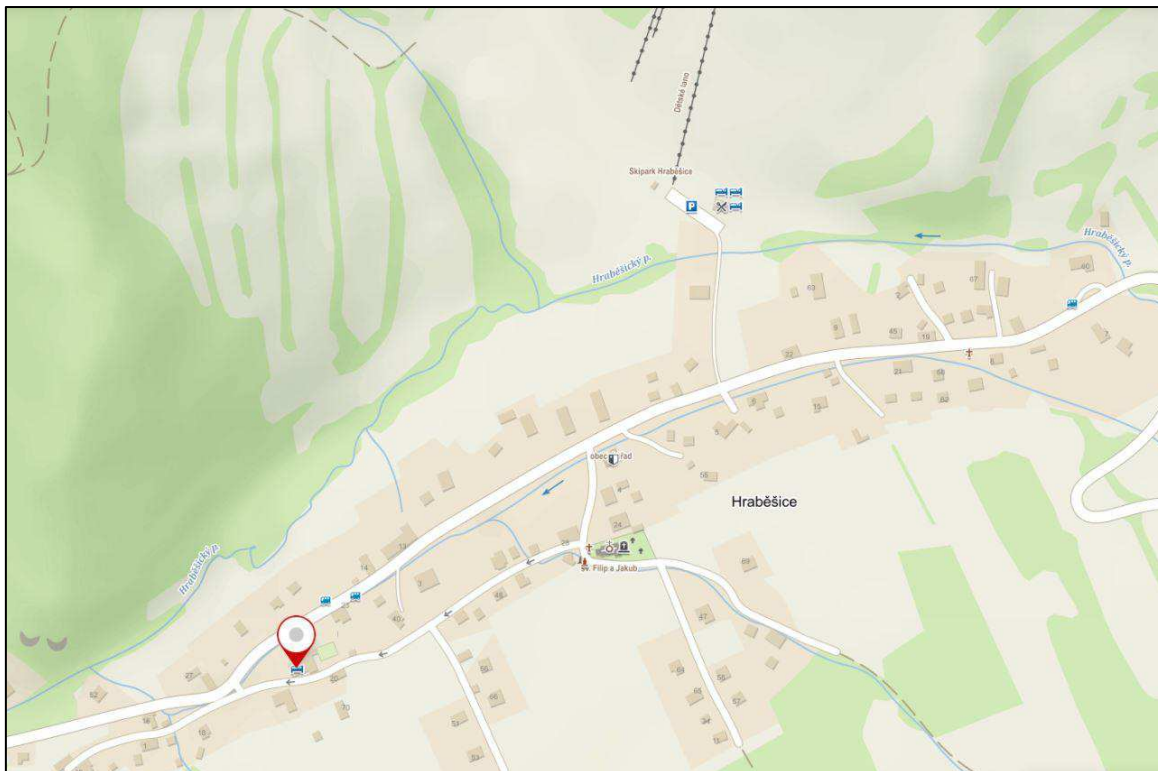
Řízení PÚ: .....



1:1 000



# MAPA OBLASTI



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)











### Prodej ubytovacího zařízení 700 m<sup>2</sup> Loučná nad Desnou - Rejhotice, okres Šumperk



12 500 000 Kč (17 857 Kč za m<sup>2</sup>)

Hledáte investiční příležitost v horské oblasti Jeseníků nedaleko sjezdovky v Koutech? Navíc u hlavní silnice s dostatečným prostorem k parkování? Nabízíme k prodeji rekreační středisko- Hotel Pod sedlem s ubytovací kapacitou, barem, restaurací a společenským sálem. V přízemí hotelu se nachází vyhlášený Bar, kuchyně a restaurace se společenským sálem s celkovou kapacitou cca 120 osob. V prvním patře se nachází 14 pokojů s kapacitou 35 lůžek. Hotel je vhodný pro hromadné akce, zejména pro školy v přírodě, školní výlety, turistické akce, sportovní soustředění, organizace, firemní školení, rodinné dovolené a oslavy – svatby, promoce, víkendové pobyty, ubytování pro montážní skupiny, apod. Samozřejmostí

je vlastní parkoviště v areálu hotelu vhodné i pro Bus. Součástí areálu je také tábořiště pro stany. Ideální lokalita pro celoroční rekreaci. Lyžařský areál Kouty s lanovkou k elektrárně Dlouhé Stráně 10 min pěšky, železniční zastávka 5 min. Vzhledem k lokalitě a stavu nemovitosti se jedná o zajímavou investici. Více informací u makléře.

- Celková cena: **12 500 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **17 857 Kč**
- ID zakázky: **119228**
- Aktualizace: **26.06.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Počet kanceláří: **1**
- Počet míst: **1**
- Počet lůžek: **33**
- Plocha zastavěná: **945 m<sup>2</sup>**
- Užité plocha: **700 m<sup>2</sup>**
- Plocha zahrady: **1440 m<sup>2</sup>**
- Garáž:
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Ústřední tuhá paliva**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**

### Prodej ubytovacího zařízení 589 m<sup>2</sup> Loučná nad Desnou - Kociánov, okres Šumperk



9 500 000 Kč (16 129 Kč za m<sup>2</sup>)

Exklusivně nabízíme prodej hotelu v Loučné nad Desnou. Areál se nachází ve středu obce u hlavní silnice vedoucí do Kout nad Desnou a na Červenohorské sedlo. V přízemní části budovy se nachází restaurace (65 míst) s přilehlým salónkem (pro 26 osob), 4 pokoje, kuchyně, prádelna, sociální zařízení pro hosty, zázemí pro personál a skladové prostory. V hotelu se nachází 12 pokojů (dva pokoje 2+1 přistýlka, sedm pokojů 2+2 přistýlky a tři dvoulůžkové pokoje), každý s vlastním sociálním zařízením a relaxační apartmán (až pro 12 osob) s hydromasážní vanou a infrasaunou.

Celková ubytovací kapacita je 52 osob. Objekt prošel postupnou modernizací.

Budova má ústřední topení s novým plynovým kotlem Viessmann, v restauraci jsou krbová kamna s výměníkem. Ohřev teplé vody zajišťuje tepelné čerpadlo. Při běžném provozu jsou náklady na elektřinu cca 120.000 Kč ročně, náklady na plyn cca 60.000 Kč. Dům je připojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. V zadní části areálu je vlastní parkoviště pro min. 16 aut. Pozemek celkem 2010 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha budov činí 600 m<sup>2</sup>. Možnost pronájmu s následným odkoupením. V ceně i projektová dokumentace na rozšíření hotelové kapacity. Před osobní prohlídkou si nejdříve prohlédněte 3D virtuální prohlídku na naší domovské stránce, kde si nemovitost prohlédnete mnohem lépe než z běžných fotografií či videa: [http://agent.cz/nemovitosti/komercni-hotel-prodej-sumperk-loucna\\_nad\\_desnou-0639-nid5442.aspx](http://agent.cz/nemovitosti/komercni-hotel-prodej-sumperk-loucna_nad_desnou-0639-nid5442.aspx)

- Celková cena: **9 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m<sup>2</sup>: **16 129 Kč**
- ID zakázky: **0639**
- Aktualizace: **10.06.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Centrum obce**

- Typ domu:**Přízemní**
- Plocha zastavěná:**598 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha:**589 m<sup>2</sup>**
- Parkování:**16**
- Rok rekonstrukce:**2004**
- Voda:**Dálkový vodovod**
- Topení:**Lokální tuhá paliva, Ústřední plynové**
- Plyn:**Plynovod**
- Telekomunikace:**Telefon, Internet**
- Elektřina:**400V**
- Energetická náročnost budovy:**Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Výtah:

### Prodej ubytovacího zařízení 414 m<sup>2</sup>Huzová, okres Olomouc Panorama



6 500 000 Kč (15 700 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji zavedený a prosperující rodinný penzion Trattoria s 25 letou historií v obci Huzová. Objekt, postavený v 19. století, prošel rozsáhlou rekonstrukcí a je situován v nádherné přírodě na okraji klidné obce na hranici Olomouckého a Moravskoslezského kraje. Penzion je jako jediný v širokém okolí stále v provozu, momentálně je dle současných možností využíván především pro firemní ubytování a je dlouhodobě plně obsazen. V 1.NP se nachází stylová kamenná sklepní restaurace pro 30 osob s barem a vinným sklepem, kuchyně, toalety a zázemí s několika sklady. Ve 2.NP je k dispozici 6 dvojlůžkových pokojů, každý s možností přistýlky a vlastní koupelnou, 1 apartmán pro 6 osob s vlastní koupelnou, salonek s kuchyňkou a další zázemí. Nechybí ani letní terasa s venkovním krbem a zahradním nábytkem. Ve 3.NP je možné dobudování dalších pokojů, relaxačních nebo školících prostor apod. Objekt je možné využít i jako firemní školící a rekreační středisko. V dojezdová vzdálenost jsou např. Olomouc (30 km), Mohelnice (35 km) nebo Šumperk (40 km). Přímo v obci se nachází sportovní centrum s víceúčelovým hřištěm a tenisovými kurty a jezdecký ranč Tulácké blues. Z okolních zajímavostí stojí za zmínku např. hrad Sovinec (4 km), Rešovské vodopády (9 km), hrad nebo koupaliště Šternberk (10 km), krytý bazén Uničov (14 km), hornické muzeum Horní Město (20 km), Ski areály Malá Morávka - Karlov (22 km), vodní nádrž Slezská Harta (25 km) a mnoho dalších. Více informací na [www.stanislav-tichy.cz/penzion-huzova](http://www.stanislav-tichy.cz/penzion-huzova).

- Celková cena:**6 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu**
- Cena za m<sup>2</sup>:**15 700 Kč**
- ID zakázky:**LSSL100**
- Aktualizace:**24.05.2021**
- Stavba:**Smišená**
- Stav objektu:**Velmi dobrý**
- Typ domu:**Patrový**
- Užitná plocha:**414 m<sup>2</sup>**
- Parkování:
- Voda:**Dálkový vodovod**
- Topení:**Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické**
- Plyn:**Plynovod**
- Odpad:**Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace:**Internet, Satelit**
- Elektřina:**230V, 400V**
- Doprava:**Silnice, Autobus**
- Komunikace:**Asfaltová**

### Prodej ubytovacího zařízení 750 m<sup>2</sup>Černá Voda, okres Jeseník



7 000 000 Kč (9 333 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji rekreačního zařízení v Černé Vodě nazýváno také jako Chata MATE. Celá obec Černá Voda je v sezónu velmi vyhledávaná lokalita hlavně kvůli cyklistice, turismu a rybolovu, v okolí je několik rybníků využitelných pro sportovní rybolov. Chata je využívána zejména cyklistům, kteří využívají tzv. Rychlebské stezky, v době sezóny duben-říjen je chata stále obsazená. V přízemí před vstupem do chaty se nachází venkovní terasa s posezením, při vstupu do chaty pak po pravé straně společenská místnost s barem. V přízemí se také nachází vybavená kuchyně s pěti kuchyňskými linkami se sporáky a lednicemi. Pro vaření je k dispozici plynová lahev.

Pro skupiny hostů je možné zajistit po dohodě i celodenní stravování, případně polopenzi. Vedle ní pak jídelna s kulečnickem a ping-pongovým stolem a samozřejmě také sociální zařízení.

Při vstupu do 1. patra se nachází společenská místnost, zařízené pohodlnými křesly. 1. patro slouží hlavně jako ubytovací část chaty a nabízí celkem 44 lůžek (3x dvojlůžkové pokoje, 6x trojlůžkové, 5x čtyřlůžkové) + možnost

přístýlek, standardně zařízených pokojích. Jsou zde také sprchy a sociální zařízení. K vybavení chaty patří také venkovní gril s ohništěm a udrnou, zahradní bazén, stolní tenis. Objekt je vytápěn dvěma kotle na tuhá paliva se zásobníkem. Zařízení je možné provozovat soukromě jako podnikovou chatu nebo veřejně. Po domluvě je možné zařídit správce objektu, který je celoročně k dispozici pro celý provoz. Prodej zahrnuje objekt a pozemky v celkové rozloze 5.081 m<sup>2</sup>, které je možné využít např. k dalším podnikatelským záměrům. V případě zájmu vám vyřídíme financování.

- Celková cena:**7 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu**
  - Cena za m<sup>2</sup>:**9 333 Kč**
  - Aktualizace:**24.06.2021**
  - ID:**1941962332**
  - Stavba:**Cihlová**
  - Stav objektu:**Dobry**
  - Umístění objektu:**Polosamota**
  - Typ domu:**Patrový**
  - Podlaží:**2 včetně 1 podzemního**
  - Užitná plocha:**750 m<sup>2</sup>**
  - Plocha zahrady:**5081 m<sup>2</sup>**
  - Parkování:**20**
  - Garáž:**1**
  - Voda:**Místní zdroj**
  - Topení:**Lokální tuhá paliva**
  - Telekomunikace:**Internet, Satelit**
  - Elektřina:**230V**
  - Doprava:**Silnice, Autobus**
  - Komunikace:**Asfaltová**
-