



PRODEJ HOTELU ROTTER S RESTAURACÍ A WELLNESS

kompletně zrekonstruovaný hotel ve vyhledávané rekreační oblasti

Velké náměstí 6, Králíky

Pardubický kraj, Česko

DOPORUČENÁ CENA: 19 900 000 Kč

KAPACITA UBYTOVÁNÍ: 54 lůžek

KAPACITA RESTAURACE: 80 osob

CENA DLE ZP: 30 050 000 Kč

ZASTAVĚNÁ PLOCHA: 511 m²

UŽITNÁ PLOCHA: 1 390 m²

OBSAH

ZÁKLADNÍ INFORMACE.....	3
Hlavní přednosti.....	3
VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ.....	4
Podmínky VŘ I. kolo.....	4
Podmínky VŘ II. kolo.....	4
LOKALITA	5
Turistické zajímavosti	6
Doprava	6
Občanská vybavenost.....	6
INFORMACE O PŘEDMĚTU PRODEJE	7
Stavebně-technický popis.....	7
Dispoziční řešení	8
ÚZEMNÍ PLÁN	9
KATASTRÁLNÍ MAPA.....	11
PŮDORYSY BUDOVY	12
1. PP.....	12
1. NP	12
2. NP	14
4. NP	16
FOTODOKUMENTACE.....	17
Exteriéry.....	17
Interiéry	19

PŘÍLOHA Č. 1: Informace o výskytu sítí + Územní plán + Vyjádření ÚPI

PŘÍLOHA Č. 2: List vlastnictví č. 1050, k.ú. Králíky (pozor, zápisy týkající se dluhů prodejem ze zákona zanikají, jedná se o prodej v rámci insolvenčního řízení)

PŘÍLOHA Č. 3: Projektová dokumentace

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Předmětem prodeje je kompletně zrekonstruovaný hotel s restaurací a výhledem na historické náměstí, který se nachází v turisticky vyhledávané rekreační lokalitě podhorského městečka Králíky.

Stavba byla postavena cca v roce 1787. V letech 2016-2018 byla provedena modernizace a rekonstrukce do dnešní podoby. Stavba se k datu ocenění nachází v dobrém technickém stavu. Ubytování se nachází nedaleko Kralického Sněžníku, v bezprostřední blízkosti se pak kromě jiného nachází horský resort (celoroční návštěvnost – v letní období turisticky vyhledávaný cyklistický trail park) a ski areál Dolní Morava.

Nemovitost aktuálně není pronajata a nejsou k ní vázány žádné nájemní smlouvy.

Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě (voda, elektro, kanalizace, plyn).

Kapacita ubytování:	54 lůžek (vč. přistýlek)
Kapacita restaurace:	cca 80 osob (vč. salóneků)
Zastavěná plocha budovy:	511 m ²
Užitná plocha budovy:	1 390 m ²

Odkaz na 3D prohlídku: <https://my.matterport.com/show/?m=U3cGYWNE5Jx>

Odkaz na video (dron): <https://youtu.be/VucdDgPgZy0>

Králíky jsou malé městečko obklopené malebnými horami a panensky čistou přírodou nacházející se v severní části kralické brázdy v nadmořské výšce 560 m. V současné době žije v podhorském městečku kolem 4820 obyvatel (i v přilehlých obcích). Historické jádro města patří mezi nejlépe dochované v širokém okolí a v roce 1990 bylo prohlášeno městskou památkovou zónou.

Hlavní přednosti

- ✓ umístění na Velkém náměstí přímo v historickém centru města
- ✓ vyhledávaná turistická lokalita (historické památky, přírodní památky, horský areál Dolní Morava)
- ✓ velmi dobrý technický stav (po kompletní rekonstrukci)

Termíny prohlídek dle individuální domluvy s makléřem.

Jedná se o prodej v rámci insolvenčního řízení dlužníka, který proběhne formou výběrového řízení.

VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ

Jedná se o prodej formou výběrového řízení v rámci insolvenčního řízení dlužníka Hotel Rotter s.r.o., IČ: 03569144, DIČ: CZ03569144, se sídlem Velké náměstí 6, 561 69 Králíky.

Forma prodeje: výběrové řízení dvoukolové
Kancelář organizátora VŘ: GAVLAS, spol. s r.o., Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha
Kontakt na makléře: Ing. Michael Gottvald
tel.: +420 776 118 336
mail: michael.gottvald@gavlas.cz

Podmínky VŘ I. kolo

Cena dle znaleckého posudku: 30 050 000 Kč
Minimální cena ve výběrovém řízení: **není stanovena**
Doporučená cena ve VŘ: 19 900 000 Kč (cena bez DPH, odpočet DPH možný)
Složení kauce: 490 100 Kč do 10.11.2022, č. účtu 2111936871/2700 (VS rč/ič)

Nabídka: Nabídky budou přijímány v pracovních dnech v době od 10:00 do 15:00, nejpozději však dne 10.11.2022 do 15:00 hodin, v kanceláři organizátora. Na nabídky přijaté po této lhůtě nebude brán zřetel. Požadovaný způsob doručení nabídky – osobně, kurýrem nebo poskytovatelem poštovních služeb, tak aby nabídka dorazila do kanceláře organizátora nejpozději v době uvedené v první větě tohoto článku Podmínek, na níže uvedenou adresu v zalepené obálce označené v levém horním rohu nápisem „Hotel Rotter - NEOTVÍRAT !!!“. Obálka bude opatřena jménem a příjmením (u fyzické osoby) nebo názvem (u právnické osoby) účastníka.

Kancelář organizátora (tj. adresa pro doručení nabídek):

GAVLAS, spol. s r.o.
Politických vězňů 1272/21
110 00 Praha 1

- Pro předložení nabídky je připraven formulář.
- Součástí nabídky je čestné prohlášení viz. Prohlášení účastníka VŘ Hotel Rotter – **nutný ověřený podpis!**
- Přílohou Prohlášení účastníka VŘ Hotel Rotter jsou Podmínky VŘ a text vzorové kupní smlouvy.

Podmínky VŘ II. kolo

Vyhodnocení nabídek I. kola výběrového řízení proběhne za účasti insolvenčního správce do 7 pracovních dnů po skončení lhůty pro podávání nabídek.

Do druhého kola VŘ postupují účastníci, jejichž nabídka se od nabídky účastníka, který učinil nejvyšší nabídku kupní ceny, lišila o méně než 35 % této nejvyšší nabídky.

II. kolo výběrového řízení může proběhnout formou elektronické aukce na www.internetove-drazby.cz.

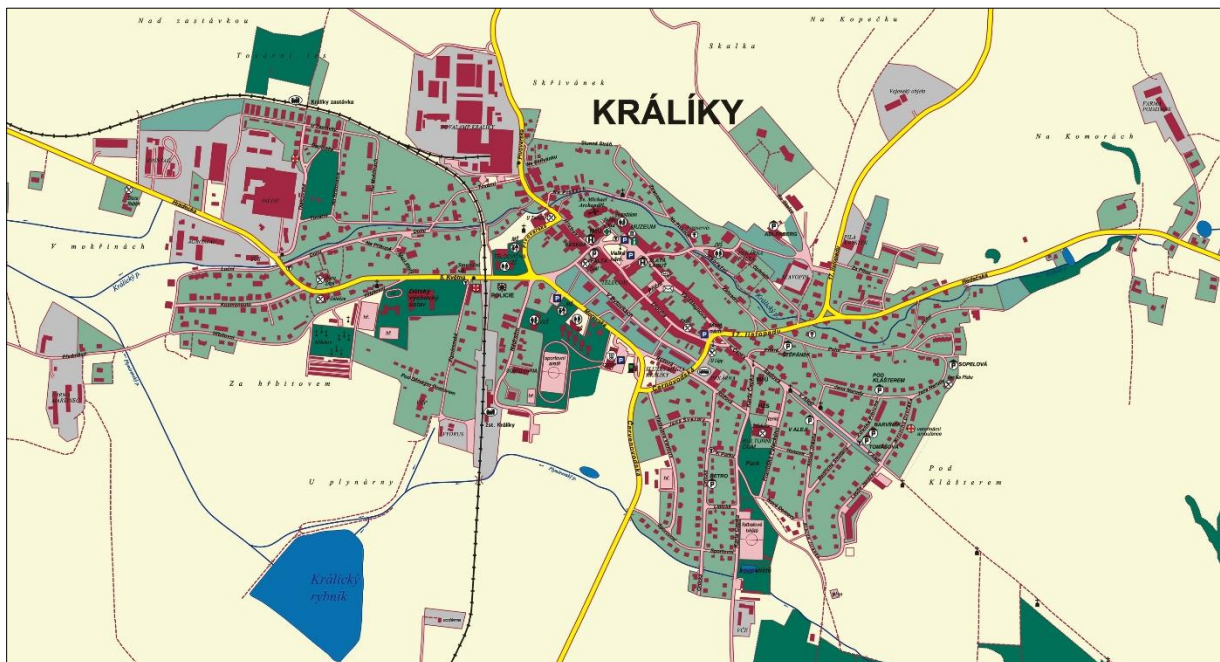
LOKALITA

Králíky leží v brázdě mezi Orlickými horami na západě a Králickým Sněžníkem a Hanušovickou vrchovinou na východě, v nadmořské výšce zhruba 550-600 metrů. Městem protéká Králický potok. Nedaleko města Králíky prochází jedno z hlavních evropských rozvodí mezi úmořími Černého moře a Severního moře, asi 20 km severně od města na Králickém Sněžníku pramení řeka Morava. Historicky se jedná o nejvýchodnější město Čech, při trojmezí s Moravou a Slezskem (resp. Kladskem). Poblíž se nachází strategicky důležité Mladkovské sedlo se silničním a železničním přechodem do Polska.

Nedaleko se nachází také lyžařské středisko Buková hora - Suchý vrch, které poskytuje rozsáhlou nabídku (přes 70 km) strojově upravovaných stop. Trasy zavedou lyžaře do nejvyšších částí Bukovohorské hornatiny. Na lyžařských trasách je možné navštívit pevnost Bouda a rozhlednu na Suchém vrchu.

Adresa: Velké náměstí 6, 561 69 Králíky, Pardubický kraj, Česko

GPS: 50.0844325N, 16.7592647E



- 5 km od Červené Vody
- 21 km od Žamberka
- 21 km od Šumperka
- 29 km od Ústí nad Orlicí
- 40 km od Kladska
- 30 km do Českého Krumlova
- 40 km od Českých Budějovic

Turistické zajímavosti

1. **Králický Sněžník** <https://www.sneznik.cz/>
2. **Horský areál Dolní Morava** <https://www.dolnimorava.cz/>
3. **Horský areál Suchý vrch** <https://ski.ttnet.cz/>
4. **Hora Matky Boží** <https://www.klasterkraliky.cz/>
5. Opevnění z 2. světové války <http://www.kpo1938.com/>
6. Dělostřelecká tvrz Hůrka <http://hurka.boudamuseum.com/>
7. Vojenské muzeum Králíky <https://www.armyfort.cz/cs>
8. Dělostřelecká tvrz Bouda <http://www.boudamuseum.com>
9. Pěchotní srub K - S 14 U cihelny <http://cihelna.militaryclub.info/>
10. Pěchotní srub K - S 8 U nádraží <http://k-s8.webnode.cz/>
11. Lehký objekt vz. 37 č. 111 <https://www.kralicky-ropik.cz/>
12. Pěchotní srub K - S 5 U potoka <http://www.ks5.cz/>
13. Vojenské muzeum Lichkov <http://www.forteg.cz/>
14. Muzeum Vysoký kámen http://vhtm.valka.cz/index_soubory/Page702.htm
15. Dělostřelecká pozorovatelna <http://hurka.boudamuseum.com>

Doprava

Prochází tudy regionální železniční trať 024 z Lichkova a Dolní Lipky do Štítů se stanicemi Dolní Lipka, Králíky zastávka a Králíky.

Druhá větev, železniční trať Dolní Lipka - Hanušovice, se vyhýbá centru Králík a na jejich území obsluhuje zastávky Dolní Lipka, Prostřední Lipka a Červený Potok.

Králíky leží na silnici I/43, která vede od jihu z Červené Vody a pokračuje na západ až k polským hranicím, kde je zřízen hraniční přechod Dolní Lipka – Boboszów pro veškerou silniční i pěší dopravu. Na tuto silnici navazuje přímo v Králíkách a v Dolní Lipce silnice II/312 a celkově také pět silnic třetí třídy. Městem projíždí několik dálnkových autobusových linek (např. Praha – Jeseník).

Občanská vybavenost

Ve městě Králíky je k dispozici rozšířená občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici v Šumperku ve vzdálenosti cca 35 km od nemovité věci nebo Ústí nad Orlicí, cca 40 km od nemovité věci.

INFORMACE O PŘEDMĚTU PRODEJE

Předmětem prodeje jsou níže uvedené věci nemovité:



- pozemek parc. č. st. 236 o výměře 511 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 6, část obce Králíky,
- pozemek parc. č. 2076/4 o výměře 26 m², ostatní plocha – jiná plocha,

to vše zapsáno na LV č. 1050 pro katastrální území a obec Králíky, u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj KP Ústí nad Orlicí (dále tyto nemovité věci také jen „nemovitosti“).

Stavebně-technický popis

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou občanského vybavení č.p. 6, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou zastavěné stavbou občanského vybavení s navazující venkovní terasou. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 537 m².

Oceňovaná stavba je řadová, rohová, podsklepená, se čtyřmi NP pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, se střešní krytinou plechovou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné, vnitřní omítky jsou provedeny vápenné hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyni a sociálních prostorách (koupelny a WC). Schody jsou betonové. Okna jsou dřevěná EURO, dveře jsou instalovány hladké plné v obložkách. Podlahy tvoří textilní krytiny, plovoucí podlahy, vinylové podlahy a keramické dlažby. Vytápění objektu je ústřední, prostřednictvím kotle na zemní plyn. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je kotel ÚT. Vybavení kuchyně tvoří gastro vybavení. Vybavení sanitory tvoří vany, sprchové kouty, umyvadla, WC a pisoáry. Ostatní vybavení tvoří nákladní a osobní výtah.

Stavba byla postavena cca v roce 1787. V letech 2016-2018 byla provedena modernizace a rekonstrukce do dnešní podoby. Stavba se k datu ocenění nachází v dobrém technickém stavu. Budou však nutné další investice na dokončení wellness (chybí sauna). Dále bude nutno zkolaudovat ubytovací část hotelu.

Dispoziční řešení

- 1.PP:** sklepní a skladové prostory, kotelna, sklady (s mrazíci boxy) a technická místnost
- 1.NP:** chodba, restaurace s výčepem, kuchyně, sklady, mrazíci boxy, salónek, 3x WC, úklidová místnost, wellness (vířivka, chybí dokončit sauna)
- 2.NP:** 7 pokojů, kancelář
- 3.NP:** 8 pokojů
- 4.NP:** 7 pokojů

Kapacita ubytování činí 54 lůžek včetně přistýlek.

Kapacita restaurace a salónků činí cca 80 osob.

PŮDORYSY VČETNĚ JEDNOTLIVÝCH VÝMĚR NALEZNETE NÍŽE V KAPITOLE PŮDORYSY BUDOVY.

Zastavěná plocha činí 511 m².

Celková užitná plocha činí cca 1 390 m².

Nemovitost se dle Zprávy o nebezpečí povodně ČAP nachází v Zóně 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy. Zpráva o nebezpečí povodně ČAP je k dispozici na vyžádání.

UPOZORNĚNÍ:

Jedná se o prodej v rámci insolvenčního řízení dlužníka Hotel Rotter s r.o. (Sp. zn. KSPA 65 INS 12673 / 2021). Prodej proběhne formou licitace – pro bližší informace prosím kontaktujte makléře.

UPOZORNĚNÍ:

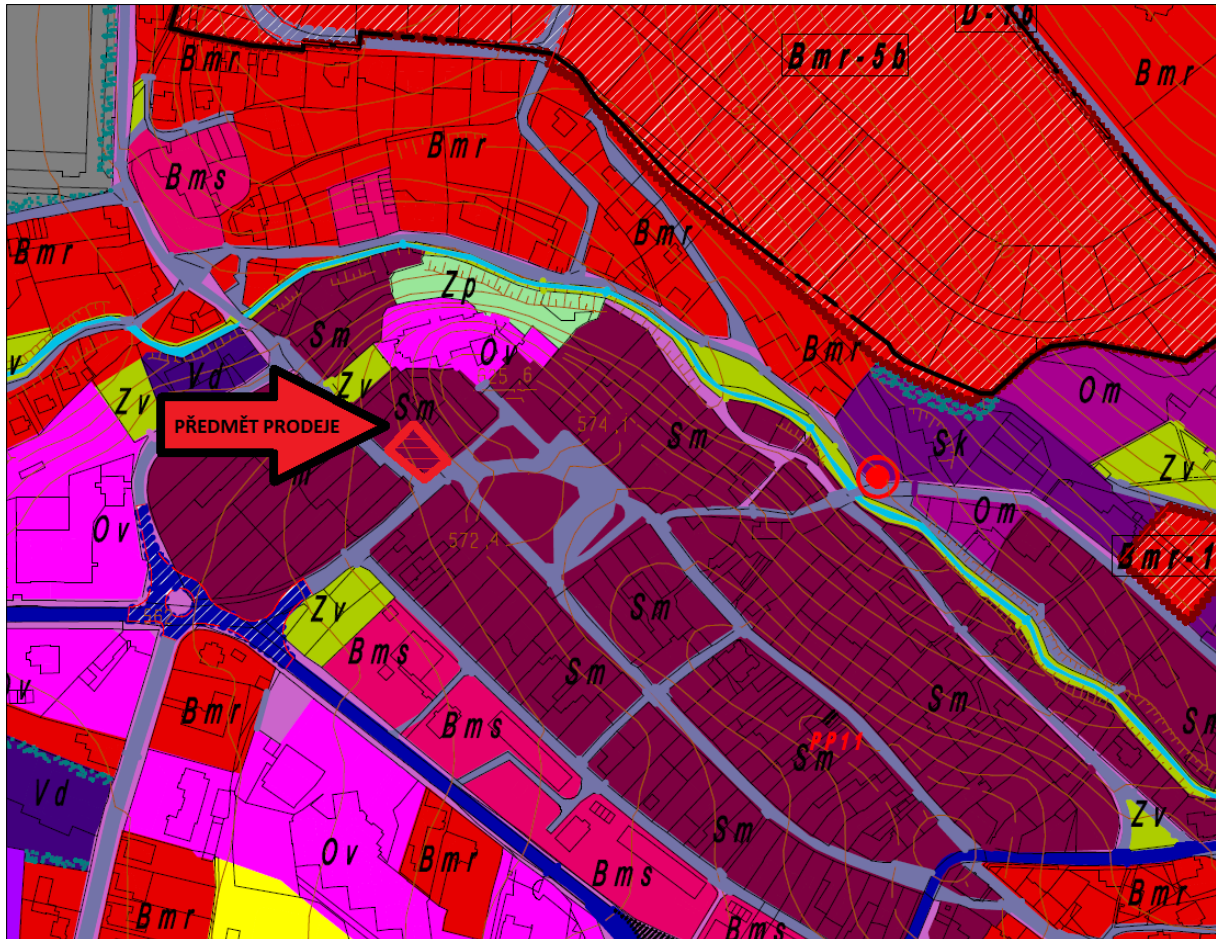
Nemovitost je památkově chráněna viz. zápis na listu vlastnictví č. 1050, k.ú. Králíky.

UPOZORNĚNÍ:

Zprostředkovatel upozorňuje, že údaje uvedené v tomto dokumentu, zejména pak o předmětu prodeje, o popisu stavu předmětu prodeje a o právech a závazcích na předmětu prodeje vážnoucích a s ním spojených jsou uvedeny pouze podle dostupných informací, navrhovatel za nesprávnost takových údajů neodpovídá a navrhovatel rovněž neodpovídá za případné vady předmětu dražby.

ÚZEMNÍ PLÁN

Nemovitosti jsou dle územního plánu řazeny v pozemkové zóně SM (smíšení obytné – městské).



Hlavní využití:

- objekty určené pro bydlení
- objekty občanského vybavení – veřejná infrastruktura, komerční zařízení malá a střední

Přípustné využití:

- oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační i užitkovou
- veřejná a doprovodná zeleň
- přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb, včetně potřebných parkovacích míst
- veřejná prostranství
- objekty a liniové stavby sítě technického vybavení, které je potřebné pro funkci daného území
- vodní toky a plochy
- cyklostezky, cyklotrasy

Podmíněně přípustné využití (podmínka pro využití lokality Sm-1):

- realizací chráněných staveb nesmí docházet ke střetu s požadavky předpisů na ochranu zdraví z hlediska dodržování limitů hluku ve venkovních chráněných prostorech staveb (zdroj hluku – komunikace I/43). V případě, že bude měřením prokázáno překročení hygienického limitu, bude upraveno umístění chráněné stavby tak, aby limit byl dodržen. Výsledek měření hlučnosti a návrh hranice lokality bude součástí územní studie, jejíž zpracování je pro danou lokalitu požadováno v územním plánu

Nepřípustné využití:

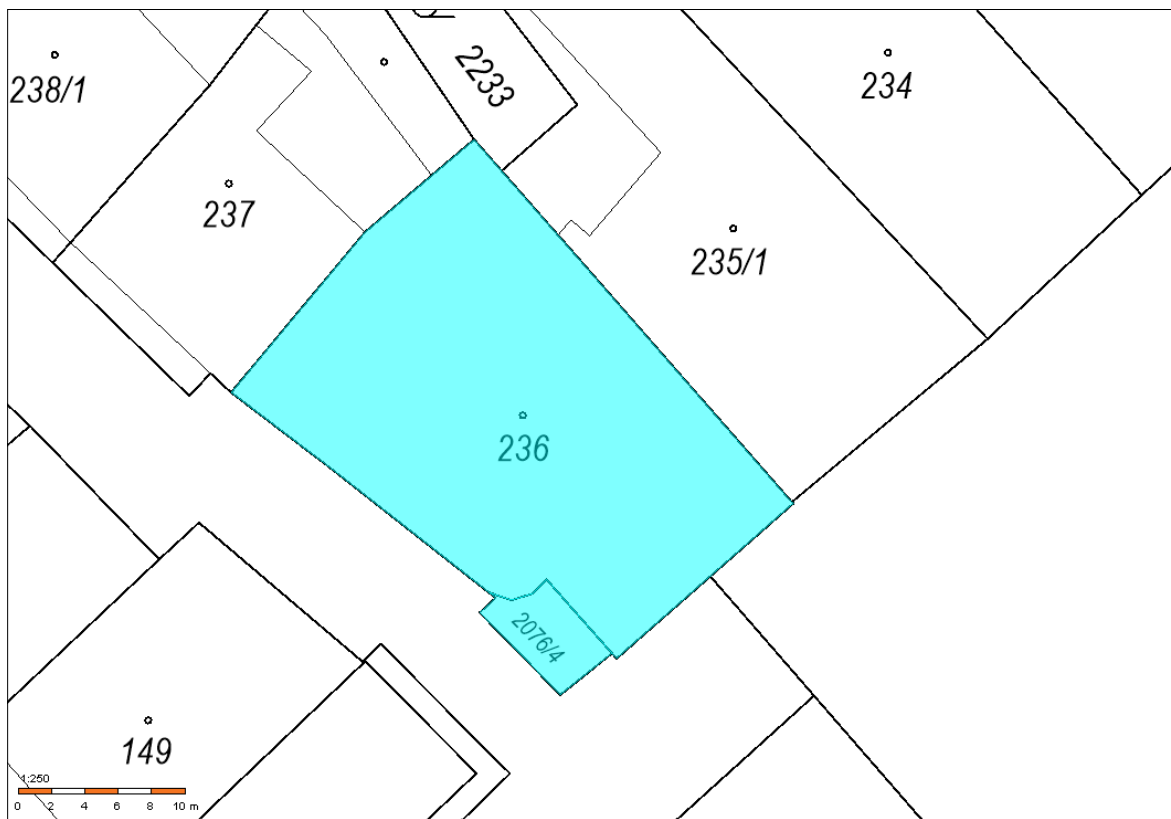
- výrobní a skladovací objekty
- dálnice a rychlostní silnice
- vysokotlaký plynovod a elektrické vedení velmi vysokého napětí
- objekty pro školství a kulturní zařízení s produkcí obtěžující hlukem

Podmínky prostorové regulace:

- výšková regulace – maximálně tři nadzemní podlaží resp. nadzemní podlaží a obytné podkroví, v případě umístění pohledové dominanty bude prověřen její vztah k věži kostela sv. Michaela Gabriela v centru města
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 50%
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 25%
- minimální velikost parcel – 750 m²
(z této minimální výměry je možná výjimka v případě souhlasu vlastníků sousedních pozemků s touto výjimkou)

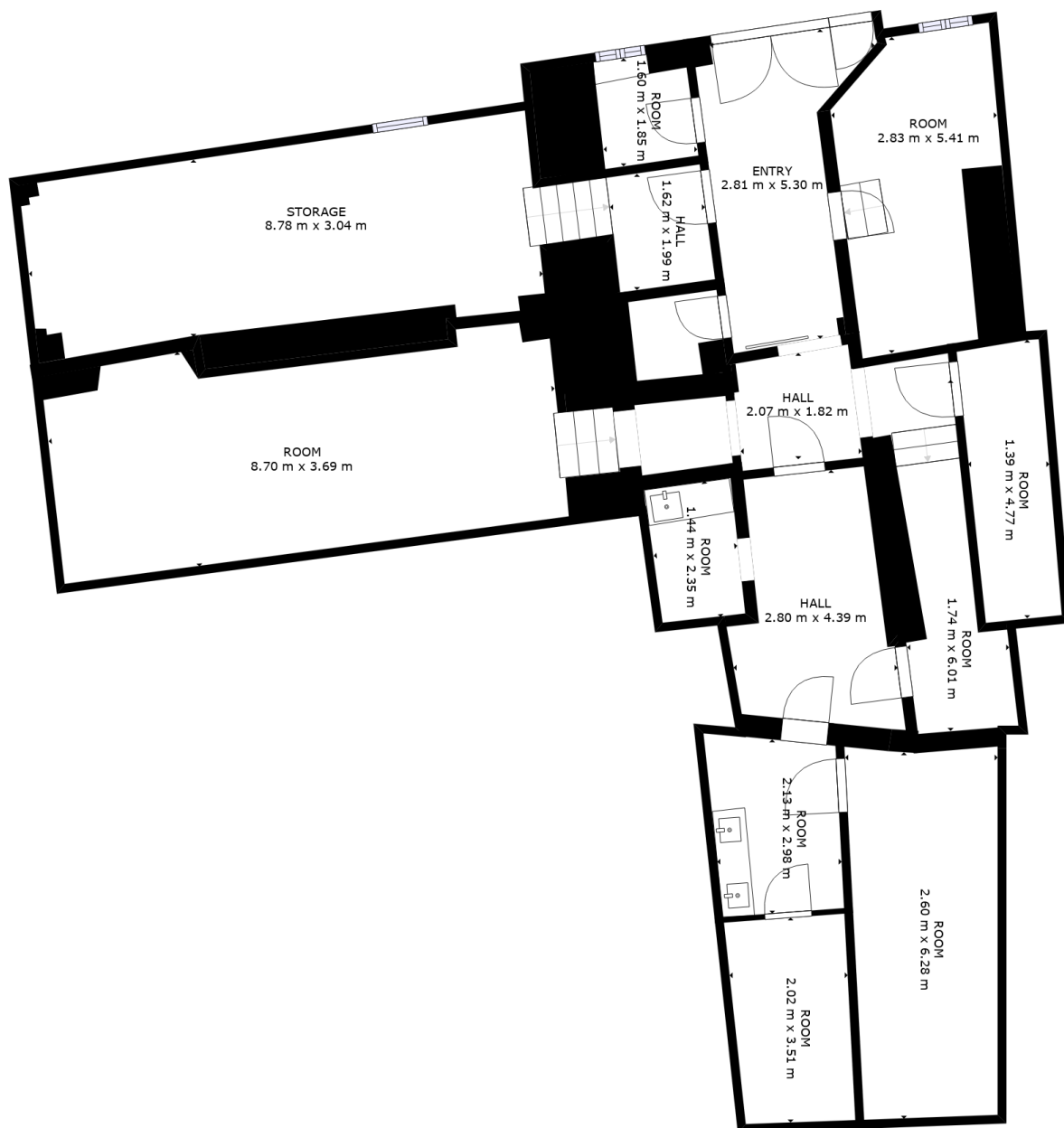
Bližší informace viz. Příloha č. 1.

KATASTRÁLNÍ MAPA

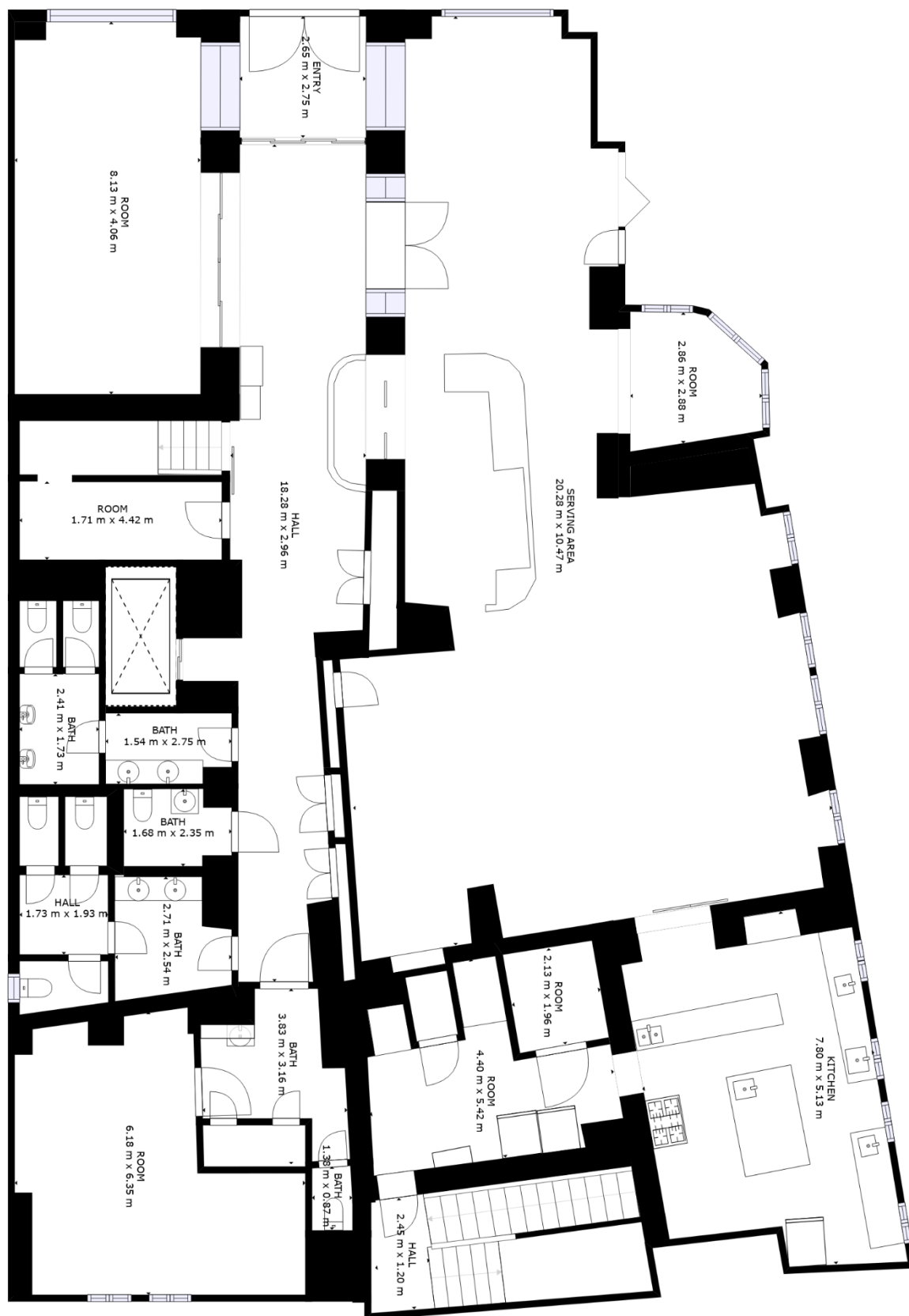


PŮDORYSY BUDOVY

1. PP



1. NP



2. NP



3. NP

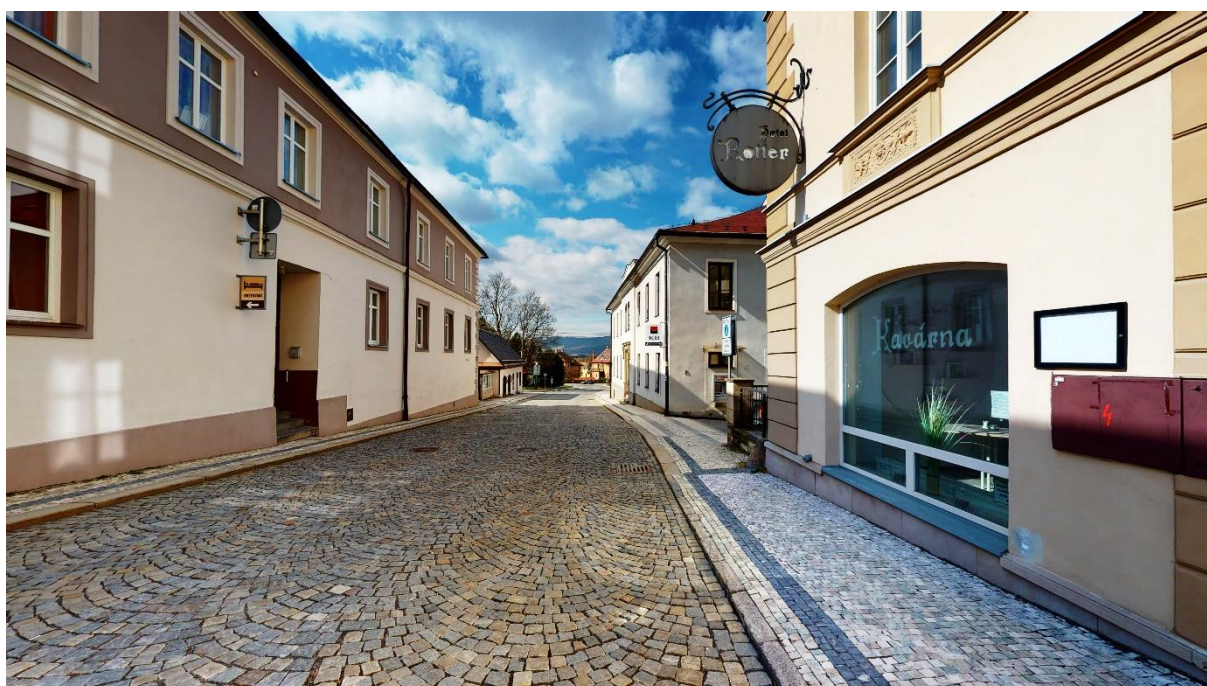


4. NP



FOTODOKUMENTACE

Exteriéry





Interiéry

