Znalecký posudek č.3005- 6.43/15

o obvyklé ceně nemovitosti ubytovacího zařízení čp. 230 včetně příslušenství na poz. parcelách zast.pl. p.č. St. 243/1, 411/1, zahrady p.č. 231/9 a trvalého travního porostu p.č. 242/10 v k. ú. Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Objednatel: Administrace insolvencí
CITY TOWER v.o.s.
insolvenční dlužník
Milan Kraus, Hraničná čp.230
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel: zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro insolvenční řízení

Vypracoval: Vladimír P a u e r
znalec v oboru ekonomika,
ceny a odhady nemovitostí
U nových domů III - 1
140 00 Praha 4 - Krč
tel. č. 602621635

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně strany titulní, 16 stran příloh a předává se objednateli ve 3 vyhotoveních.

V Praze dne 30. července 2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti ubytovacího zařízení čp. 230 včetně příslušenství na poz. parcelách zast. pl. p.č. St.243/1, 411/1, zahrady p.č. 231/9 a trvalého travního porostu p.č.242/10 v k.ú. Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, Jablonec nad Nisou

2. Podklady pro vypracování posudku

Podkladem pro vypracování tohoto tržního ocenění jsou k dispozici následující podklady zajištěné objednatelem i zpracovatelem:
-výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Jablonec nad Nisou ze dne 16.7.2015 pro k.ú. Hraničná nad Nisou LV 379 s uvedením nabývacích titulů a jiných právních skutečností
-skutečnosti, výměry a informace zjištěné na místě samém
-pořízená fotodokumentace
-kopie katastrální mapy v M 1:1000 pro k.ú. Hraničná nad Nisou
-provedená analýza trhu s nemovitostmi v daném druhu, místě a čase
-předchozí znalecký posudek z roku 2012
-cenové podklady:- Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2015 zpracované ÚRS Praha
- Zákon o oceňování majetku č. 151/97 Sb

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření celé nemovitosti byla provedena znalcem dne 23.7.2015 za přítomnosti insolvečnčního dlužníka. Přístup do nemovitosti zabezpečil insolvenční dlužník a poskytl časové informace o stavbách. Znalec provedl prohlídku a zaměření staveb nemovitosti. Byla pořízena fotodokumentace.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN KÚ Jablonec nad Nisou pro k.ú. Hraničná nad Nisou na LV 379 je uvedeno:

Milan Kraus, r.č. 620427/0446 jediný vlastník

5. Stručný popis nemovitosti, dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovitosti předal objednatel posudku jen základní geodetickou dokladaci s uvedením nabývacích titulů a jiných právních skutečností.
Zpracovatel ocenění provedl za účelem získání dalších informací návštěvu nemovitosti. Zpracovatel ocenění provedl kompletní prohlídku nemovitosti. Hlavní stavba nemovitosti čp. 230 je na geodetickém dokladu uvedena jako rodinný dům. Ve skutečnosti je však tato stavba užívána jako ubytovací zařízení a je k tomu také stavebně přizpůsoběna. Stejné využití má i druhá samostatná stavba v samém horním konci pozemku označená jako jiná stavba. Obě stavby jsou proto oceněny jako ubytovací zařízení. Stáří staveb se odhaduje u původní části/bývalý rodinný dům/ na počátek minulého století/1920 -1930/ tj. cca 85 let dle použitých stavebních konstrukcí a materiálů. Přístavba čp. 230 byla postavena v roce 1997, samostatná stavba v horním rohu pozemku pak před 12 lety.Postupného stáří mají i venkovní úpravy na pozemku provedené. Prohlídkou objektu zpracovatelem ocenění byly získány další informace o dosavadním i současném stavu staveb, zejména pak stavebně technickém stavu, prováděné stavební údržbě, způsobu užívání atd. V době prohlídky je nemovitost ubytovacího zařízení včetně příslušenství a pozemku trvale užívána k nájemnímu bydlení jak trvalému tak i krátkodobému/viz. prezentující fotodokumentace/. Nemovitost se se nachází v provozu schopném stavu. Zařízení obsahuje v původní části domu byt 4+1 se soc. zařízením a sklepem, přístavba pak v přízemí a snížením podlaží garáž, kuchyně, lokál restaurace, v I. patře 4 pokoje/3+k.k., 3xgars/. V podkroví 4 pokoje. Všechny pokoje s vlastním soc. vybavením. Dům je složen jak už uvedeno ze dvou částí - původní obdélníkový se sklepní místností, přízemí a patro a částečně využité podkroví. Přístavba s garáží, kuchyní, restaurací a ve vyšších podlažích I. patra a podkroví pokoje.
Jako součást ubytovacího zařízení je na pozemku v jeho horním konci postaven samostatný objekt určený ke stejnému využití jako dům čp. 230. Dům je lichoběžníkového půdorysu, dvoupodlažní s využitým podkrovím pod dominantní zborcenou sedlovou střechou.
Porovnání skutečného provedení staveb se stavební dokumentací nemohlo být provedeno, stavební dokumentace není k dispozici.

Na pozemku jsou mimo již uvedené hlavní stavby ubytovacího zařízení postaveny vedlejší drobné stavby. Pod přístavbou hlavní stavby je postavrena celodřevěná jednoduše obitá kolna s plochou střechou, přední strana jen zaplachtována. Na nádvoří nad hlavní stavbou je postaven celodřevěný altán sedlově zastřešený s živičnou krytinou využívaný jako venkovní sezení.

Vedle přístavby hlavní budovy je postaven zděný sklad otopu z betonových tvárnic s pultovou střechou s vlnitým eternitem, v samém spodním konci pozemku je postavena drobná stavba dřevěná opláštěna z desek heraklitových se sedlovou střechou s plechových šablon alukryt.

Pozemek je vybaven intenzivně venkovními úpravami. Hlavní stavbou v této kategorii jsou mohutné opěrné zdi z betonových tvárnic v celé spodní části pozemku vyrovnávající svah pozemku celého okolí nemovitosti, dále je pozemek cele oplocen plotem z dřevěných plotovek, okolo domu zpevněné plochy ze zámkových dlažeb jednak jako vjezd do garáže, chodníky okolo domu, okolo bazému mezi oběma stavbami. Na nádvoří osazen plastový bazén. Na pozemku je provddena vrtaná studna, je instalována ČOV. Plyn je čerpán z tlakové nádoby, plynovod není dostupný.

Přístup i vjezd k nemovitosti a tím i na pozemek je zajištěn přímo ze svahové místní zpevněné cesty, parkování velmi omezené přes cestu a nebo omezeně i na pozemku.

Ubytovací zařízení čp. 230 obsahuje v původním domě jednu bytovou jednotku 4+1 a podkrovní místnost s vlastním soc. zázemím, přístavba obsahuje garáž, kuchyni, restauraci se zázemím, v I. patře 4 ubytovací jednotky, v podkroví apartmán a 3 ubytovací jednotky vždy s vlastnín sociálním vybavením.
I z těchto informací je zřejmé, že dům čp. 230 není svým rozsahem domem rodinným tak jak je delkarován v geodetickém podkladu dle vyhl.č. 501/2006 Sb.

Ubytovací zařízení je postaveno na vlastním pozemku jež ze severní strany ohraničen místní příjezdovou silnicí, ostatní strany jsou volné sousedící také s neoplocenými pozemky jiných nemovitostí rodinných domů. Lokalita spíše již horské zástavby ve svahovém prostředí nad centrem obce. Nejbližší větší města a místa jsou Jablolnec Nad Nisou a zejména krajské město Liberec. Obec je napojena na okolí jen po silnici, do obce zavedena příměstská autobusová MHD.

Pozemkem nemovitosti jsou 2 pozemkové parcely zastavěné plochy pod oběma stavbami ubytovacího zařízení jež jsou doplněny a obklopeny rozlehlými parcerlami zahrady a trvalého travního porostu užívanými jako zahrada. Pozemek je nepravidelného trojúhelníkového půdorysu. Pozemek je povrchově nakloněn k severovýchodní straně souhlasně s celým okolím. Pozemková parcela zahrady je severozápadním a severovýchodním směrem nesena mocnými opěrnými zdmi z důvodu využitelnosti plochy pozemku.

Pozemek jako celek tvoří spolu se stavbami nemovité věci a příslušenstvím jeden funkční vlastnický celek. Na pozemku jsou na nádvoří nad domem okrasné porosty bez významu na obvyklou cenu nemovité věci.

6. Charakteristika dosažených vstupů

Pro použití věcné/nákladové/ metody ocenění jsou hlavní pomůckou UKAZATELE průměrných orientačních cen na měrovou a účelovou jednotku stavební produkce pro rok 2015, které vydává ÚRS Praha a.s. statistický, metodický a certifikovaný ústav v oblasti ekonomiky stavebnictví. Výše míry opotřebení hlavní stavby ubytovacího zařízení je vypočítána lineární metodou v podílu na stáří obou staveb s určeným předpokladem další životnosti konstrukčních prvků a jejich stavebně technického stavu. Ve výpočtu koeficientu vybavenosti je zohledněna vybavenost ubytovacího zařízení.

Pro výnosovou metodu zjištění tržní ceny nemovitosti nejsou k dispozici konkrétní ekonomické údaje, celá nemovitost je užívána k bydlení dlouhodobému i krátkodobému a je v době ocenění pronajata insolvenčním správcem jiné osobě. Úroveň vybavenosti ubytovacího zařízení již uvedena.
Výnosová metoda proto není v tomto případě uplatněna, nevyjadřovala by z daného náhledu obvyklost užívání i hodnotu nemovitosti.

Pro metodu srovnatelnou bylo zpracovatelem provedeno porovnání s nemovitostmi obdobného rozsahu a využití v místě, jeho nejbližším okolí a v aktuálním čase, tedy byla provedena analýza trhu a na základě obecných znalostí a zkušeností na trhu s nemovitostmi. Bylo využito informací od působících realitních kanceláří a z elektronických médií. Dále je využito zkušeností při výpočtech cen při nákupu nemovitostí investory za měrné jednotky.

7. Nemovitost obsahuje tyto součástí:

a) Ubytovací zařízení čp. 230 "Miláno"
b) Ubytovací zařízení na p.č. 411/1
c) Venkovní úpravy a vedlejší stavby
d) Pozemek

B. POSUDEK

1. Úvod k ocenění

Podkladem pro sjednávání prodejní ceny podle tohoto ocenění je obvyklá cena.Tato tržní hodnota - obvyklá /objektivní/ cena je definována v souladu se zákonem č. 151/97 Sb. o oceňování

majetku jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku oboustranně a dobrovolně mezi prodávajícím a kupujícím za předpokladu zájmu obou stran na provedení obchodu bez ovlivňování z jakéhokoliv důvodu s přihlédnutím ke všem vlivům připadajícím v úvahu - podnikatelský subjekt, ekonomické prostředí a specifika daného druhu podnikání, schopnost dosažení výnosů, pověst podniku, značka a další nehmotné statky, prodej podobných nemovitostí v místě a čase, finanční a účetní hodnota podniku atd. Tato obvyklá cena nemovitosti je zpracována k datu vyznačenému na titulní straně posudku,její platnost je dána ev. změnami vnějšími - trh s nemovitostmi, stav hospodářství... a vnitřními - změny statutu stavby, změny v možnosti využívání ploch, změny ve vybavenosti stavby.

2. Metody ocenění

Tržní - obvyklá cena nemovitosti se zjistí pomocí následujících známých přístupů ocenění a jejich váženou kombinací za použití všech potřebných, dostupných a dosažitelných informací stavebně technického, ekonomickoho a obchodního charakteru.

Jde o přístupy:
1/ věcné /nákladové/ hodnoty
2/ výnosové hodnoty
3/ srovnáním již dosažených tržních cen porovnatelných nemovitostí

Pro ocenění předmětné zájmové nemovitosti se v tomto případě aplikují náhledy uvedené pod ozn. 1/a3/. Pro metodu pod označením 2/ nejsou do výpočtu známé srovnatelné ekonomické údaje.

3. Ocenění

1/ metoda věcné hodnoty

Jedná se v podstatě o určení nákladů na pořízení nemovitosti v současných cenách stav. prací snížené o přiměřené opotřebení s přihlédnutím k současnému stavebně technickému stavu.
Základním pomůckou pro zjištění věcné /reprodukční/ hodnoty staveb jsou Ukazatele průměrných orientačních cen na účelevou a měrovou jednotku vydávané po obdobích ÚRS Praha a.s. a vycházející ze široké statistické činnosti tohoto ústavu. Ukazatele jsou zveřejňovány v úrovni ZRN staveb a jsou členěny dle JKSO.
Úprava jednotkové ceny o další reálně dosahované náklady při realizaci staveb je následující:
-vedlejší náklady spojené s umístěním stavby 6,5 %.

Dále se proto konkretní cenové ukazatele upravují ve výpočtu koef. 1,065.

a) Ubytovací zařízení č.p. 230 "Miláno"

Nález:jde o samostatně stojící objekt půdorysu dvou na sebe přiléhajících obdélníků do tvaru L s přistavenou zimní zahradou. K původnímu rodinnému domu byla provedena přístavba ještě většího objektu do tvaru L. Dům postaven na vlastním vnitřním pozemku/viz. dříve/. Přístup k nemovitosti je z místní komunikace/viz. dříve/. Ubytovací zařízení je postaveno jako samostatná stavba kolmo na příjezdovou silnici.
Budova je dvoupodlažní v obou částech, podsklepení je jednou prostorou ve staré části. V novém domě je část půdorysu s obsahem garáže a kuchyně ponížen ve svahu pozemku. Dům je zastřešen propojením sedlových a mansardových střech obou částí, krytina je z živičných šindelů a pásů. Klempířské konstrukce kompletní z Pz. Vnější omítky jsou hladné s nástřikem omítkovimy s hrubým kamenivem, štíty s palubkovým obkladem, sokl ne úplně obložen keramickým páskem nebo jen hladká omítka. Hromosvod není proveden.
Konstrukce rodinného domu je zděná o tl. do 45 cm, strop nad sklepem rovný z hurdis a hrubá omítka, stěny s hrubou omítkou, betonová podlaha, schody do sklepa betonové. Ostatní stropy jsou rovné polospalné nebo nespalné s nové části s omítaným podhledem. Schody ve staré části dřevěné s podstupnicemi, v nové části schody dřevěné do podkroví ocelové s dřevěnými nástupnicemi. Okna v původním domě dřevěná zdvojená, v novém domě tektéž, dveře v původním domě hladké dýhované do ocel. zárubí, v novém domě hladké, náplňové do ocel. zárubní. Vnitřní štukové omítky. Podlahy z keramické dlažby, plovoucí plastové podlahy, koberce v pokojích. V prostoru kuchyně a kuchyní keramické obklady, sporáky plynové i elektro v přístavbě, dřezy. Koupelny s umyvadly, vanami, sprchami, keramické obklady a dlažby. Záchody s WC mísou kombi a keramické obklad a dlažby. V podkroví starého domu místnost s kobercem, palubkami, střešní okno. Podkroví nového domu plně využito/ viz, dříve/. Vytápění ÚT na TP, plyn i elektro. TUV z ele. boilerů. Dům je možno napojit na elektro, studna - vlastní voda, kanalizace do ČOV, elektro. Plyn z nádrže umístěné na pozemku, plynovod není dostupný.

Výměry: /obestavěný prostor/

starý dům	
PP - 3,75*4,16*2,30 =	35,88 m3
I.NP + II.NP - 7,65*9,1*/2,95+2,70/ =	400,29 m3
zastřešení vč. podkroví - 7,65*9,10*0,83+3,82*1,37*9,1 = *3,27/*0,5 =	105,40 m3
celkem	541,57 m3

nový dům
I.NP - 10,90*15,47*2,92+10,9*6,27*1,27 = 579,18 m3
II.NP - 10,90*15,47*2,57 = 433,36 m3
zastřešení vč. podkroví - 10,9*15,47*1,10+5,45*2,01*15,47 = 354,95 m3

celkem 1.367,49 m3
zimní zahrada - /3,6+2,33/*0,5*7,48+1,89*6,58*0,5 = 80,99 m3

1.990,00 m3

Výpočet ceny:

- budovy pro společné ubytování a rekreaci - zděné

cenový ukazatel 5.853,- Kč/m3
úprava koeficientem 1,065 tj. 6.233,- Kč/m3
koef. vybavenosti 0,959 tj. 5.977,- Kč/m3

výpočet:
1.990 m3 * 5.977,- Kč/m3 = 11,894.230,- Kč

opotřebení: stáří - starý dům cca 85 let, další životnost - 20 let, objem z celého domu cca 30 %,
/85*100/85+20/*0,3 = 24,28 %
- nový dům 18 let, další životnost 7 let, objem z celého domu cca 70 %,
/18*100/18+70/*0,7 = 14,32 %

celkem 38,60 %
4,591.173,- Kč

věcná cena ubytovacího zařízení čp. 230 je 7,303.057,- Kč

b) Ubytovací zařízení na p.č. 411/1

Nález: budova postavena v samém horním ostrém rohu pozemku, zasazena do svahu pozemku, lichoběžníkového půdorysu, objekt je dvoupodlažní s plně využitým podkrovím pod sedlovou lomenou střechou s krytinou ze živičného šindele, klempířské žlaby a svody, bez parapetů. Vnější omítky hladké štukové s nátěrem, štít do dvora s palubkovým obkladem.
Budova je zděná, stropy rovné nespalné, v podkroví z konstrukcí SDK se zateplením. Schody v podzemí ocelové točité, do podkroví dřevěné bez podstupnic, okna plastová vč. vstupních dveří, dveře hladké bílé nebo dýhované do ocel. zárubní. Podlahy z keramických dlažeb, zátěžový koberec. V každém podlaží sociální zařízení, přízemí - koupelna se sprchou WC mísa, umyvadlo, keramické obklady. V I.patře koupelna s plast. rohovou

vanou, umyvadlo, keramický obklad, samostatný záchod s WC mídou kombi, keramický obklad. V podkroví vana plechová , umyvadlo, WC mísa kombi, keramické obklady. V přízemí kuch. kout s dřezem, žebřík, kerammický obklad. V I.patře stejné zařízení s varnou deskou, dtto v podkroví, vše s keramickými obklady. Vytápění je etážové na plyn, TUV na ele. boiler. V přízemí domu je sauna.

Výměry:/obestavěný prostor/

celá budova - 6,68*10,53*2,87+6,86*10,53*/2,97+4,51*0,5/ =
377,40 m3

Výpočet ceny:

- budovy pro společné ubytování a rekreaci - zděné

cenový ukazatel	4.870,- Kč/m3
úprava koeficientem 1,065 tj.	5.186,- Kč/m3
koef. vybavenosti 0,950 tj.	4.927,- Kč/m3

výpočet:
377,40 m3 * 4.927,- Kč/m3 = 1,859.450,- Kč

opotřebení: stáří - 12 tel, další životnost 70 let
12/100/12+70 = 14,63 %
- 272.037,- Kč

---

věcná cena ubytovacího zařízení na p.č. 411/1 je
1,587.413,- Kč

c) Venkovní úpravy

Nález: na pozemku jsou provedeny venkovní úpravy v poměrně velkém zastoupení z důvodu přizpůsobení místa nemovitosti charakteru pozemku, jak již bylo uvedeno jde zejména o mocné opěrné zdi, oplocení okolo staveb, zpevněné plochy dvora a okolo staveb a nádvoří, ČOV, studna /vrtaná o hl. 90 m/, venkovní nekrytý bazén....Popis venkovních úprav již uveden a popsán. Z důvodu nepodstatného vlivu na celkovou obvyklou cenu nemovitosti se jejich výsledné ceny uvádějí ve zjednodušené formě vypočtené pomocí procentní sazby z reprodukční ceny staveb. V tomto případě 5 % z důvodu jejich četnosti. Samostatně jsou do venkovních úprav zařazeny i drobné doprovodné stavby.

Výpočet ceny:

reprodukční cena staveb 13,753.680,- Kč

výpočet:	
13,753.680,- Kč * 0,05 =	687.684,- Kč
- přístřešek u garáže	15.000,- Kč
- zakryté venkovní sezení	15.000,- Kč
- zděný sklad otopu	10.000,- Kč
- spodní domeček	6.000,- Kč
- vrtaná studna	80.000,- Kč
- ČOV/20 osob/	150.000,- Kč
- bazén	70.000,- Kč
věcná cena venkovních úprav je	1,033.684,- Kč
Věcná cena staveb je	9,924.154,- Kč

c) Pozemek

Nález: Jde o ocenění pozemku o pozemkových parcelách zastavěné plochy pod stavbami, zahrady a trvalého travního porostu jež jsou s oběma stavbami ubytovacích zařízení a vším příslušenstvím v jednom funkčním vlastnickém celku. Pozemek je popsán v předchozím odstavci A5. Statut místa - ostatní obce.

Výměry:

zast. plocha a nádvoří	p.č. St.243/1	271 m2
-"-	St.411/1	81 m2
zahrada	p.č. 259	1.099 m2
trvalý travní porost	p.č. 242/10	147 m2
	celkem	1.598 m2

Ocenění:

Ocenění pozemku je provedeno srovnatelnou metodou v úrovni cen obvyklých pro parcely v intravilánu obce. Pozemek je cenově zohledněn z důvodu již stávající plné zastavěnosti a tím nemožnosti další investiční příležitosti. Inž. sítě nejsou k dispozici - jen elektro.
Byly posuzovány pozemky v nabídce prodejů v místě/4 nabídky/ a v okolí obce tj. Rýnovice, Bedřichov, Jablonec nad Nisou, Hraničná a bylo shledáno celkem 8 nabízených pozemků u kterých je zajištěno alespoň částečné napojení na inž. sítě nebo jsou v dosahu s mírným rozptylem porovnávacích kritérií tj. velikost výměry od 1.010 do 2.200 m2 a nabízené ceny od 400 do 1.600,- Kč/m2. Z těchto informací je průměrná nabízená cena pozemkových parcel na úrovni 845,- Kč/m2.

Výpočet:

celková výměra: 1.598 m2

výpočet:
1.598 m2 * 845,- Kč/m2 = 1,350.310,- Kč

Takto získaná obvyklá cena pozemku srovnatelnou metodou se upraví z toho důvodu, že shledané ceny jsou pouze z nabídek prodávaných nemovitostí, nikoliv již realizovaných prodejů, dále je třeba odečíst náklady na provize zprostředkovateli prodeje,poplatky, právní úkony, daně a konečně i možné smluvní dohody stran obchodu o 5 %. Dále je třeba reagovat na malou vybvenost pozemku v napojení na inž. sítě o dalších 7 %.
Potom cena pozemku:
1,350.310,- Kč * /1,00-0,05-0,07/ = 1,188.273,- Kč,

Věcná cena pozemku je 1,188.273,- Kč

1) Věcná cena celkem **11,112.427,- Kč.**

2/ výnosová metoda

Výnosová metoda ocenění nebude v tomto případě ocenění použita z dříve uvedených důvodů.

3/ metoda porovnáním již dosažených tržních cen podobných nemovitostí

Dle objektivích znalostí zpracovatele ocenění /provoz realitní kanceláře/, dle informací od působících realitních kanceláří a v porovnání s jinými nabízenými nemovitými věcmi tohoto druhu a rozsahu v této oblasti/podobně jako u obvyklé ceny pozemku/ v místě a okolí tj. Janov nad Nisou, Mšeno nad Nisou, Bedřichov, Josefův Důl, Lučany nad Nisou bylo shledáno celkem 9 srovnatelných nemovitostí s mírným rozptylem srovnávacích parametrů tj. užitná plocha budov od 300 do 800 m2, srovnatelná plocha pozemku a v cenách od 2,200 do 14,420 mil.Kč.
Z těchto informací je možno stanovit možnou tržní cenu této nemovitosti na částku, která vyjadřuje střed uvažovaného cenového rozpětí při užitné ploše rodinného domu cca 688 m2 což představuje částku 8,705.264,- Kč,
při průměrné ceně za 1 m2 užitné plochy 12.653,- Kč/m2.

Takto získaná obvyklá cena srovnatelnou metodou se upraví z následujících důvodů:
- srovnatelné nemovitosti vykazují minimálně standardního vybavení /dle fotodokumentace a popisu v nabídkách/, oceňovaná nemovitost je dle výpočtu koeficientu vybavení velmi mírně podstandardní vyjádřeno koef. 0,959, potom:
8,705.264,- Kč * 0,959 = 8,348.348,- Kč,
- shledané ceny jsou pouze z nabídek, nikoliv již realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí, dále je třeba brát v úvahu náklady na provize zprostředkovatelům prodeje, poplatky, právní úkony a služby, daně a konečně i možné smluvní dohody stran obchodu o až 25 % /vzhledem ke stavu staveb nemovitosti a místu nemovitosti/. V našem případě o 10 %. Potom:
8,348.348,- Kč * /1,0 - 0,10/ = 7,513.513,- Kč.

3/Srovnatelná cena nemovitosti je **7,513.513,- Kč.**

C. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Pro použité výpočtové metody tržní - obvyklé hodnoty nemovitosti nebyly v celé míře k dispozici potřebné ekonomické informace a dosažené výsledky hospodaření s nemovitostí za předchozí období. Pro výpočet tržní hodnoty pomocí výpočtových metod proto nebyly použity kvalitativně plně srovnatelné vstupy. Cena metodou výnosovou není v tomto případě použita vůbec. Nemovitost není užívána ke svémui původnímu určení rodinného domu, ale k nájemnímu dlouhobému a krátkodobému bydlení. Cena metodou srovnatelných cen podobných nemovitostí je stanovena na základě uvažovaných ných prodejů podobných nemovitých věcí ve stejném čase a podobném místě oceňované nemovitosti. Z těchto informací je pak stanovena míra váhy pro jednotlivé metody a jejich vypovídací hodnoty o obvyklé ceně následovně:

Výpočet:

1/ věcná	11,112.427,- Kč * 0,1 =		1,111.243,- Kč
2/ výnosová			-
3/ porovnatelná	7,513.513,- Kč * 0,9 =		6,762.162,- Kč
	celkem	1,0	**7,873.405,- Kč.**

D. OCENĚNÍ PRÁV A ZÁVAD

Po seznámení se se skutečným stavem nemovitosti se konstatuje, že nemovitost je užívána k jinému účelu než původně určenému tj. rodinnému domu, ale k bydlení komerčnímu. Na nemovitost jsou dle výpisu z KN KÚ Jablonec nad Nisou uvalena mimo toto insolvenční řízení zástavní práva exekutorská a smluvní a jejich následná opatření. Dále nejsou zjištěny závady nebo práva, která prodejem nemovité věci nezaniknou.

E. OBVYKLÁ CENA VZHLEDEM K VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI

Insolvenční dlužník je jediným vlastníkem nemovitosti. Proto nebude třeba optimalizovat stanovenou obvyklou cenu nemovitosti z důvodu prodejnosti tohoto vlastnictví insolvenčního dlužníka.

Zpracovatel pro ocenění obvyklou cenou proto navrhuje, aby možně dosažitelná obvyklá cena - tržní hodnota nemovité věci ubytovacího zařízení čp. 230 včetně příslušenství na poz. parcelách zast. plochy p.č. St.243/1 a 411/1, pozemkové parcely zahrady p.č. 231/9 a trvalého travního porostu p.č. 242/10 v k.ú. Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou byla stanovena k datu podání ocenění a po zaokrouhlení na:

7,900.000,- Kč

tj. slovy: sedmmilionůdevětsettisíc korun českých

Vypracoval:

Vladimír PAUER
znalec v oboru ekonomika,
ceny a odhady nemovitostí
bytem: U nových domů III-533/1
140 00 Praha 4 - Krč

V Praze dne 30. července 2015

PAUER VLADIMÍR - znalec z oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí

ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Městským soudem v Praze dle rozhodnutí z 9. 5. 03 pod č. j. 963/83 Spr. pro obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek jsem zapsal do znaleckého deníku pod pořadovým číslem 3005-6-42/15
Znalečné a náhrady účtuji dle přiložené likvidace.

Přílohy:
- výpis z KN KÚ Jablonec nad Nisou pro k.ú. Janov nad Nisou LV 379 ze dne 16.7.2015
- informační mapa okolí obce Janov nad Nisou
- kopie katastrální mapy v M 1:1000, k.ú. Hraničná nad Nisou
- výpočet koeficientu vybavenosti ubytovacího zařízení
- seznam fotodokumentace
- základní fotodokumentace

Seznam fotodokumentace

1/ pohled na nemovitost čp. 230 pohled z centra obce

2/ nemovitost čp. 230 - pohled ze JZ strany

3/ -"- - pohled ze západního nároží

4/ altán venkovního sezení

5/ sklad otopu

6/ drobná stavba ve spodní části pozemku

7/ původní dům čp. 230 - kuchyně v přízemí

8/ -"- - obývací pokoj v přízemí

9/ -"- - koupelna

10/ a 11/ -"- - pokoje v I. patře

12/ přístavba čp. 230 - garáž v prohloubené části

13/ -"- - kuchyně v prohloubené části

14/ -"- - lokál restaurace

15/ -"- - zimní zahrada

16/ a 17/ -"- - koupelny u pokojů

18/ a 19/ -"- - kuchyně v pokojích

20/ a 21/ -"- - pokoje v podkroví

22/ samostatný ubytovací objek na p.č. 411/1 - čelní pohlad

23/ -"- - boční pohled

24/ -"- - zadní pohled

25/ -"- - obývací pokoj

26/ -"- - ložnice

27/ -"- - koupelna

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.07.2015 14:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 54 INS 20 / 201 pro Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s.

ires: **CZ0512 Jablonec nad Nisou** Obec: **563595 Janov nad Nisou**

zemí: **656992 Hraničná nad Nisou** List vlastnictví: **379**

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

stník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
stnické právo		
raus Milan, Hraničná 230, 46811 Janov nad Nisou	**620427/0446**	

ovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
243/1	271	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: **Hraničná, č.p. 230, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 243/1**				
411/1	81	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 411/1**				
231/9	1099	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
242/10	147	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

Jiná práva - **Bez zápisu**

Omezení vlastnického práva

vztahu

ávnění pro	*Povinnost k*	
ástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 4.700.000,- Kč s příslušenstvím		
ypta Jan, Amurská 822/7, Vršovice, 0000 Praha 10, RČ/IČO: 790123/2537	**Parcela: St. 243/1**	**Z-11302/2013-504**
	Parcela: St. 411/1	**Z-11302/2013-504**
	Parcela: 231/9	**Z-11302/2013-504**
	Parcela: 242/10	**Z-11302/2013-504**
stina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Nymburk 070 Ex-375/2009 -56 ze dne 28.11.2013.**		**Z-11302/2013-504**
stina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Nymburk 070 Ex-375/2009 -56 ze dne 28.11.2013. Právní moc ke dni 03.12.2013.**		**Z-11683/2013-504**
řadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**		
ástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši Kč 1.659.576,-- s příslušenstvím		
rausová Zdenka, Na Roli 4927/51, 6601 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: 545920/0561	**Parcela: St. 243/1**	**Z-3755/2013-504**
	Parcela: St. 411/1	**Z-3755/2013-504**
	Parcela: 231/9	**Z-3755/2013-504**
	Parcela: 242/10	**Z-3755/2013-504**
stina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Jablonec nad Nisou 154 EX-132/2013 -12 ze dne 25.04.2013.**		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.07.2015 14:15:02*

Okres: **CZ0512 Jablonec nad Nisou** Obec: **563595 Janov nad Nisou**

Kat.území: **656992 Hraničná nad Nisou** List vlastnictví: **379**

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

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Z-3755/2013-504

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Jablonec nad Nisou 154 EX-132/2013 -12 ze dne 25.04.2013. Právní moc ke dni 21.05.2013.**

Z-5310/2013-504

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

° **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky do celkové výše Kč 2.300.000,- a příslušenství

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901	**Parcela: St. 243/1**	**V-1158/2006-504**
	Parcela: 231/9	**V-1158/2006-504**
	Parcela: 242/10	**V-1158/2006-504**

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 752/749/06/2/01 ze dne 15.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.03.2006.**

V-1158/2006-504

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

° **Zahájení exekuce**

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Mlynarčík, 5. května 2339/33, 466 01 Jablonec nad Nisou

Kraus Milan, Hraničná 230, 46811 Janov nad Nisou, RČ/IČO: 620427/0446

Z-3461/2013-504

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jablonec nad Nisou 154 EX-132/2013 -8 ze dne 18.04.2013; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou**

Z-3461/2013-504

° **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Kraus Milan, Hraničná 230, 46811 Janov nad Nisou, RČ/IČO: 620427/0446

Z-2801/2014-504

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem-pobočka Li KSLB 54INS-20/2014 -A-11 ze dne 12.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 12.05. Zápis proveden dne 15.05.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou**

Z-2801/2014-504

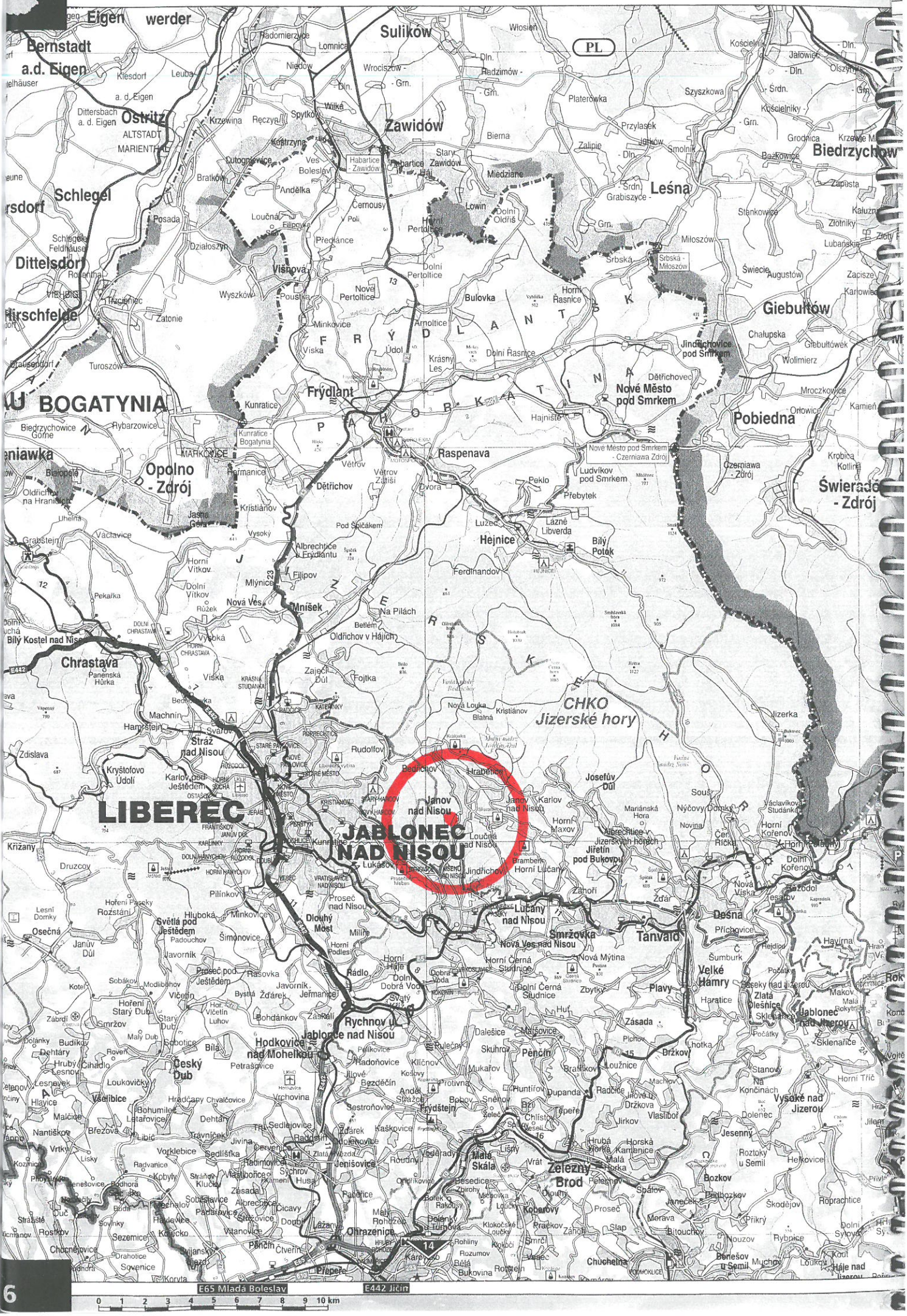
° **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

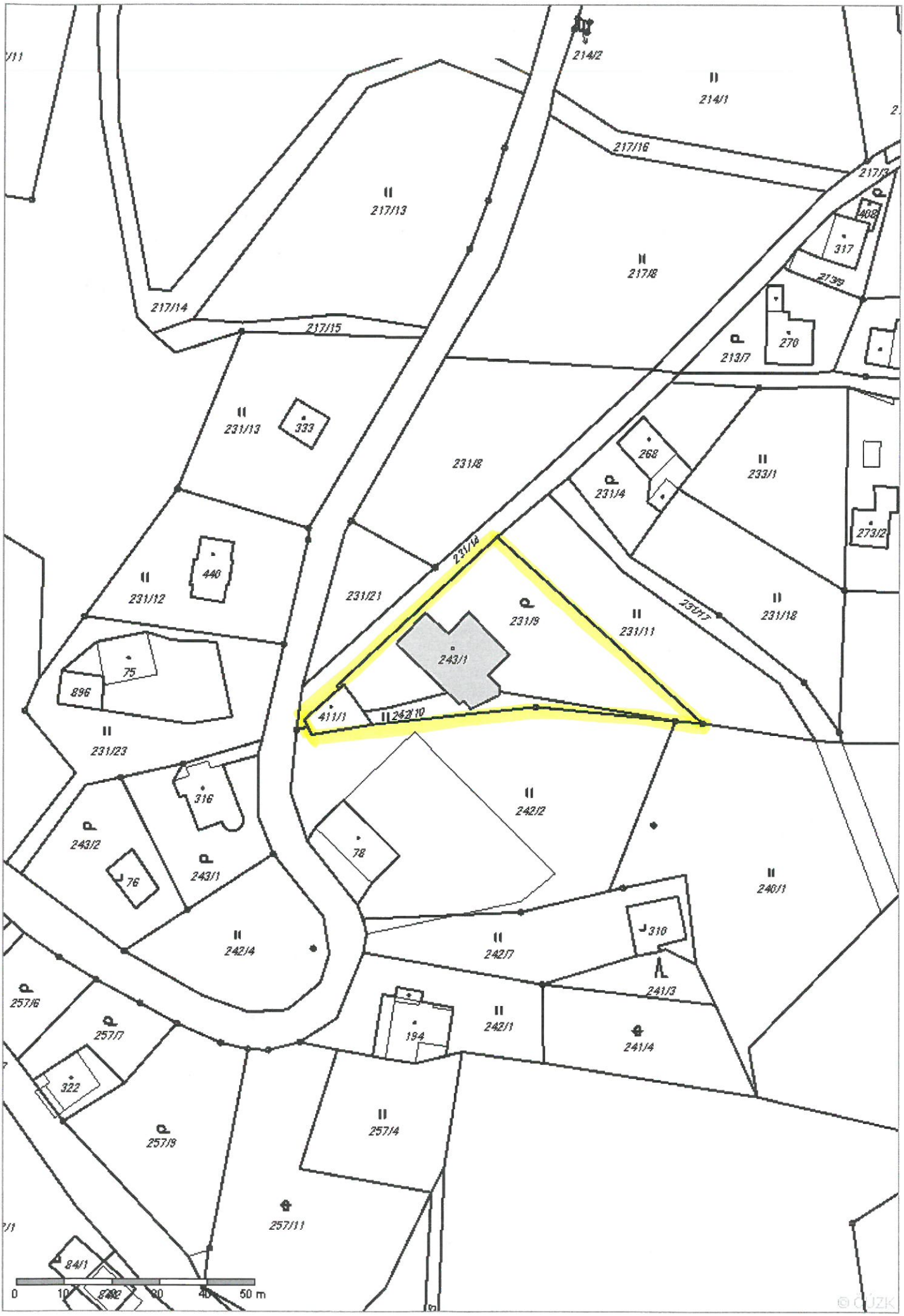
Parcela: St. 243/1	**Z-3754/2013-504**
Parcela: St. 411/1	**Z-3754/2013-504**
Parcela: 231/9	**Z-3754/2013-504**
Parcela: 242/10	**Z-3754/2013-504**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jablonec nad Nisou 1 EX-132/2013 -13 ze dne 25.04.2013.**

Z-3754/2013-504

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Jablonec nad Nisou 154 EX-132/2013 -13 ze dne 25.04.2013. Právní moc ke dni 21.05.2013.**


Eigen werder
Bernstadt a.d. Eigen
Ostritz
Schlegel
Dittelsdorf
Hirschfelde
BOGATYNIA
Opolno - Zdrój
Sulików
Zawidów
Leśna
Biedrzychów
Giebułtów
Pobiedna
Świeradów - Zdrój
Frýdlant
Raspenava
Nové Město pod Smrkem
Hejnice
Chrastava
Mníšek
Stráž nad Nisou
LIBEREC
JABLONEC NAD NISOU
Janov nad Nisou
Lučany nad Nisou
Smržovka
Tanvald
Desná
Velké Hamry
Rychnov u Jablonce nad Nisou
Hodkovice nad Mohelkou
Český Dub
Frýdštejn
Malá Skála
Železný Brod
Ohrazenice
CHKO Jizerské hory
PL
E65 Mladá Boleslav
E442 Jičín
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 km


214/2
214/1
217/16
217/13
217/8
217/14
217/15
213/7
270
317
408
231/13
333
231/8
268
231/4
233/1
273/2
231/12
440
231/21
231/9
231/11
231/18
243/1
75
896
411/1
242/10
231/23
316
242/2
243/2
76
243/1
78
240/1
242/4
242/7
310
241/3
257/6
257/7
194
242/1
241/4
322
257/9
257/4
257/11
84/1
0
10
20
40
50 m
© ČÚZK

Ubytovácí zařízení čp. 230 v k.ú. Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou

Výpočet koeficientu vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	6,30	30,00	0,46	0,87
	S	6,30	70,00	1,00	4,41
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Schody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
11. Dveře:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
13. Okna:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	P	1,80	50,00	0,46	0,41
	S	1,80	50,00	1,00	0,90
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	4,30	50,00	0,46	0,99
	S	4,30	50,00	1,00	2,15
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
Součet upravených objemových podílů:					95,93
Hodnota koeficientu vybavení :					0,9593

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

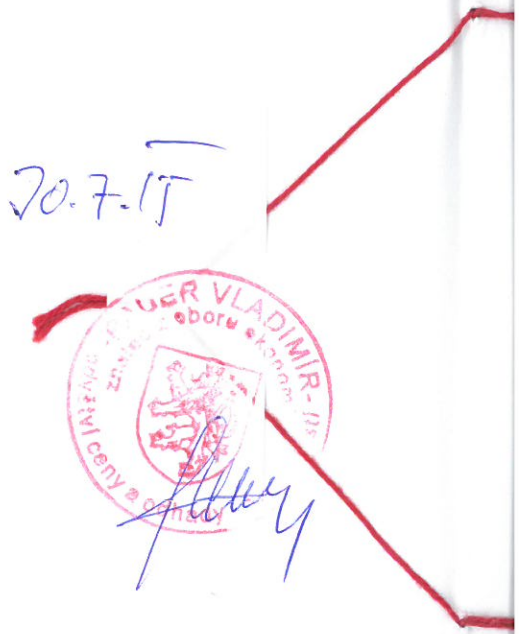
21

22

23

24

25

26

27