

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 703-52/16

O obvyklé ceně nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí jako rodinný dům čp. 230 včetně příslušenství na pozemku st. p. č. 243/1 a objektu budovy bez čp/če – jiná stavba, postaveného na pozemku p.č. 411/1, včetně pozemků zastavěných ploch p.č. 243/1 a 411/1, pozemku zahrady p.č. 231/9 a trvalého travního porostu p.č. 242/10, vše zapsáno na LV 379, k.ú. Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Objednatel znaleckého posudku:

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
14000 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Kraus Milan, nar. 27. 4. 1962, bytem Hraničná 230, 468 11 Janov nad Nisou

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. podle stavu ke dni 13.10.2016 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 19 včetně titulního listu, 19 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 26. 10. 2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí jako rodinný dům čp. 230 včetně příslušenství na pozemku st. p. č. 243/1 a objektu budovy bez čp/če – jiná stavba, postaveného na pozemku p.č. 411/1, včetně pozemků zastavěných ploch p.č. 243/1 a 411/1, pozemku zahrady p.č. 231/9 a trvalého travního porostu p.č. 242/10, vše zapsáno na LV 379, k.ú. Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Ubytovací zařízení čp. 230

Adresa předmětu ocenění: Hraničná nad Nisou 49
468 11 Janov nad Nisou

Kraj: Liberecký

Okres: Jablonec nad Nisou

Obec: Janov nad Nisou

Katastrální území: Janov nad Nisou

Počet obyvatel: 1 389

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 190,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Katastrální území lázeňských míst typu B a obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdiček	II	0,90
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{660,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13. 10. 2016 za přítomnosti správce objektu.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, ze dne 16.7.2015, pro k.ú. Hraničná nad Nisou, LV - 379
- nahlížení do KN z 10/2016
- kopie katastrální mapy k.ú. Hraničná nad Nisou, oblast oceňované nemovitosti
- nájemní smlouva mezi Administrací insolvenční City Tower v.s.o. a provozovatelem objektu Monikou Korcínovou ze dne 14.8.2014
- znalecký posudek č. 4068-166/2012 Ing. Zdeňka Millera ze dne 23.8.2012
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě

- skutečnosti zjištěné na místě
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby a : Milan Kraus, Hraničná 230, 468 11 Janov nad Nisou, vlastnictví: výhradní pozemku:

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě či obstarány znalcem. Oceňovaný objekt čp. 230 je zapsán na LV jako rodinný dům. Ve skutečnosti se jedná o penzion, který má označení Milano. Další objekt stojící na pozemku p.č. 411/1 nemá přiděleno číslo popisné. Jde však rovněž o objekt sloužící k ubytování. Pozemky jsou zastavěných ploch domy, související pozemek zahrady a trvalého travního porostu.

V současné době je v penzionu čp. 230 a v domě bez čp. na pozemku p.č. 411/1 dlouhodobě ubytováno několik nájemníků. Na nemovitosti byla mezi Administrací insolvenční City Tower v.s.o. a provozovatelem objektu Monikou Korcinovou uzavřena nájemní smlouva ze dne 14.8.2014. Insolvenční dlužník vlastní další rozestavěnou stavbu na pozemku p.č. 343 a stavbu čp. 58 v k.ú. Horní Nová Ves. Předmětem nájmu jsou veškeré nemovitosti a nájemné je sjednáno jednou částkou bez rozlišení jednotlivých objektů, a to na 30 tisíc Kč za měsíc.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV 379. Pan Milan Kraus, který je výhradním vlastníkem, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitosti na LV 379 získal na základě Rozsudku soudu o vypořádání SJM Okresního soudu v Jablonci nad Nisou 13 C-215/2009-179 ze dne 20.1.2012, nabytí právní moci 10.1.2013 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci čj. 36Co 253/2012-245 ze dne 5.12.2012, nabytí právní moci 10.1.2013.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti se nachází v katastrálním území Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, v chráněné krajinné oblasti. V obci je základní vybavenost - obchod, pošta, základní lékařské ošetření, základní a mateřská škola, v místě autobus z Jablonce nad Nisou. Obec Janov je zimním rekreačním střediskem. V okolí objektů se nachází rodinné domy, penziony a rekreační objekty.

Objekt čp. 230 je původní rodinný dům, který byl v roce 1997 z větší části přistaven, a to pro možnost poskytování ubytování a "restauračních" služeb. Původní část je částečně podsklepena, nadzemní část je patrová s obytným podkrovím. Objekt je zděný, zastřešení sedlové a mansardové, krytina šindel. Topení je ústřední s kotli elektro, plyn, LTO. V současné době se používá TP. Objekt je napojen na vodu z vlastní studny, odpady jsou svedeny do ČOV. V budově je kotelna, garáž, restaurace s kuchyní, zimní zahrada, sociální zařízení, v patře 4 samostatné pokoje a jeden 1+kk se sociálním zařízením, v podkroví jsou 4 pokoje se sociálním zařízením. V původní části domu, který má samostatný přístup je samostatný byt. Stáří původní části je odhadnuto na cca 85 roků, přístavba je z roku 1997. Část domu je vlhká, dům jako celek není udržován a není v dobrém stavebně technickém stavu, dům je "vybydlen". V původní části jsou zničeny povrchové úpravy podlah, schodů, devastované jsou dveře, koupelna, WC i kuchyně jsou na pokraji životnosti. V přístavěné části jsou některé pokoje v dobrém stavu, do některých však zatéká okny, dveře do sociálního zařízení svojí šíří nesplňují normy. Rovněž kuchyně s restaurací je v neudržovaném stavu. Celkově objekt je zanedbaný.

Objekt na pč. 411/1 je přízemní dům se dvěma podkrovními. Půdorys domu je atypický - nepravidelný čtyřúhelník podle hranic pozemku. Objekt je zděný, má sedlové zastřešení s krytinou šindelem, napojení vody je ze studny, odpady svedeny do ČOV, topení je ústřední s kotlem na plyn, teplá voda z bojleru, v přízemí krbová kamna. Objekt byl postaven před 12 roky, je zde v přízemí bývalá vinárna s kuchyňským koutem, vedle vinárny je samostatný vstup do bývalé sauny, která v době prohlídky byla zanesena nepotřebnými věcmi a nepřístupná. Celé přízemí je mokré a stěny jsou pokryty plísní. V podkroví je byt 2+kk, který je přístupný jak z vinárny točitými schody, tak z druhého konce domu samostatným vstupem. Byt je průměrně udržován. Z chodby tohoto bytu je strmé dřevěné schodiště do 2. podkroví, kde je 1 místnost, kuchyňský kout vytvořen na chodbě a společná koupelna a WC. Tato část je ve zhoršeném stavu. Vzhledem ke stáří, je tento objekt zanedbáván a neudržován. Mezi oběma objekty se nachází venkovní bazén, posezení u krbu v altánu, opěrné zídky a zpevněná plocha dvora. Vše je v neutěšeném stavu. Fotodokumentace je v příloze posudku.

8. Metodika a zdroje informací

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Pokud se v daný čas a místě na trhu neobchoduje s dostatečným množstvím reprezentativních nemovitostí, aby byla známa obvyklá (obecná) cena nemovitosti, její tržní hodnota lze odhadnout, a to třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku,

nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Současná hodnota majetku je určena následovně:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku peněz
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvalitativní úroveň a stanovení správné adekvátní kapitalizační míry

Exaktně vyjádřeno je dle výnosové metody tržní hodnota majetku (V) rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu (Z) dělenému odpovídající kapitalizační mírou /r/.

$$V = (Z / r) * 100$$

Celková kapitalizační míra /r/ je dána součtem členů:

$$r = r_1 + r_2$$

r_1 – skutečná míra výnosnosti

r_2 – riziková míra

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob ocenění

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí. Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny – tržní hodnoty nemovitosti lze rovněž použít prováděcí vyhlášku k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2. Ten stanoví:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění nákladovým způsobem

2. Ocenění výnosovým způsobem
3. Ocenění porovnávacím způsobem

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - V dané lokalitě je rozsáhlá nabídka na prodej nemovitostí	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - insolvence	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,902}$$

1. Ocenění nákladovým způsobem dle platné oceňovací vyhlášky

1.1 Hlavní stavba - Objekt čp. 230

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	255,60 m ²	2,70 m	690,12
podkroví	234,60 m ²	3,00 m	703,80
suterén	18,00 m ²	2,20 m	39,60
Součet	508,20 m²		1 433,52

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 433,52 / 508,20	= 2,82 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	508,20 / 3	= 169,40 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
přízemí	(255,6)*(2,70)	=	690,12 m ³
podkroví	(234,6)*(3,00)	=	703,80 m ³
suterén	(18)*(2,20)	=	39,60 m ³
zastřešení	206,6*1,94-83	=	317,80 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	690,12 m ³
podkroví	NP	703,80 m ³

suterén
zastřešení
Obestavěný prostor - celkem:

PP	39,60 m ³
Z	317,80 m ³
	1 751,32 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	30	1,00	1,89
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	70	1,00	4,41
2. Svislé konstrukce	S	15,00	30	1,00	4,50
2. Svislé konstrukce	S	15,00	70	1,00	10,50
3. Stropy	S	8,20	30	1,00	2,46
3. Stropy	S	8,20	70	1,00	5,74
4. Krov, střecha	S	6,10	30	1,00	1,83
4. Krov, střecha	S	6,10	70	1,00	4,27
5. Krytiny střech	S	2,70	30	1,00	0,81
5. Krytiny střech	S	2,70	70	1,00	1,89
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	30	1,00	0,18
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	70	1,00	0,42
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	30	1,00	2,13
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	70	1,00	4,97
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	30	1,00	0,96
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	70	1,00	2,24
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	30	1,00	0,93
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	70	1,00	2,17
10. Schody	S	2,80	30	1,00	0,84
10. Schody	S	2,80	70	1,00	1,96
11. Dveře	S	3,80	30	1,00	1,14
11. Dveře	S	3,80	70	1,00	2,66
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	30	1,00	1,77
13. Okna	S	5,90	70	1,00	4,13
14. Povrchy podlah	S	3,30	30	1,00	0,99
14. Povrchy podlah	S	3,30	70	1,00	2,31
15. Vytápění	S	4,90	30	1,00	1,47
15. Vytápění	S	4,90	70	1,00	3,43
16. Elektroinstalace	S	5,80	30	1,00	1,74
16. Elektroinstalace	S	5,80	70	1,00	4,06
17. Bleskosvod	S	0,30	30	1,00	0,09
17. Bleskosvod	S	0,30	70	1,00	0,21
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	30	1,00	0,99
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	70	1,00	2,31
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	30	1,00	0,96
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	70	1,00	2,24
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	30	1,00	0,09

20. Vnitřní plynovod	S	0,30	70	1,00	0,21
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	30	1,00	0,66
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	70	1,00	1,54
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30	1,00	0,54
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	70	1,00	1,26
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30	1,00	1,29
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70	1,00	3,01
24. Výtahy	S	1,40	30	1,00	0,42
24. Výtahy	S	1,40	70	1,00	0,98
25. Ostatní	S	4,40	30	1,00	1,32
25. Ostatní	S	4,40	70	1,00	3,08
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	30,00	1,00	1,89	1,89	85	150	56,67	1,0711
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	70,00	1,00	4,41	4,41	20	150	13,33	0,5879
2. Svislé konstrukce	S	15,00	30,00	1,00	4,50	4,50	85	85	100,00	4,5000
2. Svislé konstrukce	S	15,00	70,00	1,00	10,50	10,50	20	80	25,00	2,6250
3. Stropy	S	8,20	30,00	1,00	2,46	2,46	85	85	100,00	2,4600
3. Stropy	S	8,20	70,00	1,00	5,74	5,74	20	80	25,00	1,4350
4. Krov, střecha	S	6,10	30,00	1,00	1,83	1,83	85	85	100,00	1,8300
4. Krov, střecha	S	6,10	70,00	1,00	4,27	4,27	20	70	28,57	1,2199
5. Krytiny střech	S	2,70	30,00	1,00	0,81	0,81	85	85	100,00	0,8100
5. Krytiny střech	S	2,70	70,00	1,00	1,89	1,89	20	40	50,00	0,9450
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	30,00	1,00	0,18	0,18	85	85	100,00	0,1800
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	70,00	1,00	0,42	0,42	20	30	66,67	0,2800
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	30,00	1,00	2,13	2,13	85	85	100,00	2,1300
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	70,00	1,00	4,97	4,97	20	50	40,00	1,9880
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	30,00	1,00	0,96	0,96	85	85	100,00	0,9600
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	70,00	1,00	2,24	2,24	20	30	66,67	1,4934
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	30,00	1,00	0,93	0,93	85	85	100,00	0,9300
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	70,00	1,00	2,17	2,17	20	30	66,67	1,4467
10. Schody	S	2,80	30,00	1,00	0,84	0,84	85	85	100,00	0,8400
10. Schody	S	2,80	70,00	1,00	1,96	1,96	20	80	25,00	0,4900
11. Dveře	S	3,80	30,00	1,00	1,14	1,14	85	85	100,00	1,1400
11. Dveře	S	3,80	70,00	1,00	2,66	2,66	20	50	40,00	1,0640
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,77	85	85	100,00	1,7700
13. Okna	S	5,90	70,00	1,00	4,13	4,13	20	50	40,00	1,6520
14. Povrchy podlah	S	3,30	30,00	1,00	0,99	0,99	85	85	100,00	0,9900
14. Povrchy podlah	S	3,30	70,00	1,00	2,31	2,31	20	20	100,00	2,3100
15. Vytápění	S	4,90	30,00	1,00	1,47	1,47	85	85	100,00	1,4700
15. Vytápění	S	4,90	70,00	1,00	3,43	3,43	20	20	100,00	3,4300
16. Elektroinstalace	S	5,80	30,00	1,00	1,74	1,74	85	85	100,00	1,7400
16. Elektroinstalace	S	5,80	70,00	1,00	4,06	4,06	20	25	80,00	3,2480

17. Bleskosvod	S	0,30	30,00	1,00	0,09	0,09	85	85	100,00	0,0900
17. Bleskosvod	S	0,30	70,00	1,00	0,21	0,21	20	30	66,67	0,1400
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	30,00	1,00	0,99	0,99	85	85	100,00	0,9900
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	70,00	1,00	2,31	2,31	20	20	100,00	2,3100
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	30,00	1,00	0,96	0,96	85	85	100,00	0,9600
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	70,00	1,00	2,24	2,24	20	30	66,67	1,4934
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	30,00	1,00	0,09	0,09	85	85	100,00	0,0900
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	70,00	1,00	0,21	0,21	20	20	100,00	0,2100
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	30,00	1,00	0,66	0,66	85	85	100,00	0,6600
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	70,00	1,00	1,54	1,54	20	20	100,00	1,5400
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	30,00	1,00	0,54	0,54	85	85	100,00	0,5400
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	70,00	1,00	1,26	1,26	20	20	100,00	1,2600
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30,00	1,00	1,29	1,29	85	85	100,00	1,2900
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70,00	1,00	3,01	3,01	20	30	66,67	2,0068
24. Výtahy	S	1,40	30,00	1,00	0,42	0,42	85	85	100,00	0,4200
24. Výtahy	S	1,40	70,00	1,00	0,98	0,98	20	30	66,67	0,6534
25. Ostatní	S	4,40	30,00	1,00	1,32	1,32	85	85	100,00	1,3200
25. Ostatní	S	4,40	70,00	1,00	3,08	3,08	20	20	100,00	3,0800
Opotřebení:									66,1 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9590
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0447
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0510
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 706,01
Plná cena: 1 751,32 m ³ * 4 706,01 Kč/m ³	=	8 241 729,43 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 66,1 % /100)	*	0,339
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 793 946,28 Kč
Koeficient pp	*	0,902
Cena stavby CS	=	2 520 139,54 Kč
Objekt čp. 230 - zjištěná cena	=	2 520 139,54 Kč

1.2. Objekt na čp. 411/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
---------	------------------	---------------	--------

1. np	81,00 m ²	3,00 m	243,00
podkroví	81,00 m ²	2,80 m	226,80
podkroví	65,00 m ²	3,26 m	211,90
Součet	227,00 m²		681,70

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $681,70 / 227,00 = 3,00 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $227,00 / 3 = 75,67 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
OP	551	=	551,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
OP	NP	551,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		551,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	P	2,80	100	0,46	1,29
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30

21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	50	1,00	0,90
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	50	0,46	0,41
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	4,40	100	0,46	2,02
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,22
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9422

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0072
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9422
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0510
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 457,61
Plná cena: 551,00 m ³ * 4 457,61 Kč/m ³	=	2 456 143,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %	
Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)	* 0,667
Nákladová cena stavby CS_N	= 1 638 247,45 Kč
Koeficient pp	* 0,902
Cena stavby CS	= 1 477 699,20 Kč
Objekt na čp. 411/1 - zjištěná cena	= 1 477 699,20 Kč

1.3. Bazén venkovní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Výměra:	27,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 764,61
Plná cena: 27,00 m ³ * 3 764,61 Kč/m ³	=	101 644,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 30 = 50,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	50 822,24 Kč
*	0,902
=	45 841,66 Kč

Bazén venkovní - zjištěná cena**= 45 841,66 Kč****1.4. Pozemky LV 379****Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$** **Index polohy pozemku $I_P = 0,970$** **Výpočet indexu cenového porovnání****Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace - strmý pozemek	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky - Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.) - zakládání do svahu	II	-0,01
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,970 * 0,970 = \mathbf{0,875}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	660,-	0,875		577,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	243/1	271,00	577,50	156 502,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	411/1	81,00	577,50	46 777,50
§ 4 odst. 1	zahraza	231/9	1 099,00	577,50	634 672,50
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	242/10	147,00	577,50	84 892,50
Stavební pozemky - celkem			1 598,00		922 845,-

Pozemky LV 379 - zjištěná cena = **922 845,- Kč**

Rekapitulace zjištěných cen

1.1. Hlavní stavby

1.1. Objekt čp. 230	2 520 139,50 Kč
1.2. Objekt na čp. 411/1	1 477 699,20 Kč
1.3. Bazén venkovní	45 841,70 Kč

Ocenění staveb celkem **4 043 680,40 Kč**

1.4. Ocenění pozemků

Pozemky LV 379 922 845,- Kč

Ocenění pozemků celkem **922 845,- Kč**

Celkem **4 966 525,40 Kč**

Rekapitulace cen po zaokrouhlení **4 966 530 Kč**

2. Ocenění výnosovým způsobem

Tato metoda je použita jako podpůrná ke zjištění současného stavu - tedy možnosti výnosu z nemovitostí, které jsou ve zhoršeném stavebně technickém stavu, ač se jedná o poměrně "mladé" objekty. Pokud by do nemovitostí byly investovány prostředky na opravu, jistě by v dané lokalitě skýtaly možnost vyššího výnosu. Ze současně uzavřené smlouvy o nájmu je uvažováno pouze s polovinou zisku pro oceňované nemovitosti, 15 tis. Kč (předpoklad je pronájmu i nemovitostí v k.ú. Horní Nová Ves). Náklady jsou uvažovány ve výši 20% ze započítaného nájemného. Vzhledem ke zjištěnému stavu není rovněž ke zjištěnému výnosu z nemovitostí započítána věcná hodnota dalších venkovních úprav, například bazénu. Je zde započítána pouze hodnota pozemků. Nájemce platí náklady za elektřinu, odpady, otop, atp., žádné náklady na opravu a údržbu nejsou do nemovitosti vkládány.

Jako základ je zjištěná nákladová cena pronajímaných objektů bez použití koeficientu pp:

Objekt čp. 230

Plná cena:	$1\,751,32\text{ m}^3 * 4\,706,01\text{ Kč/m}^3$	=	8 241 729,43 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 66,1 % /100)		*	0,339

Objekt čp. 230 - zjištěná cena	=	2 793 946,28 Kč
--------------------------------	---	-----------------

Objekt na čp. 411/1

Plná cena: 551,00 m ³ * 4 457,61 Kč/m ³	=	2 456 143,11 Kč
---	---	-----------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)	*	0,667
--	---	-------

Objekt na čp. 411/1 - zjištěná cena	=	1 638 247,45 Kč
-------------------------------------	---	-----------------

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Objekt čp. 230	2 793 946,28 Kč
Objekt na čp. 411/1	1 638 247,45 Kč

Nákladové ceny - celkem	=	4 432 193,73 Kč
--------------------------------	---	------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
nájemné	940,00	191,49	15 000,-	180 000,-
Výnosy celkem				180 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	180 000,- Kč
---	---	--------------

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

180 000,00 * 20 %

-	36 000,- Kč
---	-------------

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

=	144 000,- Kč
---	--------------

Míra kapitalizace 7,50 %

/	7,50 %
---	--------

Cena stanovená výnosovým způsobem	=	1 920 000,- Kč
--	---	-----------------------

Rekapitulace zjištěných cen

Ocenění staveb

Objekty čp. 230 a bez čp.	1 920 000,00 Kč
Pozemky LV 379	922 845,00 Kč

Celkem	2 842 845,- Kč
---------------	-----------------------

Zjištěná cena celkem	2 842 850 Kč
-----------------------------	---------------------

3. Ocenění porovnávacím způsobem

lokalita	užitná Pl. m2	Pl. Zahr. m2	nabídk cena Kč	upravená cena Kč k=0,81*)	koef vel UP	koef vel poz	návrh ceny Kč	pozn.
Hraničná nad Nisou	968	4986	3 980 000	3 223 800	0,85	0,75	2 055 173	1*)
Josefův Důl	492	1309	3 299 000	2 672 190	1,15	1	3 073 019	2*)
Kořenov	320	800	2 200 000	1 782 000	1,35	1,1	2 646 270	3*)
Desná	1753	1246	1 999 990	1 619 992	0,62	1	1 004 395	4*)
Desná	360	1400	2 300 000	1 863 000	1,29	1	2 403 270	5*)
Zásada	380	606	3 990 000	3 231 900	1,27	1,2	4 925 416	6*)
Albrechtice	1050	4385	3 990 000	3 231 900	0,80	0,8	2 068 416	7*)
průměr			3 108 427	2 517 826			2 861 927	
Porovnávaná nemovitost				index stavu				
Hraničná nad Nisou	690	1246		0,65	1,00	1	1 860 253	

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům, daň z nabytí nemovitosti

1*) penzion má kapacitu 38 lůžek, byt správce, společenskou místnost, saunu, 8 apartmánů s vlastní koupelnou a WC, terasu s výhledem, pozemek 4986 m2, vlastní asfaltové parkoviště, garáž

2*) penzion, 2 venkovní terasy, jedna je zastřešená, kapacita 36 lůžek a 5 přistýlek, kuchyně, lyžárna, součástí ceny je veškeré vybavení, vlastní parkoviště, pozemek 1309 m2, dostupné ski areály skibusem

3*) penzion s kapacitou 35 lůžek, 2 společenské místnosti, samostatný apartmán včetně sociálního zařízení, ostatní pokoje k dispozici 3 sociální zařízení na chodbě, vlastní studna, zrekonstruovaná kuchyně, nová otopná tělesa, udržovaný stav

4*) penzion před rekonstrukcí, 12 pokojů, kuchyně, jídelna, lyžárna, uhelna, kotelna, přístavba 1 a 2 patra z roku 1986 - **nabídka nepočítána do průměru z důvodu špatného stavu**

5*) 8 samostatných pokojů, 2 společenské místnosti, velká kuchyně, vytápění přímotopy, prodáváno s vybavením

6*) penzion s restaurací, celková rekonstrukce v roce 2007, pokoje vybaveny sprchovým koutem a WC, venkovní posezení v altánu, lyžařský vlek v blízkosti

7*) penzion s restaurací, kapacita 45-50 lůžek, kapacita restaurace 40 míst, jeden pokoj má vlastní sociální zařízení, jinak společné na patře, komplexní rekonstrukce v roce 2006, společenské místnosti, stolní tenis, byt pro správce a jeden mezonetový byt 2+1, garáž, parkovací plochy, terasa, součástí pozemky 4385 m², dva pozemky jako stavební, ke sjezdovce 900 m, prodává se s vybavením

Na trhu je v současné době přímo v lokalitě Hraničná nad Nisou nabízen penzion za cenu upravenou o odpočty za poplatky cca 3,22 mil. Kč. Po úpravě koeficienty za velikost užitné plochy a pozemku pak za cenu cca 2,06 mil. Kč. Dále bylo zjištěno, že v dané lokalitě oblasti Jablonec nad Nisou je v současné době objektů pro ubytování a restauraci nabízeno téměř 6 desítek. Vhodných k porovnání je nabízeno sedm nemovitostí. Statistika pro určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek trhu.

Na trhu nemovitostí bylo zjištěno, že cena obdobných nemovitostí které se nabízejí k prodeji (po korekci koeficientem "nabídky" a poplatků) je v průměru cca 2,52 mil. Kč. Korekci porovnávacím koeficientem velikostí užitných ploch a pozemků činí průměrná cena cca 2,60 mil. Kč. Nemovitost v Desné pod označením č. 4*) je před celkovou rekonstrukcí, ostatní nemovitosti jsou buď po rekonstrukci, částečné rekonstrukci či v dobrém udržovaném stavu. Tato nemovitost je nabízena po korekci za poplatky za 1,62 mil. Kč. Pokud vezmeme v úvahu pouze nemovitosti v dobrém stavu (mimo nabídku č. 4*)) pak průměr nabídek činí 2,86 mil. Kč. Tento zjištěný průměr je upraven koeficientem 0,65 - předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav. Zjištěná cena je pak pro posuzované nemovitosti 1,86 mil. Kč. Rovněž bylo na trhu ověřeno, že průměrná cena stavebního pozemku se v dané lokalitě pohybuje mezi 450 až 992 Kč/m², po korekci koeficientem o poplatky a služby realitním kancelářím činí průměr 570 Kč/m², což je cena uvažovaná v ocenění.

Jako možná dosažitelná tržní hodnota - cena nemovitostí zapsaných na LV 379, k.ú. Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, je stanovena na úrovni zjištěných průměrných cen nemovitostí, upravených koeficientem pro nutné stavební úpravy oceňované nemovitosti, po zaokrouhlení

1 860 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 379

Vlastník stavby a : Milan Kraus, Hraničná 230, 468 11 Janov nad Nisou, vlastnictví: výhradní pozemku:

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňovaných nemovitostech lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení dlužníka, je na

majetek LV 379 - nemovitosti ubytovacího zařízení p.č. 230 včetně příslušenství na pozemku st. p. č. 243/1 a objektu na pozemku p.č. 411/1 včetně zastavěné plochy p.č. 411/1, pozemku zahrady p.č. 231/9 a trvalého travního porostu p.č. 242/10, vše k.ú.

Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, okres Jablonec na Nisou,
uvaleno zástavní právo smluvní, exekutorské a nařízena exekuce.
Tyto právní závady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

E. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo zjistit obvyklou cenu nemovitosti ubytovacího zařízení p.č. 230 včetně příslušenství na pozemku st. p. č. 243/1 a objektu na pozemku p.č. 411/1 včetně zastavěné plochy p.č. 411/1, pozemku zahrady p.č. 231/9 a trvalého travního porostu p.č. 242/10, vše k.ú. Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, okres Jablonec na Nisou.

Protože se jedná o dvě samostatné, poměrně velké nemovitosti, jedné z větší části dostavěné v roce 1997, a druhé postavené v roce 2004, tedy na životnost nemovitostí mladých objektů, zjišťoval znalec všemi dostupnými metodami jejich možnou obvyklou cenu. Nemovitosti jsou rovněž v rámci insolvenčního řízení pronajaty, proto bylo možné (alespoň jako orientační hodnotu) zjistit výnosovou cenu. V dané lokalitě je rovněž v současné době velké množství obdobných nemovitostí nabízených na trhu s nemovitostmi, tedy porovnávací metoda má největší vypovídací hodnotu o trhu s těmito nemovitostmi.

Zjištěné ceny:

- cena nákladová	4 966 530 Kč *)
- cena výnosová	1 920 000 Kč
- cena porovnatelná	1 860 000 Kč

*) pozemky na VL 379 v celkové výměře 1598 m² z této ceny činí cca 923 000 Kč

S přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem je navržena jako možná dosažitelná cena nemovitosti p.č. 230 včetně příslušenství na pozemku st. p. č. 243/1 a objektu bez čp/če na pozemku p.č. 411/1, včetně zastavěných ploch p.č. 243/1 a 411/1, pozemku zahrady p.č. 231/9 a trvalého travního porostu p.č. 242/10, vše k.ú. Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, k datu zpracování znaleckého posudku částka zjištěná porovnávacím způsobem

1 860 000,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetšedesáttisíc Kč

V Praze 26. 10. 2016

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- nahlížení do KN z 10/2016 pro k.ú. Hraničná nad Nisou, LV - 379
- kopie katastrální mapy k.ú. Hraničná nad Nisou, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace pořízená na místě
- podklady pro analýzu trhu nemovitostí

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 703-52/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 703-52/16.