

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 703-52-1/16 - DOPLNĚK

Rozdělení zjištěné obvyklé ceny 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 insolvenčí 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 Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 4 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 10. 11. 2017

A. Znalecký úkol

Na základě požadavku Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s. ze dne 12. 10. 2017 je 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 doplněn o rozdělení zjištěné ceny mezi zajištěné a nezajištěné věřitele.

Požadavek na dělení:

zajištěná část LV - část 1:

Objekt čp. 230

Pozemky 243/1, 231/9, 242/10

nezajištěná část LV - část 2:

Objekt bez čp. na pozemku čp. 411/1

Pozemek 411/1

B. Výpočet příslušných podílů

Zjištěné ceny ve znaleckém posudku č. 703-52/16

- cena nákladová	4 966 530 Kč
- cena výnosová	1 920 000 Kč
- cena porovnatelná	1 860 000 Kč
Tržní stanovená dle ceny porovnatelné	1 860 000 Kč

Zjištěné zastavěné plochy objektů čp. 230 a objektu bez čp. na pozemku p.č. 411/1:

objekt čp. 230 - zastavěná plocha 508,20 m², užitná plocha 406,56 m²

objekt bez čp. na pozemku p.č. 411/1 - zastavěná plocha 227,00 m², užitná plocha 181,60 m²

Ze zjištěných skutečností ve znaleckém posudku vyplývá, že nákladová cena dle požadovaného dělení na části 1 a 2 je cca 2,25 x vyšší u části 1 než u části 2. Rovněž podíl užitných ploch započítávaných do výnosové metody pro zjištění výnosu objektu činí obdobný podíl, tedy u části 1 (objekt čp. 230) je cca 2,23 x vyšší než u části 2 (objekt bez čp. na pozemku p.č. 411/1). Výchozí pro určení podílu dle požadavku je tedy použita nákladová metoda, u které byly oceněny jak objekty, tak jednotlivé pozemky. Ze zjištěné ceny jsou vypočítány procentní podíly a následně je tento procentní podíl stanoven ze zjištěné tržní ceny.

Podíly připadající na jednotlivé části majetku dle nákladové ceny

popis	celkem Kč	Nákladová cena Kč	podíl %
Objekt čp. 230		2 520 139,50	50,74250703
Bazén venkovní		45 841,70	0,923013502
Pozemky 243/1, 231/9, 242/10		876 067,50	17,63944467
část 1 mezisoučet	3 442 048,69		69,3049652
Objekt bez čp. na čp. 411/1		1 477 699,20	29,75317915
Pozemek 411/1		46 777,50	0,941855648
část 2 mezisoučet	1 524 476,70		30,6950348
celkem		4 966 525,40	100

Výpočet zjištěného podílu z tržní ceny

	podíl v %	Kč	po zaokrouhlení Kč
Zjištěná tržní cena	100%	1 860 000,00	1 860 000,00
podíl připadající na část 1	69,3	1 288 980,00	1 289 000,00
podíl připadající na část 2	30,7	571 020,00	571 000,00

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 379

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

D. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo rozdělit zjištěnou obvyklou cenu majetku dle 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 nad Nisou, a to

zajištěná část LV - část 1. nemovitost p.č. 230 včetně příslušenství na pozemku st. p. č. 243/1, pozemku p.č. 243/1, p.č. 231/9 a p.č. 242/10

nezajištěná část LV - část 2. objektu bez čp/če na pozemku p.č. 411/1, včetně pozemku p.č. 411/1

vše k.ú. Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, k datu zpracování znaleckého posudku

Tržní cena zajištěné části LV 379 - část 1. nemovitost p.č. 230 včetně příslušenství na pozemku st. p. č. 243/1, pozemku p.č. 243/1, p.č. 231/9 a p.č. 242/10, vše k.ú. Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, k datu zpracování posudku, tj. 26. 10. 2016, činí po zaokrouhlení

1 289 000,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěosmdesát tisíc Kč

Tržní cena nezajištěné části LV 379 - část 2. objektu bez čp/če na pozemku p.č. 411/1, včetně pozemku p.č. 411/1, vše k.ú. Hraničná nad Nisou, obec Janov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou, datu zpracování posudku, tj. 26. 10. 2016, činí po zaokrouhlení

571 000,- Kč

slovy: Pětsetšedesátjedent tisíc Kč

V Praze 10. 11. 2017

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

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. 703-52-1/16 - DOPLNĚK znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 703-52-1/16 - DOPLNĚK.