

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 899-38/20

O obvyklé ceně nemovitosti čp. 20 postavené na pozemku st. p.č. 84, pozemku zastavěné plochy p.č. 452 a objektu technické vybavenosti bez čp/če na něm stojícím, pozemků ostatní plochy p.č. 229/2, 232, 233/3 a pozemku trvalého travního porostu p.č. 233/2, k.ú. Dolní Dvůr, obec Dolní Dvůr, okres Trutnov

Objednavatel 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 Jotanović Monika, nar. 3. 12. 1971, čp. 20, 54342 Dolní Dvůr

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 23.6.2020 znalecký posudek vypracovala:

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

Počet stran: 19 stran včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 27. 8. 2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti čp. 20, zapsané v KN jako objekt bydlení, postavené na pozemku st. p.č. 84, pozemku zastavěné plochy p.č. 452 a objektu technické vybavenosti bez čp/če na něm stojícím, pozemků ostatní plochy p.č. 229/2, 232, 233/3 a pozemku trvalého travního porostu p.č. 233/2, k.ú. Dolní Dvůr, obec Dolní Dvůr, okres Trutnov.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Penzion Dolní Dvůr čp. 20

Adresa předmětu ocenění: Dolní Dvůr 20
543 42 Dolní Dvůr

LV: 6554

Kraj: Královéhradecký

Okres: Trutnov

Obec: Dolní Dvůr

Katastrální území: Dolní Dvůr

Počet obyvatel: 268

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **550,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{93,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23. 6. 2020 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, ze dne 30. 1. 2020, pro k.ú. Dolní Dvůr, LV - 223
- kopie katastrální mapy k.ú. Dolní Dvůr, oblast oceňované nemovitosti
- Darovací smlouva V-8276/2019-610 ze dne 27. 7. 2019
- Smlouva o věcném břemenu vedení a provozování odpadního potrubí ČOV a vjíždění a vstupování k zajištění provozu údržby a oprav ze dne 15. 11. 2005, V-7431/2005-610

- dokladová a výkresová dokumentace k rekonstrukci a dostavbě čp. 20 Dolní Dvůr, z 07/1991
- informace sdělené vlastníkem nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Monika Jotanović, č. p. 20, 543 42 Dolní Dvůr, LV: 223, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě či obstarány znalcem.

Dle LV 223 jde o objekt bydlení čp. 20 postavený na pozemku p.č. 84 o výměře 420 m². Při rekonstrukci původního rodinného domu v letech 1995 až 1998 byla přistavena dvoupodlažní část penzionu („penzion“) a následně roku 2006 dostavena další část („přístavba“), ve které se nachází v přízemí technické zázemí a v patře další ubytovací část penzionu. „Přístavba“ není zanesena v katastru nemovitostí, leží na pozemku ostatní plochy p.č. 233/3 (výměra 677 m²) a z části na pozemku zastavěné plochy p.č. 84. Na pozemku p.č. 452, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 31 m², je umístěna ČOV. K nemovitosti dále patří pozemky ostatní plochy p.č. 229/2 o výměře 105 m², ostatní plochy - manipulační plochy p.č. 232 o výměře 232 m² a dále zemědělský pozemek trvalého travního porostu p.č. 233/2 o výměře 15810 m². Na tomto zemědělském pozemku se nacházejí vedlejší stavby sloužící chovu domácích zvířat, kolny, atp. Celá nemovitost se nachází v ochranném pásmu Krkonošského národního parku.

Nemovitost vlastní paní Jotanović Monika, která je insolvenční dlužnicí. Nemovitost na LV 223 nabyta na základě Smlouvy darovací ze dne 27. 7. 2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21. 10. 2019 11:23:00, zápis proveden dne 26. 11. 2019, V-8276/2019-610. Touto smlouvou byla zřízena Služebnost doživotního bezúplatného užívacího práva pro dárce nemovitosti, pana Zdeňka Zálabského a paní Blanku Zálabskou, rodiče paní Moniky Jotanović. Služebnost se vztahuje na nemovitost čp. 20 – objekt bydlení stojící na pozemku p.č. 84, k.ú. Dolní Dvůr. V nemovitosti dále bydlí paní Monika Jotanović s manželem a synem.

Dále je dle LV 223 zřízeno věcné břemeno vedení a provozování odpadního potrubí ČOV a vjíždění a vstupování k zajištění provozu údržby a oprav, ze dne 15. 11. 2005, V-7431/2005-610, s oprávněním pro pozemek p.č. 452. Povinným je vlastník pozemku p.č. 162/1 (obec).

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovitost čp. 20 je situována v údolí Kotelského potoka v severní části obce Dolní Dvůr. Jde o zavedený penzion s bydlením vlastníka a jeho širší rodiny. Dle internetových stránek se jedná o Hotel Lesní Zátíší s restauračním provozem. V blízkosti penzionu jsou menší lyžařské vleky „Vlek u Moravy I“, „Vlak u Moravy II“ a „Vlek za potokem I“.

Původní část obytného domu, přízemní s vestavěným obytným podkrovím, pochází z roku 1874. Tato část byla rekonstruována mezi lety 1992 až 1998. V téže době byla rozšířena o část penzionu, se stejnou výškou hřebene, tedy přízemní část a vestavěným podkrovím. V roce 2006 byla provedena přístavba technického zázemí s obytným podkrovím, o stejné výšce hřebene, a celý objekt pod jediným číslem popisným utvořil půdorysně „otevřeně“

písmeno „U“. Ač je nemovitost zapsána jako obytná, z hlediska zatřídění se jedná o objekt provozní s bydlením (více jak 50 % je určeno k poskytování ubytování s restauračním provozem a zázemím).

Původní část domu (zastavěná plocha cca 166 m²) je ze smíšeného zdiva, se sedlovým zastřešením s plechovou krytinou. V přízemí domu je byt vlastníka o velikosti 2+1, v podkroví je v rámci rekonstrukce vybudovaný apartmán 2+1, pokoj se sociálním zařízením a zázemím. Původní část je přístupná jak přes vstup penzionu, tak u boku domu ze zahrady. Část dostavěného penzionu má plochu cca 178 m². Zastřešení opět sedlové s vestavěným podkrovím. V přízemí je vstup z čela objektu (16,7 m²), společenská místnost – jídelna s barem (88,7 m²), přípravná jídelna – kuchyně (25,8 m²), sklad (5,28 m²), WC ženy (3,1 m²) a WC muži (5,6 m²). V podkroví je celkem 12 pokojů, jeden 3 lůžkový a 11 dvoulůžkových. Pokoje mají vlastní sociální zařízení a bojler na teplou vodu. Standardní velikost je cca 12 m². V podkroví je dále úklid, provozní místnost (9,6 m²), místnosti čistého a špinavého prádla (cca po 6 m²), WC a půda. Přístavba z roku 2006 má plochu cca 145 m². V přízemí je umístěna dvojgaráž, lyžárna, dětský koutek a pivní sklep, v podkroví jsou dva třílůžkové pokoje a jeden čtyřlůžkový pokoj.

Původní část domu je ze smíšeného zdiva, dostavovaná část z monolitického betonového zdiva, střecha sedlová s hliníkovou krytinou. Původní část obytného domu slouží vlastníku objektu a jeho rodině. Před cca 40 roky byla provedena výměna podlahové krytiny, elektroinstalace, vytápění přímotopy, jsou zde dřevěná zdvojená okna, z téhož období vybavení kuchyně. Před cca 7 roky vyměněn elektrokotel. Střecha byla vyměněna v rámci dostavby penzionu před cca 25 roky. V části penzionu je vše „původní“, tedy z let výstavby (1992-98). Podlahy jsou betonové s kobercovou krytinou, dlažba a keramický obklad na sociálních zařízeních, dřevěná zdvojená okna. Nádržové topení s elektrokotlem a ústředním rozvodem do radiátorů. Vody je z vlastní studny, v rámci provozu je zde lapol, vlastní čistička odpadních vod, vlastní kanalizace. Pouze elektrická energie je z veřejné přípojky. Objekt je v dobrém technickém stavu, průběžně udržován. Jeho kapacita mimo zázemí vlastníka je cca 35 lůžek, užitná plocha cca 780 m², stavební pozemky mají celkovou velikost 1464 m², pozemek zemědělské půdy 15810 m².

Před penzionem je zpevněná parkovací plocha. Za penzionem je strmý svah, který je od objektu oddělen opěrnou zdí. Jde o trvalý travní porost, na kterém se dříve pásala domácí zvířata. Vlevo v přední části pozemku od nemovitosti je rovinná část, kde jsou umístěny hospodářské vedlejší stavby a ČOV.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

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 například stav tísně prodávajícího

nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn 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 (postavení) 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.

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

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.

V konkrétním případě bude pro informaci použita metoda dle oceňovací vyhlášky (nákladová cena, výnosová metoda a kombinace obou metod) a porovnáním obdobných nemovitostí na realitním trhu.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Dle internetových stránek byly tyto orientační ceny za ubytování včetně snídaně:

zimní sezóna - dospělý 550 Kč/os/den, dítě 2 až 10 r. 430 Kč/os/den, do 2 let 200 Kč/os/den

letní období – dospělý 420 Kč/os/den, dítě 2 až 10 r. 350 Kč/os/den, do 2 let 150 Kč/od/den

Předpoklad obsazenosti a cen včetně polopenze za sezónu:

penzion	počet lůžek	obsazenost předpoklad dětí	obsazenost předpoklad dospělí	za noc Kč/dítě	za noc Kč/dospělý	celkem Kč
11 pokojů 2 lůžkových	22					
3 pokoj 3 lůžkový	9					
1 pokoj 4 lůžkový	4					
celkem lůžek	35	10	25			
cena vč. stravy zimní sezóna				350	550	
zimní sezóna 90 dnů				315 000	1 237 500	1 552 500
cena vč. stravy letní sezóna				250	450	
letní sezóna 135 dnů				337 500	1 518 750	1 856 250
celkem za sezónu						3 408 750
výpadek 50%						1 704 375
měsíční průměr						142 031

B. 1 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,271}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

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:	I	0,03

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,322}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

Objekt čp. 20 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

1.1 Ocenění nákladovým způsobem

Objekt čp. 20

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
-------	-------

Ubytovací křídlo

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	10,4*15,96+18,05*9,9+145	=	489,68
patro	344,68+145	=	489,68

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží, přístavba	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Původní část, přízemí	489,68 m ²	4,05 m	1 983,20
Původní část, patro	489,68 m ²	3,00 m	1 469,04
Součet	979,36 m²		3 452,24

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,452,24 / 979,36 = 3,52$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $979,36 / 2 = 489,68$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
přízemí	$(10,4 * 15,96 + 18,05 * 9,9 + 145) * (4,05)$	=	1 983,20 m ³
patro	$(344,68 + 145) * 8,8 * 0,5$	=	2 154,59 m ³

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

Přístavba, Název	Typ	Obestavěný prostor
Původní část, přízemí	NP	1 983,20 m ³
Původní část, patro	NP	2 154,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 137,79 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	S	2,80	100	1,00	2,80
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	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 94,20
 Koeficient vybavení K₄: **0,9420**

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	34,00	1,00	2,14	2,27	146	175	83,43	1,8939
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	36,00	1,00	2,27	2,41	25	175	14,29	0,3444
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	30,00	1,00	1,89	2,01	15	175	8,57	0,1723
2. Svislé konstrukce	S	15,00	34,00	1,00	5,10	5,41	146	146	100,00	5,4100
2. Svislé konstrukce	S	15,00	36,00	1,00	5,40	5,73	25	140	17,86	1,0234
2. Svislé konstrukce	S	15,00	30,00	1,00	4,50	4,78	15	140	10,71	0,5119
3. Stropy	S	8,20	34,00	1,00	2,79	2,96	146	146	100,00	2,9600
3. Stropy	S	8,20	36,00	1,00	2,95	3,13	25	140	17,86	0,5590
3. Stropy	S	8,20	30,00	1,00	2,46	2,61	15	140	10,71	0,2795
4. Krov, střecha	S	6,10	70,00	1,00	4,27	4,53	25	110	22,73	1,0297
4. Krov, střecha	S	6,10	30,00	1,00	1,83	1,94	15	110	13,64	0,2646
5. Krytiny střech	S	2,70	70,00	1,00	1,89	2,01	25	60	41,67	0,8376
5. Krytiny střech	S	2,70	30,00	1,00	0,81	0,86	15	60	25,00	0,2150
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	70,00	1,00	0,42	0,45	25	55	45,45	0,2045
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	30,00	1,00	0,18	0,19	15	55	27,27	0,0518
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	70,00	1,00	4,97	5,28	25	65	38,46	2,0307
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	30,00	1,00	2,13	2,26	15	65	23,08	0,5216
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	70,00	1,00	2,24	2,38	25	45	55,56	1,3223
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	30,00	1,00	0,96	1,02	15	45	33,33	0,3400
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	70,00	1,00	2,17	2,30	25	40	62,50	1,4375
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	30,00	1,00	0,93	0,99	15	40	37,50	0,3712
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,97	25	140	17,86	0,5304
11. Dveře	S	3,80	70,00	1,00	2,66	2,82	25	65	38,46	1,0846
11. Dveře	S	3,80	30,00	1,00	1,14	1,21	15	65	23,08	0,2793
13. Okna	S	5,90	70,00	1,00	4,13	4,38	25	65	38,46	1,6845
13. Okna	S	5,90	30,00	1,00	1,77	1,88	15	65	23,08	0,4339
14. Povrchy podlah	S	3,30	70,00	1,00	2,31	2,45	25	47	53,19	1,3032
14. Povrchy podlah	S	3,30	30,00	1,00	0,99	1,05	15	47	31,91	0,3351
15. Vytápění	S	4,90	70,00	1,00	3,43	3,64	25	35	71,43	2,6001
15. Vytápění	S	4,90	30,00	1,00	1,47	1,56	15	35	42,86	0,6686
16. Elektroinstalace	S	5,80	70,00	1,00	4,06	4,31	25	37	67,57	2,9123
16. Elektroinstalace	S	5,80	30,00	1,00	1,74	1,85	15	37	40,54	0,7500
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	25	40	62,50	0,2000
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	70,00	1,00	2,31	2,45	25	35	71,43	1,7500
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	30,00	1,00	0,99	1,05	15	35	42,86	0,4500
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	70,00	1,00	2,24	2,38	25	45	55,56	1,3223

19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	30,00	1,00	0,96	1,02	15	45	33,33	0,3400
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	25	35	71,43	0,2286
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,34	25	30	83,33	1,9499
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,91	25	25	100,00	1,9100
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	70,00	1,00	3,01	3,20	25	45	55,56	1,7779
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	30,00	1,00	1,29	1,37	15	45	33,33	0,4566
Opotřebení:									44,7 %	

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):	*	0,9335
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8966
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9420
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1600
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 466,91
Plná cena: 4 137,79 m ³ * 3 466,91 Kč/m ³	=	14 345 345,53 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 44,7 % /100)	*	0,553
Objekt čp. 20 - zjištěná cena	=	7 932 976,08 Kč

Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040}$$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	93,-	1,040		96,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 84	420	96,72	40 622,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 452	31	96,72	2 998,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	229/2	105	96,72	10 155,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	232	232	96,72	22 439,04
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	233/3	677	96,72	65 479,44
Stavební pozemky - celkem			1 465		141 694,80

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	233/2	96841	1 809	1,25	60,00	2,00	3 618,00
trvalý travní porost	233/2	94068	4 566	1,16	60,00	1,86	8 492,76
trvalý travní porost	233/2	94089	9 435	1,15	60,00	1,84	17 360,40

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 15 810 m² **29 471,16**

Pozemky - zjištěná cena celkem = 171 165,96 Kč

1.1 Nákladová cena vč. pozemků - celkem ≡ 8 104 140,- Kč

1.2 Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	8,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
	784,00	2 173,94	142 031,-	1 704 372,-
Výnosy celkem				1 704 372,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 704 372,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 141 694,80 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 465,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 489,68 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 47 361,85 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 2 368,09 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 704 372,00 * 40 % - 681 748,80 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 1 020 255,11 Kč

Míra kapitalizace 8,00 % / 8,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 12 753 189,- Kč

1.2. Výnosová cena 12 753 190,- Kč

1.3 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 7 932 976,08 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 12 753 189,00 Kč

Rozdíl R = 4 820 212,92 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV * 1,05 = 13 390 848,45 Kč

Objekt bydlení čp. 20 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 13 390 848,45 Kč

1.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu 13 390 850,- Kč

B. 2 Porovnání srovnatelných nemovitostí

V současné době je na trhu s nemovitostmi velká nabídka obdobných nemovitostí. Vybrány byly pouze ty, které mají nejvíce obdobných faktorů a jsou z blízkého okolí.

		1	2	3	4	5
lokality	Dolní Dvůr	Pec pod Sněžkou	Kořenov	Strážné	Strážné	Vrchlabí
nabídková cena Kč		25 000 000	7 990 000	13 000 000	11 000 000	19 800 000
užitná plocha m ²	780	633	495	1 054	867	688
nabídková cena za 1m ²	1,00	39 494	16 141	12 334	12 687	28 779
restaurace	ano	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00
redukce pramene ceny	1,00	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
velikost pozemku - stavební	1 464	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10
velikost pozemku - ostatní	15 810	1,05	1,20	0,95	0,98	0,70
počet lůžek	35	1,14	1,09	0,95	0,95	0,95
byt správce/vlastníka	2+1	1,10	1,05	1,00	1,05	1,10
dopravní dostupnost	bus, auto	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97
možnost zastavění zbylého pozemku	ne	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
stavebně technický stav	dobrý	0,80	0,90	1,00	1,00	1,00
vybavenost	bez vybavení	0,80	0,80	1,00	1,00	0,80
velikost obce	1,00	0,80	1,00	0,90	0,90	0,90
úvaha zpracovatele	1,00	0,70	1,05	1,05	0,90	0,90
upravená cena Kč/m²		14 258	13 680	9 835	9 393	12 372
celková cena Kč						

		6	7	8	9	10
lokality	Dolní Dvůr	Herlíkovice	Dolní Dvůr	Bedřichov	Bedřichov	Jestřabí
nabídková cena Kč		12 490 000	3 490 000	27 890 000	29 500 000	24 900 000
užitná plocha m ²	980	430	397	696	460	732
nabídková cena za 1m ²	1,00	29 047	8 791	40 072	64 130	34 016
restaurace	ano	1,10	1,10	1,10	1,10	1,00
redukce pramene ceny	1,00	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
velikost pozemku - stavební	1 464	1,00	1,40	1,10	1,10	1,10
velikost pozemku - ostatní	15 810	1,20	1,20	1,20	1,20	1,05
počet lůžek	35	0,99	1,09	1,07	1,17	1,09
byt správce/vlastníka	2+1	1,00	1,10	1,05	1,00	1,00
dopravní dostupnost	bus, auto	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
možnost zastavění zbylého pozemku	ne	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
stavebně technický stav	dobrý	0,90	1,10	0,90	1,00	0,80
vybavenost	standard	0,80	1,10	0,80	0,80	1,00
velikost obce	1,00	0,90	1,00	0,80	0,80	1,00
úvaha zpracovatele	1,00	0,90	1,00	0,80	0,70	0,90
upravená cena Kč/m²	19 318	18 817	20 034	25 604	41 487	26 209
celková cena Kč	15 067 729					

1*) penzion s restaurací v centru obce, kapacita 18 - 21 lůžek (vč. přistýlek), celkový pozemek 1600 m², lze přistavět další apartmány a garáže, rekonstrukce proběhla v letech 2015 - 2017, za penzion 25 mil. Kč, dalších 10 mil. Kč jako výnos z budoucí investice na volném pozemku

2*) zrekonstruovaný penzion U Kořene s pozemky o celkové výměře 696 m², kapacita je 26 lůžek v 6ti pokojích. V přízemí je velká společenská místnost s barem, společná kuchyň, sociální zařízení, jeden pokoj s vlastním sociálním zařízením (pro správce), lyžárna, šatna. V prvním patře je 5 pokojů, chodba, sociální zařízení WC, sprchy, podkroví je připraveno pro případné rozdělení na další 2 až 3 samostatné pokoje. Objekt je podsklepen, kde se nachází vinný sklípek, technické a skladovací prostory, kotelna

3*) Chata Malá Rennerovka se nachází ve II. Zóně KRNAPu výšce 1200 m. n. m., 600 m jižně od Dvorské boudy, zastavěná plocha 413 m², celková plocha pozemku 33692 m², čtyřpodlažní objekt, začátkem 90. let totální rekonstrukce, provozování ubytovacího zařízení s restaurací, zařízení kuchyně, jídelna s barem, dětský koutek, hala s kulečnickým stolem, fotbálkem a šipkami, kapacita činí 38 lůžek v celkem 16 pokojích, 8 má vlastní sociální zařízení, v budově byt správce, kotelna, technické zázemí, lyžárna a prostorná garáž, menší terasa, stav chaty a jejího vybavení odpovídá době výstavby a vyžaduje průběžnou údržbu

4*) horský penzion v chráněném území KRNAP, leží u hlavní turistické trasy, udržovaná zahrada, rozsáhlé pozemky 18051 m², restaurace s ubytováním v šestnácti samostatných či zdvojených pokojích s různými počty lůžek, každý s vlastním sociálním zařízením, kapacita kolem čtyřiceti lůžek, sklady surovin, dílna, garáže, pokoje pro zaměstnance a technické místnosti, objekt prošel několika stavebními úpravami v posledních letech, součástí prodeje je garáž u záchytného parkoviště

5*) penzion s restaurací po kompletní rekonstrukci a stavebním pozemkem o výměře 1164 m² k výstavbě v lokalitě Hořejší Vrchlabí, zcela vybavený, 15 pokojů o kapacitě 40 lůžek, recepce, restaurace s barem a kuchyní, moderní vybavení – konvektomat, chladicí stoly, šoker na zmrazení potravin, vakuovačka, myčka, mrazák, rekuperační jednotka vzduchu, plyn, restaurace podsklepená - zde sklady potravin a zeleniny, výčepní systém, chladáky, šatna s vlastním vchodem a sociálním zázemím pro personál, topení separátně, plynové, Regulace topení termostatem, parkování na vlastním pozemku pro cca 12 aut, součástí prodeje stavební pozemek (1164m²) nad pensionem, určen k výstavbě a rozšíření ubytovací kapacity

6*) pension Holiday v Herlíkovicích, kapacita 36 lůžek, rozdělených do 2 apartmánů a 9 pokojů (2-4 lůžka) s vlastním sociálním zařízením (vana, sprchový kout), balkón, TV, SAT, recepce s kamerovým systémem, společenská místnost s TV a barovým koutem, kuchyň, byt správce, prádelna, kotelna a garáž, venkovní posezení u krbu, jezírko, vlastní parkoviště, udržovaná zahrada, vlastní čistička odpadních vod, vytápění plynovým kotlem, perfektní technický stav, součástí prodeje kompletní vybavení, zavedená klientela

7*) penzion je v současné době mimo provoz, patrový zděný, kapacita 25 lůžek – v každém pokoji umyvadlo, koupelny a toalety jsou společné, společenská místnost, kuchyň, terasa, oplocená zahrada, možnost po domluvě se sousedem rozšířit, vzhledem k poloze a dispozici v penzionu se nabízí přestavba na pět až šest apartmánů s kompletním sociálním zařízením

8*) penzion, dispozice - přízemí 3 x 2l pokoj s předzahrádkou, samostatný apartmán 2+kk, pokoj pro personál, sauna a technická místnost, v 1. patře společenská místnost s kuchyní, jídelna, terasa svýhledem na Hromovku, recepce, dětská herna, skladovací prostory a prostorná garáž, ve 2. patře 3 x 2l pokoj, 4 x 3l pokoj a skladovací prostory, společné prostory - jídelna, kuchyň, společenská místnost a sauna, ve výborném stavu, bez nutnosti investic, prodej včetně movitého vybavení, výhodou je autobusová zastávka ihned u penzionu a lepší dostupnost na spodní stanici Hromovky

9*) penzion se 4 NP, v přízemí ski a cyklo servis, technické zázemí, garáž, parkování na vlastním pozemku, v 1. p. jídelna, plně zařízená kuchyně, dvě terasy, další kuchyně pro hosty, celkem 18 lůžek ve 2-4 lůžkových pokojích + studio pro rodinu, v nejvyšším patře byt majitelů, ze kterého je výhled na Hromovku, byt 2+kk se dvěma koupelnami, krbem s výměníkem, dvěma ložnicemi, obývacím, vytápění ústřední s kotlem na plyn, dva 180L plynové bojler, hlavní budova kolaudovaná 1992, v roce 2004 ski servis, v roce 2009 jídelna, penzion se prodává plně zařízený

10*) zrekonstruovaný rekreační objekt, třípodlažní budova o celkové užitné ploše 734 m² (včetně terasy 50 m²), pozemek 4416 m², decentní atmosféra původního prvorepublikového stylu, deset dvou a třílůžkových pokojů s vlastními koupelnami, celková kapacita cca 26 osob, recepce, zázemí pro personál (včetně bytové jednotky 40m²), restaurace s venkovní terasou, snídaňový prostor – kavárna, sauna a vyhřívaná lyžařna, původní hotel i zázemí restaurace včetně kuchyně plně funkční

Pro objektivní posouzení je potřeba zohlednit, že se jedná o nabídkové ceny, ve kterých jsou rovněž zahrnuty provize a právní služby realitních kanceláří. Při stanovení porovnávací hodnoty je dále třeba zohlednit skutečnost, že realizované prodejní ceny obvykle nedosahují ceny uvedené v nabídce, je reálný předpoklad cca 10% snížení ceny realitní kanceláří uvedené. Příslušné výchozí nabídkové ceny vybraných reprezentantů jsou tedy upraveny korekčním koeficientem 0,85 (redukce pramene ceny).

Nabídkové ceny vybraných deseti reprezentantů včetně všech poplatků se pohybují od cca 8 do 29,5 mil. Kč, v přepočtu na 1 m² užitkové plochy to je 12,3 až 98,4 tis. Kč (průměr 37,5 tis. Kč/m²). Co do velikosti, mají penziony kapacitu od 18 do 40 lůžek, některé mají restauraci, některé se nabízejí včetně vybavení nebo s dalším vybavením jako je sauna, vinný sklep, atp. Všechny faktory ovlivňující výslednou cenu (velikost pozemku, obce, byt správce, dopravní dostupnost, úvaha zpracovatele) jsou zahrnuty do koeficientů upravujících nabídkovou cenu na srovnatelnou úroveň. Průměrná upravená cena za jednotku užitné plochy pak činí od cca 9 do 64 tis. Kč/m². Průměrná jednotková cena činí cca 19,3 tis. Kč za m². Průměry cen eliminují výkyvy jednotlivých nabídek. Posuzovaný penzion o užitné ploše 784 m² by pak měl hodnotu 15 068 tis. Kč.

B. 2 Porovnatelná hodnota po zaokrouhlení činí 15 068 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Monika Jotanović, č. p. 20, 543 42 Dolní Dvůr, LV: 223, podíl 1 / 1

Zjištěná cena nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací vážne na majetku, resp. objektu bydlení čp. 20 na pozemku p.č. 84, Služebnost - doživotní bezúplatné užívací právo pro pana Zdeňka Zálabského a paní Blanku Zálabskou.

1. Věcná břemena váznoucí na majetku

Věcné břemeno doživotního užívacího práva

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

ubytovací prostory:

Výměra: 784,00 m²

Jednotková cena: 225,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 784,00 m² * 225,- Kč/m² * 5,00 % = 8 820,- Kč/rok

2 byty správce:

Výměra: 140,00 m²

Jednotková cena: 114,29 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 140,00 m² * 114,29 Kč/m² * 5,00 % = 800,- Kč/rok

Obvyklé nájemné - celkem: 9 620,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

9 620,- Kč/rok * 100 % = 9 620,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 9 620,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

9 620,- Kč * 10 let = 96 200,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 96 200,- Kč

2. Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti

Dále je dle LV 223 zřízeno věcné břemeno vedení a provozování odpadního potrubí ČOV a vjíždění a vstupování k zajištění provozu údržby a oprav, ze dne 15. 11. 2005, V-7431/2005-610, s oprávněním pro pozemek p.č. 452. Povinným je vlastník pozemku p.č. 162/1 (obec).

V konkrétním případě nejde o pravidelně opakující se omezení užívání, nelze objektivně vymezit míru omezení vlastnických práv majitele pozemku, proto bude oceněno paušální částkou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

E. ZÁVĚR

Úkolem bylo stanovit obvyklou cenu nemovitosti čp. 20, zapsané v KN jako objekt bydlení, postavené na pozemku st. p.č. 84, pozemku zastavěné plochy p.č. 452 a objektu technické vybavenosti bez čp/če na něm stojícím, pozemků ostatní plochy p.č. 229/2, 232, 233/3 a pozemku trvalého travního porostu p.č. 233/2, k.ú. Dolní Dvůr, obec Dolní Dvůr, okres Trutnov.

Ceny zjištěné dostupnými metodami a váhy přiřazené jednotlivým metodám

	zjištěná cena Kč	váha %	cena Kč
metoda nákladová dle oceňovací vyhlášky	8 104 140	5	405 207
výnosová metoda dle oceňovací vyhlášky	12 753 190	20	2 550 638
kombinace nákladu a výnosu	13 390 850	40	5 356 340
porovnání na trhu	15 067 729	35	5 273 705
		100	13 585 890
věcné břemeno ve prospěch nemovitosti			10 000
věcné břemeno zatěžující nemovitost			-96 200
výsledná cena			13 499 690
přepočtená cena za 1m2 užitné plochy (784 m2)			17 219

S přihlédnutím ke všem zjištěným skutečnostem a faktorům, je navržena jako obvyklá cena nemovitosti čp. 20, postavené na pozemku st. p.č. 84, objektu technické vybavenosti bez čp/če na pozemku p.č. 452, pozemků p.č. 84, 452, 229/2, 232, 233/3 a 233/2, k.ú. Dolní Dvůr, obec Dolní Dvůr, okres Trutnov, k datu prohlídky, po zaokrouhlení, částka

13 500 000 Kč

slovy: Třináctmilionůpětsettisíc korun českých

V Praze 27. 8. 2020

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro k.ú. Dolní Dvůr, LV 223
- kopie katastrální mapy k.ú. Dolní Dvůr, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace
- darovací smlouva

E. 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. 899-38/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 899-38/20.