

**ZNALECKÝ POSUDEK
Č. N43024/15
O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ**

**HOTEL „HUBERTUS“
HARRACHOV Č.P. 224, OKR. SEMILY**

OBJEDNATEL: **JUDR. VÁCLAV MLNÁŘÍK, PH.D.**
INSOLVENČNÍ SPRÁVCE DLUŽNÍKA CONVIS S.R.O.
NA POŘÍČÍ 12
110 00 PRAHA 1

ZNALECKÝ ÚKOL: STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÉHO MAJETKU PRO POTŘEBY
OBJEDNATELE V RÁMCI INSOLVENČNÍHO ŘÍZENÍ.

DATUM OCENĚNÍ: **2. ČERVNA 2015**

POSUDEK VYPRACOVAL: **EQUITA CONSULTING S.R.O.**
ZNALECKÝ ÚSTAV
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V ČERVNU 2015

VYHOTOVENÍ Č. 1

OBSAH

OBSAH.....	2
1 ZNALECKÝ ÚKOL	3
2 NÁLEZ	3
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	4
2.4 PRÁVNÍ STAV	5
3 METODY	7
3.1 KATEGORIE HODNOTY	7
3.1.1 <i>Tržní hodnota</i>	7
3.1.2 <i>Netržní hodnoty</i>	9
3.1.3 <i>Vybraná hodnota</i>	10
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	10
3.2.1 <i>Nákladový přístup</i>	10
3.2.2 <i>Výnosový přístup</i>	10
3.2.3 <i>Porovnávací přístup</i>	11
4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	12
4.1 POPIS.....	12
4.1.1 <i>Stavební parcela č. 184 se stavbou č.p. 224 – Hotel „HUBERTUS“</i>	12
4.1.2 <i>Venkovní úpravy a inženýrské sítě</i>	12
4.1.3 <i>Popis ostatních pozemků</i>	13
4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ.....	13
4.2.1 <i>Metoda věcné hodnoty</i>	13
4.2.2 <i>Metoda porovnávací</i>	14
5 ZÁVĚR.....	15
5.1 VÝSLEDNÁ HODNOTA.....	15
PŘÍLOHY	17
ZNALECKÁ DOLOŽKA	33

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“) pro potřeby objednatele v rámci insolvenčního řízení.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Harrachově, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 594, k.ú. a obec Harrachov, okres Semily:

- **stavební parcela č. 184 o výměře 2.504 m² s na pozemku stojící stavbou č.p. 224,**
- **pozemková parcela č. 617/1 o výměře 1.805 m²,**
- **pozemková parcela č. 1084/7 o výměře 20 m²,**

a další dále popsané stavby a věci nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím uvedených nemovitostí jako věci hlavní.

Poloha a stručný popis

"Oceňovaný objekt se nachází při jihovýchodním okraji Harrachova, v místní části Hřebenka, v bezprostřední blízkosti Sportovního areálu Harrachov (skokanské můstky, lyžařský vlek - sedačka). Objekt byl dle provedeného místního šetření užíván jako hotel pod jménem "HUBERTUS". Ke dni ocenění není hotel užíván a je ve zhoršeném stavebně – technickém stavu. Hotel má dvě nadzemní podlaží a pravděpodobně nevyužité podkrovní. Znalec neměl při místním šetření možnost vstupu do objektu. Dle zjištěných informací je objekt částečně podsklepen. V 1.PP se nachází především sklady a technické zázemí. V 1.NP je dle provedené obhlídky zřízena recepce, hotelová restaurace, klubovna a další technické a sociální zázemí. V 1.NP je dále dle názoru znalce situovaná kuchyně, sklady a další provozní prostory. Ve 2.NP jsou pak dle názoru znalce situovány pokoje. Informace o počtu pokojů a lůžek znalec zjistil z veřejně dostupných zdrojů (internetu) a neměl možnost je reálně ověřit. Dle provedeného místního šetření není budova hotelu užívána (pravděpodobně cca 10 a více let). Z toho důvodu znalec usuzuje na zhoršený stavebně technický stav, resp. nemožnost užívání hotelu bez celkové rekonstrukce a modernizace. Tato skutečnost byla znalci doložena fotografiemi objednatele z interiéru hotelu.

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, dne 8.6.2015, LV č. 594, k.ú. Harrachov, obec Harrachov, okres Semily,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Harrachov
- fotokopie znaleckého posudku č. 23-4159 vyhotoveného dne 31.5.2014 Ing. Jiřím Janovským.

Pro vypracování posudku byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- územní plán Harrachova uveřejněný na Internetu
- www.sreality.cz
- www.reality.cz

- www.statnisprava.cz
- www.mestaobce.cz

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 2. června 2015 bez účasti zástupce objednatele. Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn vstup do objektu, bylo místní šetření provedeno z veřejně přístupných ploch. Znalci byly rovněž objednatelem předloženy fotografie z interiéru budovy.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Znalec nezjišťoval, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které by vážla zástava zapsaná v Rejstříku zástav (v souladu s § 1348 NOZ).

Tento posudek nenahrazuje z hlediska stavebnětechnického stavu „Stavebnětechnické posouzení budovy včetně statiky“.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL.

2.4 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných nemovitostí je bezvadné a úplné a náleží společnosti CONVIS, spol. s r.o., IČ 447 95 025, se sídlem Jeremiášova 870/24, 155 00 Praha 5 – Stodůlky.

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných nemovitostí nebyla objednatelem předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných nemovitostí je bez závažnějších závad.

Oceňovaná stavba č.p. 224 není dle výpisu z katastru nemovitostí a informací Národního památkového úřadu evidována v seznamu kulturních památek ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči. Oceňovaná stavba se dle výpisu z katastru nemovitostí nachází v rozsáhlém chráněném území. Pozemková parcela č. 617/1 je chráněna zemědělským půdním fondem.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážnou na oceňovaných nemovitostech následující zástavní práva:

- Zástavní právo exekutorské k uspokojení pohledávky ve výši 17.285,- Kč s příslušenstvím ve prospěch společnosti Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky na základě exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva s právními účinky zápisu ke dni 16.7.2014.
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění daňové pohledávky v celkové výši 47.264,- Kč s příslušenstvím, které bylo zřízeno ve prospěch Finančního úřadu pro Liberecký kraj, a které vzniklo na základě Rozhodnutí správce daně ze dne 26.6.2014.
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění daňových pohledávek ve výši 26.625,- Kč s příslušenstvím, které bylo zřízeno ve prospěch Finančního úřadu v Tanvaldě, a které vzniklo na základě Rozhodnutí správce daně ze dne 21.10.2010.
- Zástavní právo exekutorské k uspokojení pohledávky ve výši 7.729,- Kč s příslušenstvím, které bylo zřízeno ve prospěch společnosti Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR, a které vzniklo na základě exekučního příkazu ze dne 4.12.2013.
- Zástavní právo exekutorské k uspokojení pohledávky ve výši 12.687,- Kč s příslušenstvím, které bylo zřízeno ve prospěch společnosti Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR, a které vzniklo na základě exekučního příkazu ze dne 4.12.2013.
- Zástavní právo exekutorské k uspokojení pohledávky ve výši 11.340,- Kč s příslušenstvím, které bylo zřízeno ve prospěch společnosti Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR, a které vzniklo na základě exekučního příkazu ze dne 4.12.2013.
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění daňových pohledávek ve výši 68.460,- Kč s příslušenstvím, které bylo zřízeno ve prospěch Finančního úřadu pro hlavní město Praha, a které vzniklo na základě Rozhodnutí správce daně ze dne 8.11.2013.
- Zástavní právo exekutorské k zajištění pohledávky ve výši 21.254,- Kč s příslušenstvím, které bylo zřízeno ve prospěch společnosti Severočeské vodovody a kanalizace, a které vzniklo na základě exekučního příkazu ze dne 4.1.2013.
- Zástavní právo smluvní ve výši 12.440.000,- Kč, které bylo zřízeno ve prospěch společnosti AB CREDIT a.s., a které vzniklo na základě Smlouvy V2 1216/1995 s právními účinky vkladu práva ke dni 16.11.1995.

Dle výpisu z katastru nemovitostí vážne na oceňovaných nemovitostech věcné břemeno strpění stavby silnice III/01021 Harrachov a s tím související právo vstupu a vjezdu motorovými vozidly přes celý pozemek za účelem výkonu vlastnického práva ke stavbě, zj. údržby a provádění oprav stavby, kterým je zatížena pozemková parcela č. 1084/7, a které bylo zřízeno ve prospěch Libereckého kraje. Dle názoru znalce nemá existence věcného břemena vliv na tržní hodnotu nemovitostí.

Dle výpisu z KN byla uzavřena smlouva o provedení nedobrovolné dražby, navrhovatel Konpo. s.r.o., č.j. Z-550/2001-631, které vzniklo na základě oznámení o uzavření smlouvy o provedení nedobrovolné dražby ze dne 4.4.2001.

Na předmět ocenění byly dále neřízeny exekuce a byly vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitosti (viz LV č. 594 v příloze tohoto posudku).

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným dalším zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby, které by snižovalo plánované příjmy vlastníka nebo vyžadovalo jeho neplánované výdaje.

Nájemní vztahy

Z poskytnutých dokumentů ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob. V případě existence nevýhodně uzavřených smluv se hodnota nemovitosti může blížit k nule.

3 METODY

3.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užitku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka ..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"...k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"...mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat

nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"...dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoliv. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"...v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"...po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku ..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Z definice lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. majetku, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty. Existuje však velmi mnoho typů majetků, věcí či práv, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu. To ovšem neznamená, že majetek v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cena obvyklá stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota) není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžitě vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

Hodnota využití

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investiční hodnota

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

Speciální hodnota

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Úkolem znalce je stanovení hodnoty nemovitostí pro potřeby objednatele v rámci insolvenčního řízení. Výsledná hodnota byla stanovena na základě obecně platných tržních principů, výsledná hodnota je hodnota tržní.

3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočítání částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 POPIS

4.1.1 STAVEBNÍ PARCELA Č. 184 SE STAVBOU Č.P. 224 – HOTEL „HUBERTUS“

"Oceňovaný objekt se nachází při jihovýchodním okraji Harrachova, v místní části Hřebenka, v bezprostřední blízkosti Sportovního areálu Harrachov (skokanské můstky, lyžařský vlek - sedačka). Objekt byl dle provedeného místního šetření užíván jako hotel pod jménem "HUBERTUS". Ke dni ocenění není hotel užíván a je ve zhoršeném stavebně – technickém stavu. Hotel má dvě nadzemní podlaží a pravděpodobně nevyužitě podkroví. Znalec neměl při místním šetření možnost vstupu do objektu. Dle zjištěných informací je objekt částečně podsklepen. V 1.PP se nachází především sklady a technické zázemí. V 1.NP je dle provedené obhlídky zřízena recepce, hotelová restaurace, klubovna a další technické a sociální zázemí. V 1.NP je dále dle názoru znalce situovaná kuchyně, sklady a další provozní prostory. Ve 2.NP jsou pak dle názoru znalce situovány pokoje. Informace o počtu pokojů a lůžek znalec zjistil z veřejně dostupných zdrojů (internetu) a neměl možnost je reálně ověřit. Dle provedeného místního šetření není budova hotelu užívaná (pravděpodobně cca 10 a více let). Z toho důvodu znalec usuzuje na zhoršený stavebně technický stav, resp. nemožnost užívání hotelu bez celkové rekonstrukce a modernizace. Tato skutečnost byla znalci doložena fotografiemi objednatele z interiéru hotelu.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce je zděná masivní. Nosná vodorovná konstrukce je pravděpodobně tvořena keramickými vložkami Hurdis do ocelových I profilů, ve 2.NP je pravděpodobně tvořena dřevěným polospalným stropem. Střecha je sedlová, v části pultová, s krobvem vaznicové soustavy a s krytinou z pozinkovaného falcovaného plechu. Klempířské prvky jsou rovněž provedeny z pozinkovaného plechu. Schodiště je dvouramenné. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou částečně plné a částečně prosklené, sololitové. Podlahy jsou opatřeny keramickou dlažbou a kobercem dle povahy místností. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, vnější fasáda je opatřena kamenným soklem, štukovou omítkou a dřevěným obkladem. Obklady vnitřní jsou běžné keramické. Rozvody elektro 220V, 380V, hromosvod je osazen. Objekt je vytápěn z plynové kotelny. Objekt je napojen na vodovod a kanalizaci.

Technický stav

Celkový stav objektu je zhoršený. Dle provedeného místního šetření a předložené fotodokumentace je střešní krytina zkorodovaná, v části pultové střechy propadlá. Krov je vlivem působení srážkových vod ztrouchnivělý. U nosné konstrukce ložie je patrný průhyb. Na některých místech opadá omítka, komínová tělesa jsou rovněž poškozena. Okna jsou vlivem působení vlhkosti částečně shnilá, okna v 1.NP jsou zabetonována z důvodu bezpečnosti a zamezení rabování. V interiéru budovy je veškeré jeho vybavení zdemolováno, otopná tělesa byla odcizena. V interiéru jsou patrné stupy po zatékání a plíseň na stěnách a stropěch.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle odborného odhadu znalce a na základě místního šetření je stavba užívána od roku 1964.

4.1.2 VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- zpevněné plochy
- vodovod
- kanalizace
- přípojka plynu
- přípojka elektro

4.1.3 POPIS OSTATNÍCH POZEMKŮ

Součástí ocenění jsou i následující pozemky, na kterých se nenacházejí dle výpisu z katastru nemovitostí evidované stavby v k.ú. a obci Harrachov:

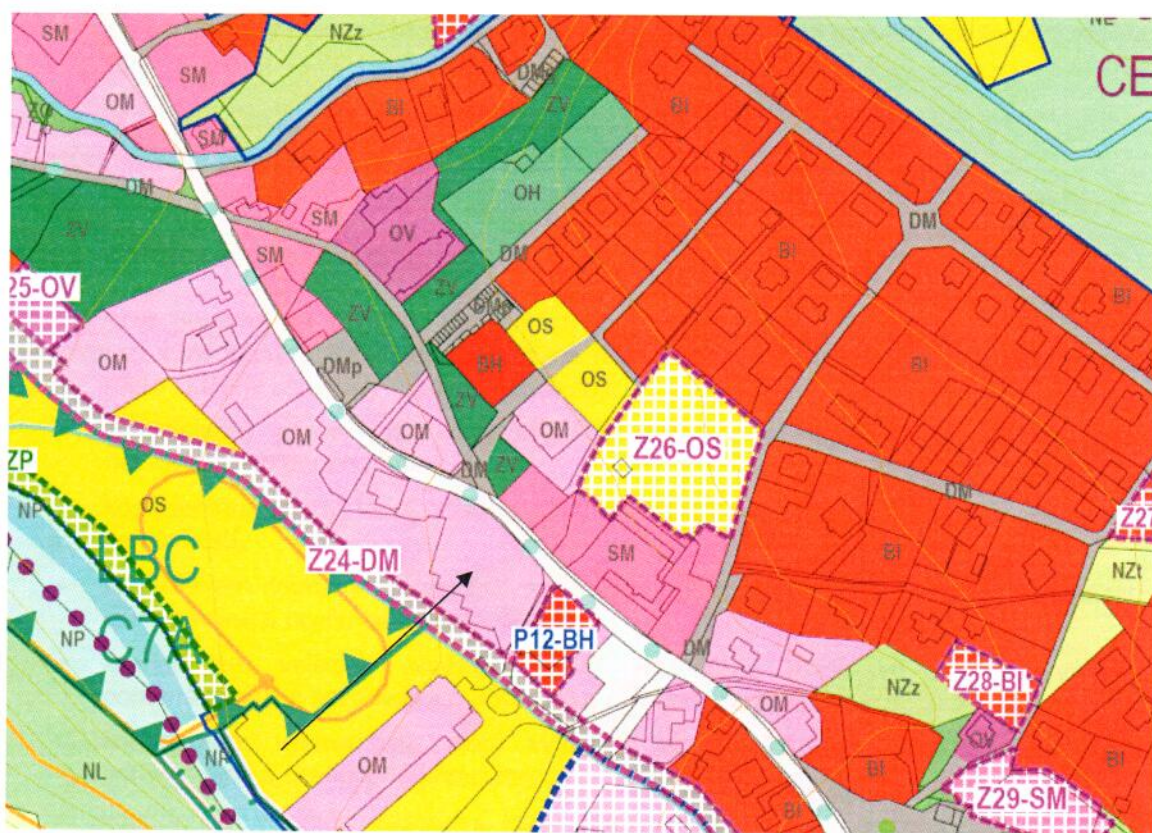
- pozemková parcela č. 617/1 o výměře 1.805 m², zapsaná jako trvalý travní porost,
- pozemková parcela č. 1084/7 o výměře 20 m², zapsaná jako ostatní plocha.

Popis

Výše uvedené pozemky tvoří se stavení parcelou č. 184 jednotný funkční celek, jsou přístupné z veřejné komunikace a jsou rovinné. Tvar pozemků je nepravidelný, pozemky jsou částečně zatravněné a částečně se na nich nachází pevněné plochy. Dle provedeného místního šetření užívá část pozemku 617/1 majitel sousedního objektu jako zahradu.

Územní plán

Dle platného územního plánu obce se pozemky nacházejí ve stabilizovaném území obce s funkčním využitím OM – plochy občanského vybavení (komerční zařízení malá a střední).



4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

4.2.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Výsledek věcné hodnoty může být pak snížen o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovitosti.

Reprodukční cena

Reprodukční cena pro jednotlivé stavby byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno®. Cenová úroveň 06/2015 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů ve stejném období předchozího roku. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další

náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd.

Příloha č. 1

Výpočet reprodukční ceny a věcné hodnoty staveb, jeho vstupy i výsledky jsou uvedeny v příloze č. 1.

Pozemky

Pro potřeby stanovení věcné hodnoty nemovitostí, souboru staveb a pozemků, se hodnota oceňovaných pozemků zjišťuje jako by byly nezastavěné.

Hodnota pozemků byla stanovena na základě porovnání dosažitelných cen stavebních pozemků v dané lokalitě s přihlédnutím k pozitivním i negativním faktorům ovlivňujícím hodnotu oceňovaného pozemku:

- atraktivita lokality, orientace ke světovým stranám, tvar pozemku, jeho velikost a dopravní dostupnost,
- využitelnost pozemku – inženýrské sítě, možnost a intenzita zastavění (dle územního plánu),
- omezující vlivy – věcná břemena, ochranná pásma, stavební uzávěra, ekologické zátěže atd.

Příloha č. 1

Výpočet hodnoty pozemků je uveden v příloze č. 1.

4.2.2 METODA POROVNÁVACÍ

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpany z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich
- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitost,
- koeficientem možnosti zastavění, který je určován s ohledem na statut porovnávaného a oceňovaného pozemku a na vhodnost k další zástavbě oceňovaného pozemku (tj. vliv územně plánovací dokumentace, územního rozhodnutí a stavebního povolení, zainvestování pozemku infrastrukturou, překážek pro zastavění pozemku, již realizované zástavby na pozemku) a
- koeficientem intenzity využití, který zohledňuje stávající způsob využití eventuelně možnost dalšího využití oceňovaného pozemku např. k bydlení, ke komerčním účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb na nich realizovaných eventuelně realizovatelných,
- koeficientem stavební připravenosti, který zohledňuje rozdíl ve stavební připravenosti porovnávané a oceňované nemovitosti.

Příloha č. 2

Výpočet, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 2.

5 ZÁVĚR

5.1 VÝSLEDNÁ HODNOTA

Znaleckým úkolem bylo stanovit tržní hodnotu výše uvedených nemovitosti pro potřeby objednatele v rámci insolvenčního řízení.

VÝSLEDNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCEŇENÍ ČINÍ
7.500.000 Kč
(SLOVY: SEDM MILIONŮ PĚT SET TISÍC KORUN ČESKÝCH)

Poznámka

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

Převod oceňovaného majetku mezi prodávajícím a kupujícím může v některých případech být zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Výsledná hodnota majetku stanovená tímto posudkem je ve vztahu k DPH na základě statutu převodce a nabyvatele ovlivněna podle následující tabulky.

PŘEVODCE	NABYVATEL	VZTAH HODNOTY K DPH
Neplátce	Neplátce	Není dotčeno DPH
Neplátce	Plátce	Není dotčeno DPH
Plátce	Plátce	Je základem pro DPH
Plátce	Neplátce	Je včetně DPH

Upozornění a rizika

Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

Znalec upozorňuje, že mu není známo, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které vážne zástavní právo zapsané v Rejstříku zástav. Podle ustanovení § 1348 NOZ by jakékoli nově zřízované zástavní právo k takové nemovitosti (jednotlivé věci) nevzniklo.

Metodické postupy

Výsledná hodnota oceňovaných nemovitostí byla stanovena porovnávací metodou. Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota nemovitostí na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji nemovitostí porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery. Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných nemovitostech a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými a obdobnými nemovitostmi. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi oceňovanými a porovnávanými nemovitostmi, se zjistí výsledná hodnota.

Vstupy do porovnávací metody jsou použity z veřejně dostupných zdrojů, zejména z realitní inzerce a z realizovaných prodejů. Pravdivost informací u nabízených nemovitostí znalec

neověřoval, rovněž nelze zjistit, jak dlouho je daná nemovitost nabízena, případně jestli už není prodána. Z popsaných důvodů jsou nabídkové ceny porovnávaných nemovitostí upravovány.

Vzhledem ke skutečnosti, že budova hotelu Hubertus je dlouhou dobu nevyužívaná, je ve špatném stavebně – technickém stavu a interiéry hotelu jsou zdemolované a částečně rozkradené, neuvažuje znalec v rámci výpočtu s jeho rekonstrukcí, ale s demolicí. Rekonstrukce hotelu by byla dle názoru znalce ekonomicky neefektivní (bylo by třeba provést generální rekonstrukci jak exteriéru, tak především interiéru budovy. Na základě zjištěných informací nelze detailně zjistit poškození objektu a s tím související náklady na případnou rekonstrukci.), a proto uvažoval znalec s náklady na demolici hotelu a prodejem samostatně využitelných pozemků určených pro výstavbu v souladu s platným územním plánem.

Převody předmětu ocenění

Objednatel neposkytl znalci žádné informace o způsobu a podmínkách nabytí oceňovaných nemovitostí.

Prodejnost

Oceňovaný hotel je ve špatném stavebně – technickém stavu a ke dni ocenění není využíván a ani jeho využití není v současné době možné. Pozitivním faktorem je atraktivní poloha hotelu, resp. pozemků, v centru Harrachova pod skokanskými můstky, na začátku běžkařských tratí, dobrá dopravní dostupnost a velikost pozemků. Negativním faktorem je pak stav stavby. Vzhledem k výše uvedenému a s přihlédnutím k množství konkurence v okolí oceňovaných nemovitostí předpokládá znalec průměrnou prodejnost oceňovaných nemovitostí.

PŘÍLOHY

- | | |
|--------------|---|
| Příloha č. 1 | VÝPOČET TRŽNÍ HODNOTY |
| Příloha č. 2 | FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY |
| Příloha č. 3 | FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY |
| Příloha č. 4 | FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ |
| Příloha č. 5 | FOTOGRAFIE |

CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m ²	podlažní plocha m ²	konstrukční výška m	obestavěný prostor m ³	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení	rozestavěnost
Hotel "Hubertus" č.p. 224	st. 184	3	958,0	1.700,0	-	5.730,0	-	-	-	70%	-
CELKEM	-	-	958,0	1.700,0	-	5.730,0	-	-	-	-	-

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m ³	koeficient vybavení (0,8 - 1,2)	obestavěný prostor m ³	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokoncenost Kč	věcná hodnota Kč
Hotel "Hubertus" č.p. 224	801.71 1	5.378	1,00	5.730	30.815.940	1.540.797	3.697.913	36.054.650	25.238.255	0	10.816.395
CELKEM	-	-	-	-	30.815.940	1.540.797	3.697.913	36.054.650	25.238.255	0	10.816.395

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A VENKOVNÍCH ÚPRAV

Název objektu	měrná jednotka (MJ)	množství MJ	materiál	stáří roky	opotřebení, nedokoncenost	JKSO	cena za jednotku Kč/MJ	reprodukční cena Kč	opotřebení, nedokoncenost Kč	věcná hodnota Kč
Venkovské úpravy a IS	-	-	5 % z RC budov	-	70%	-	-	1.802.732	1.261.913	540.820
CELKEM	-	-	-	-	-	-	-	1.802.732	1.261.913	540.820

VÝPOČET HODNOTY POZEMKŮ

zdroj informací: internet, realitní inzerce
 cena použitá ve výpočtu: 2 400 Kč/m²






Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra m ²	cena Kč/m ²	cena pozemku Kč	poznámka
st. 184	zastavěná plocha a nádvoří	2 504	2 400	6 009 600	
617/1	trvalý travní porost	1 805	2 400	4 332 000	
1084/7	ostatní plocha, silnice	20	100	2 000	
CELKEM		4 329	-	10 343 600	-
Náklady na demolici (500 Kč/m³)				2 865 000	-
Hodnota pozemků celkem (zaokrouhleno)			-	7 500 000	-

REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH HODNOT

Název objektu	reprodukční cena	opotřebení	věcná hodnota
	Kč	Kč	Kč
Hlavní stavby	36 054 650	25 238 255	10 816 395
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	1 802 732	1 261 913	540 820
Pozemky	-	-	10 343 600
CELKEM	37 857 000	26 500 000	21 700 000

VÝPOČET HODNOTY POZEMKŮ

Popis nemovitostí

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Pozemky Harrachov	Pozemky Harrachov	Pozemky Harrachov	Pozemky Harrachov
zdroj informací:	internet, realitní inzerce	internet, realitní inzerce	internet, realitní inzerce
 			
	Prodej stavebních parcel v Harrachově se stavebním povolením a projektovou dokumentací na hotel, v místě kde je již stavební uzávěra. Jedná se o hotel vyšší kategorie s 60 lůžky, restauraci na 99 míst, kuchyň se zázemím, balneo - provoz s bazénem, technické zázemí balnea a hotelu, parking 6 míst.	Pozemky o celkové výměře 1.878 m ² pro výstavbu ubytovacího zařízení vč. kompletně zpracované projektové dokumentace a vydaného stavebního povolení. Projekt předpokládá objekt o 3 NP s 18 ubytovacími jednotkami vč. kuchyňského koutu a sociálního zařízení, jídelnu, 9 garáž. stání v 1.PP, relaxační centrum (s bazénem a saunou) a 10 parkovacími stáními před objektem. Napojení na veřejné sítě.	Pozemek se nachází v okrajové části Harrachova s dobrou dostupností a v blízkosti Mumlavských vodopádů. Na pozemku stojí původní dřevostavby. Dle územního plánu lze pozemek využít jako plochy občanského vybavení komerční zařízení malá a střední. Pozemek je převážně rovinatý a v těsné blízkosti lesa.

Základní údaje

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Výměra pozemku (m ²)	4 329	2 840	1 878	1 887
Prodejní/nabídková cena	-	15 000 000	6 500 000	5 460 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	5 282	3 461	2 893
Koeficient prodejnosti	-	0,70	0,80	0,80
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	3 697	2 769	2 315

Porovnání

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Poloha		obdobná	méně atraktivní	méně atraktivní
Koeficient polohy	-	1,00	1,10	1,10
Dopravní dostupnost		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku		menší	menší	menší
Koeficient velikosti pozemku	-	0,90	0,90	0,90
Vybavenost pozemků		obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	1,00
Intenzita využití pozemků		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění		obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient možnosti zastavění	-	1,00	1,00	1,00
Zhodnocení stavební připravenosti		lepší	lepší	horší
Koeficient připravenosti	-	0,80	0,80	1,05

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)		5 282	3 461	2 893
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		2 662	2 193	2 406
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	2 400			



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2014 12:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577081 Harrachov

Kat.území: 637238 Harrachov

List vlastnictví: 594

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-4208/2014-504

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚP Jablonci nad Nisou -948766/2014 /2604-25200-506094 ze dne 26.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.07.2014. Zápis proveden dne 25.07.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-4190/2014-504

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-4208/2014-504

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚP Jablonci nad Nisou -948766/2014 /2604-25200-506094 ze dne 26.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.07.2014. Zápis proveden dne 25.07.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

V-4190/2014-504

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňových pohledávek ve výši Kč 26.625,-- s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: St. 184

Z-6685/2014-504

001, vykonává: Finanční úřad pro Parcela: 1084/7

Z-6685/2014-504

Liberecký kraj, 1. máje 97/25, Parcela: 617/1

Z-6685/2014-504

Liberec III-Jeřáb, 46002 Liberec

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)

Finanční úřad v Tanvaldě -31387/2010 188970506094 ze dne 21.10.2010.

Z-9321/2010-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

k uspokojení pohledávky ve výši 7.729,- Kč s příslušenstvím

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Parcela: St. 184

Z-11518/2013-504

ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Parcela: 1084/7

Z-11518/2013-504

Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: Parcela: 617/1

Z-11518/2013-504

41197518

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský

úřad Kladno 088 EX-5145/2011 -31 ze dne 04.12.2013.

Z-11518/2013-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

k uspokojení pohledávky ve výši 12.687,- Kč s příslušenstvím

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Parcela: St. 184

Z-11515/2013-504

ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Parcela: 1084/7

Z-11515/2013-504

Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: Parcela: 617/1

Z-11515/2013-504

41197518

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský

úřad Kladno 088 EX-3484/2012 -30 ze dne 04.12.2013.

Z-11515/2013-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2014 12:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577081 Harrachov

Kat.území: 637238 Harrachov

List vlastnictví: 594

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

k uspokojení pohledávky ve výši 11.340,- Kč s příslušenstvím

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA	Parcela: St. 184	Z-11512/2013-504
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4,	Parcela: 1084/7	Z-11512/2013-504
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518	Parcela: 617/1	Z-11512/2013-504

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Kladno 088 EX-3920/2013 -12 ze dne 04.12.2013.

Z-11512/2013-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky v celkové výši Kč 68.460,-- s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: St. 184	Z-10610/2013-504
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 1084/7	Z-10610/2013-504
hlavní město Prahu, Štěpánská	Parcela: 617/1	Z-10610/2013-504
619/28, Nové Město, 11000 Praha 1		

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 5 -5604415/2013 /2005-25201-109283 ze dne 08.11.2013.

Z-10610/2013-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši Kč 21.254,-- s příslušenstvím

Severočeské vodovody a kanalizace,	Parcela: St. 184	Z-138/2013-504
a.s., Přítkovská 1689/14, Trnovany,	Parcela: 1084/7	Z-138/2013-504
41501 Teplice, RČ/IČO: 49099451	Parcela: 617/1	Z-138/2013-504

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-01856/2012 -013 ze dne 04.01.2013.

Z-138/2013-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši Kč 12.440.000,--

AB - CREDIT a. s., Na Pankráci	Parcela: St. 184	Z-5259/2007-504
1658/121, Nusle, 14000 Praha 4,	Parcela: 1084/7	Z-5259/2007-504
RČ/IČO: 40522610	Parcela: 617/1	Z-5259/2007-504

Listina Smlouva V2 1216/1995 zástavní smlouva reg.č. Z/1/10010/02, vklad ze dne 13.11.1995, právní účinky vkladu 16.11.1995.

POLVZ:318/1995 Z-2400165/2000-631

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky č.1071 ze dne 25.04.2007.

Z-5259/2007-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

strpění stavby silnice III/01021 Harrachov a s tím související právo vstupu a vjezdu motorovými vozidly přes celý pozemek za účelem výkonu vlastnického práva ke stavbě, t.j. údržby a provádění oprav stavby

Liberecký kraj, U Jezu 642/2a,	Parcela: 1084/7	Z-4181/2006-504
--------------------------------	-----------------	-----------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2014 12:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577081 Harrachov

Kat.území: 637238 Harrachov

List vlastnictví: 594

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec,
RČ/IČO: 70891508

Listina Rozhodnutí Městský úřad Tanvald OD/5991-SH/2005 /To/R právo odpovídající zřízení věcného břemene ze dne 14.09.2005. Právní moc ke dni 11.10.2005.

Z-4181/2006-504

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Škofová, Petra Bezruče 1416, 272 01 Kladno

CONVIS, spol. s r.o., Jeremiášova 870/24, Stodůlky,
15500 Praha 5, RČ/IČO: 44795025

Z-4079/2014-504

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kladno 088 EX-1196/2014 -9 k 36 EXE 1477/2014-17 Obvodní soud pro Prahu 5

ze dne 23.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.07.2014. Zápis proveden dne 21.07.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-4079/2014-504

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 184

Z-4080/2014-504

Parcela: 1084/7

Z-4080/2014-504

Parcela: 617/1

Z-4080/2014-504

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kladno 088 EX-1196/2014 -12 ze dne 16.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.07.2014. Zápis proveden dne 25.07.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-4080/2014-504

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor - JUDr. Jana Škofová, Petra Bezruče 1416,

272 01 Kladno

oprávněný: VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, IČ
41197518

CONVIS, spol. s r.o., Jeremiášova 870/24, Stodůlky,
15500 Praha 5, RČ/IČO: 44795025

Z-14009/2013-203

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 088 EX 3920/13-9 ze dne 01.10.2013; uloženo na prac. Kladno

Z-14009/2013-203

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 184

Z-11511/2013-504

Parcela: 1084/7

Z-11511/2013-504

Parcela: 617/1

Z-11511/2013-504

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kladno 088 EX-3920/2013 -11 ze dne 04.12.2013; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-11511/2013-504

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2014 12:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577081 Harrachov

Kat.území: 637238 Harrachov

List vlastnictví: 594

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 184

Z-11517/2013-504

Parcela: 1084/7

Z-11517/2013-504

Parcela: 617/1

Z-11517/2013-504

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kladno 088 EX-5145/2011 -30 ze dne 04.12.2013.

Z-11517/2013-504

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Kladno 088 EX-5145/2011 -30 ze dne 04.12.2013. Právní moc ke dni 10.12.2013. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2014. Zápis proveden dne 18.02.2014.

Z-739/2014-504

Související zápisy

Dražební vyhláška

Z-4104/2014-504

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Kladno 088 EX-5145/2011 -51 ze dne 17.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.07.2014. Zápis proveden dne 28.07.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-4104/2014-504

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Kladno 088 EX-5145/2011 -60 o odročení ze dne 25.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.08.2014. Zápis proveden dne 09.09.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-4743/2014-504

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 184

Z-11514/2013-504

Parcela: 1084/7

Z-11514/2013-504

Parcela: 617/1

Z-11514/2013-504

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kladno 088 EX-3484/2012 -29 ze dne 04.12.2013.

Z-11514/2013-504

Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Ing. Jiří Prošek, Rychtařikova 1, 326 00 Plzeň
CONVIS, spol. s r.o., Jeremiášova 870/24, Stodůlky,
15500 Praha 5, RČ/IČO: 44795025

Z-1645/2014-504

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Obvodní soud pro Prahu 5 33 EXE-1308/2012 -30 ze dne 11.12.2012. Právní účinky zápisu ke dni 14.03.2014. Zápis proveden dne 19.03.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-1645/2014-504

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2014 12:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577081 Harrachov

Kat.území: 637238 Harrachov

List vlastnictví: 594

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: St. 184

Z-1646/2014-504

Parcela: 1084/7

Z-1646/2014-504

Parcela: 617/1

Z-1646/2014-504

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-01856/2012 -081 ze dne 14.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.03.2014. Zápis proveden dne 02.04.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-1646/2014-504

o Nařízení exekuce

JUDr.Jana Škofová , Exekutorský úřad Kladno

CONVIS, spol. s r.o., Jeremiášova 870/24, Stodůlky,
15500 Praha 5, RČ/IČO: 44795025

Z-10220/2013-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 33 EXE-3356/2011 18 OSP5 ze dne 28.08.2012; uloženo na prac. Praha

Z-10220/2013-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Obvodní soud pro Prahu 5 33 EXE-3356/2011 -18 ze dne 28.08.2012. Právní moc ke dni 27.02.2013. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2014. Zápis proveden dne 18.02.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-739/2014-504

o Nařízení exekuce

JUDr.Jana Škofová , Exekutorský úřad Kladno

CONVIS, spol. s r.o., Jeremiášova 870/24, Stodůlky,
15500 Praha 5, RČ/IČO: 44795025

Z-70261/2012-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 14 EXE-2129/2012 15 OSP5 ze dne 28.08.2012; uloženo na prac. Praha

Z-70261/2012-101

o Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné

Z-550/2001-631

navrhovatel Konpo. s.r.o. Praha 1

CONVIS, spol. s r.o., Jeremiášova 870/24, Stodůlky,
15500 Praha 5, RČ/IČO: 44795025

Parcela: 1084/7

Z-6404/2005-504

Parcela: St. 184

Z-9718/2004-504

Parcela: 617/1

Z-9718/2004-504

Listina Oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné ze dne 04.04.2001.

Z-550/2001-631

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2014 12:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577081 Harrachov

Kat.území: 637238 Harrachov

List vlastnictví: 594

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

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1784/1991 Kupní ze dne 12.12.1991, registr. dne 20.12.1991.

POLVZ:175/1991

Z-2400175/1991-631

Pro: CONVIS, spol. s r.o., Jeremiášova 870/24, Stodůlky, 15500
Praha 5

RČ/IČO: 44795025

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
617/1	93624	835
	95800	970

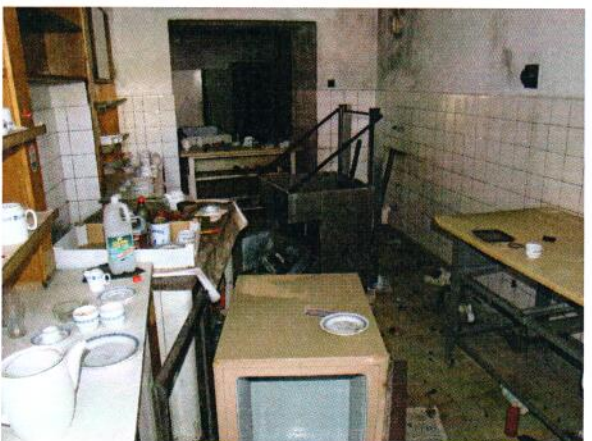
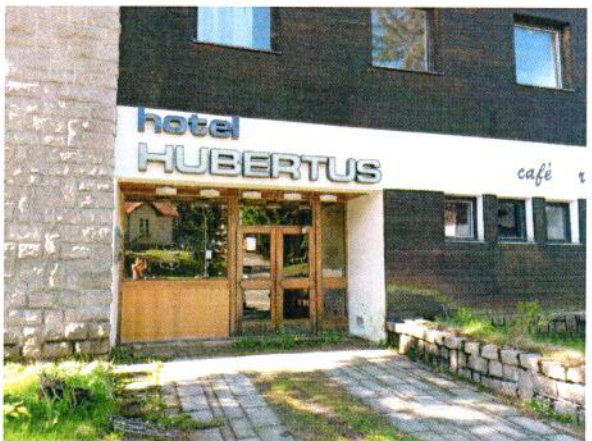
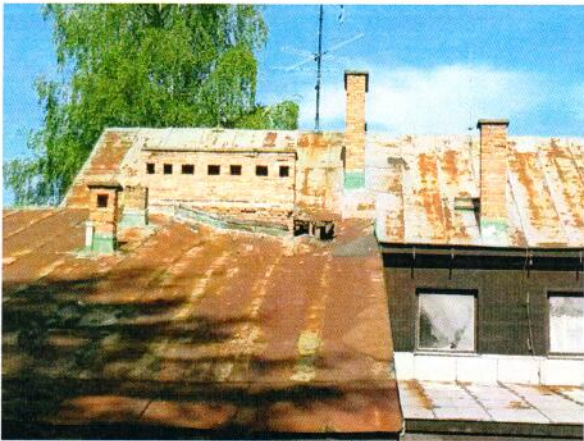
okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

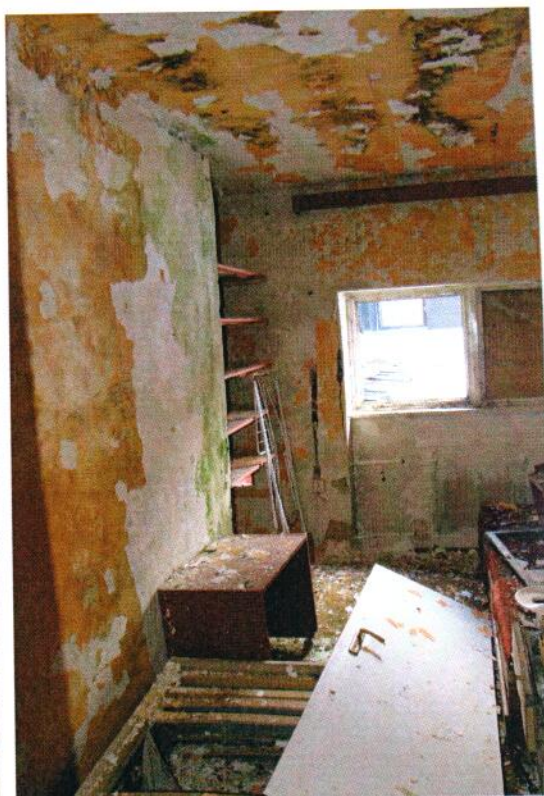
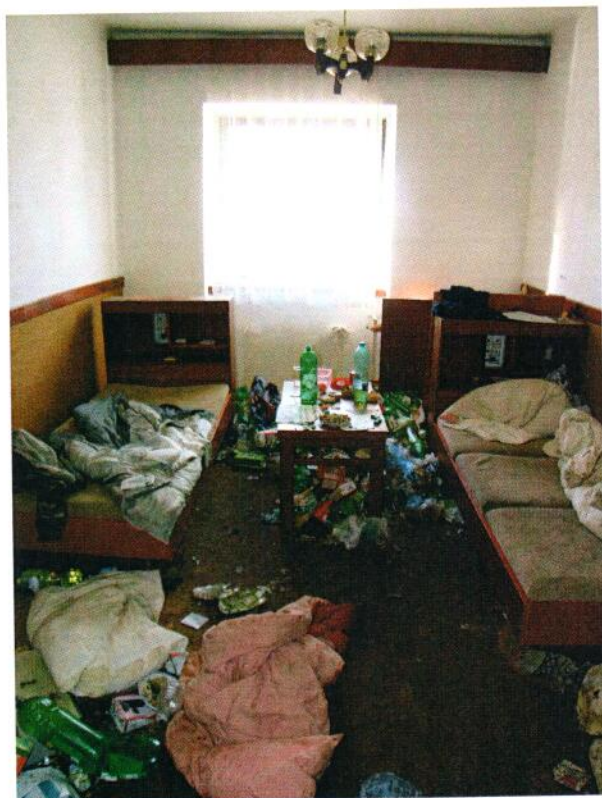
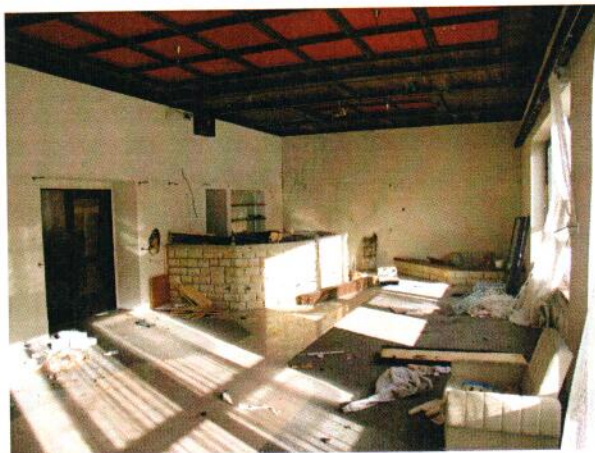
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 29.12.2014 13:02:53

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD





ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N43024/15 znaleckého deníku a obsahuje 33 listů.

Posudek vyhotovil:

EQUITA Consulting s.r.o.

Znalecký ústav

Truhlářská 3/1108

110 00 Praha 1 – Nové Město

Tel.: +420 224 815 521

E-mail: equita@equita.cz

<http://www.equita.cz>

Posudek připravili:

Ing. Marek Pohl

Ing. Miroslava Valtová

V Praze dne 18. června 2015



Ing. Leoš Klímt

ředitel

EQUITA Consulting s.r.o.

