

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-xxx

**NEMOVITÁ VĚC: Pozemky Harrachov**

Katastrální údaje: Kraj Liberecký, okres Semily, obec Harrachov, k.ú. Harrachov  
Adresa nemovité věci: č.p. 332, 512 46 Harrachov

**OBJEDNAVATEL: LARYNEX s.r.o.**

Adresa objednatele: Přívrat 1454/12, 616 00 Brno-Žabovřesky

**ZHOTOVITEL:**

Adresa zhotovitele:

IČ:

telefon:

e-mail:

DIČ:

fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ: pro potřeby objednatele (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****6 800 000 Kč**

Datum místního šetření: 2.5.2016

Stav ke dni:

3.5.2016

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 19

Počet vyhotovení: 2

**V Praze, dne 3.5.2016**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 415 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 332 Mýtiny, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. St. 908 (zastavěná plocha a nádvoří) na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: technická vybavenost zapsaná na LV 646, pozemků parc. č. 1227/1 (trvalý travní porost), parc. č. 1227/2 (trvalý travní porost) a parc. č. 1235/1 (trvalý travní porost), vše v kat. území Harrachov, obec Harrachov, část obce Mýtiny, okres Semily, zapsáno na LV 73.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) 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 prodejích 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.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### **Přehled podkladů**

Objednávka společnosti LARYNEX s.r.o. na vypracování znaleckého posudku na uvedené nemovité věci.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 2.5.2016.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie posouzení stavu nosných konstrukcí horské chaty Elizabeth po havárii způsobené požárem, vypracovala Ing. Eva Svobodová v 11/2012.

Kopie znaleckého posudku č. 1364-14/13 ze dne 20.6.2013, vypracoval Ing David Kaftan.

Kopie územního plánu města Harrachov.

Informace od realitního makléře.

### **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování

majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

### Místopis

Horské město Harrachov se nachází cca 6 km severně od města Rokytnice na Jizerou, cca 24 km východně od statutárního města Liberec a cca 20 km severozápadně od města Vrchlabí. Městem protéká řeka Mumlava. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je dostupný v supermarketu. Ve městě se dále nachází pošta, knihovna, muzea, sportovní a lyžařské areály, atd. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Část města Mýtiny se nachází cca 2,5 km západně od centra. V místě se nachází horské chaty, golfové hřiště a Ski areál Mýtiny. Mýtiny jsou obsluhovány autobusy a vlaky. Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné místní části č.p. 332 v zástavbě horských chat.

Zastávka autobusu „Harrachov, žel.st.” se nachází cca 150 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Harrachov” se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci.

| SOUČASNÝ STAV |  |  | BUDOUCÍ STAV |   |  |
|---------------|--|--|--------------|---|--|
| Okolí:        | <input type="checkbox"/> bytová zóna                                   | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                       | Okolí :      | <input type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                       |
|               | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní                            | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                          |              | <input type="checkbox"/> ostatní                            | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                          |
| Přípojky:     | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | Přípojky:    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace |
| veř. / vl.    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> plyn                                  | veř. / vl.   | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> plyn                                  |
|               |  | <input type="checkbox"/> telefon                               |              |   | <input type="checkbox"/> telefon                               |

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II.,III.tř  
Poloha v obci:  okrajová část - ostatní

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Přístup k pozemku     | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace |
| Přístup přes pozemky: | Vlastnictví:   |
| Parc. č. 1280/1       | Město Harrachov, č. p. 150, 51246 Harrachov  |
| Parc. č. 1282         | Město Harrachov, č. p. 150, 51246 Harrachov  |

## Celkový popis

### LV 73 - stavební pozemky

Jedná se o pozemek parc. č. St. 415, na kterém se nachází vyhořelá stavba horské chaty Elizabeth č.p. 332. Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, patrovou stavbu s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná z cihel a její stavebně - technický stav je odpovídající stavu po požáru. Dle závěru posouzení stavu nosných konstrukcí vyplývá, citujeme:

*„Podstatnou nosnou část objektu není vhodné pro zmenšení její únosnosti využít pro obnovu objektu. Bude provedena výměna svislých a vodorovných nosných konstrukcí i zastřešení novými materiály. Suterénní prostory byly požárem zasaženy podstatně méně a jejich použitelnost doporučuji prověřit po odstranění celé nadzemní části objektu od vstupu do budovy z levé příčné stěny.“*

Dle výše uvedených informací je tedy patrné, že objekt horské chaty je určen dle našeho odborného názoru k demolici. Vzhledem ke skutečnosti, že výše uvedené posouzení je z roku 2012 a dále na základě provedeného ohledání je patrné, že nedošlo na objektu k pracím zamezující degradaci objektu, tak je patrné, že za dobu 4 let docházelo k degradaci objektu vlivem nepříznivých povětrnostních podmínek.

Střecha budovy chybí, zachována je pouze část štítové strany směrem na jižní stranu a ohořelé pozůstatky trámů. Žlaby se svody chybí. Vchodové dveře do objektu jsou dřevěné. Okna domu jsou dřevěná nebo chybí. Vnitřní části domu jsou značně poškozené. Fasádní omítky jsou z velké části opadané a poškozené. Objekt jako celek je volně přístupný. Pozemek je tedy z velké části zastavěn stavbou a v Katastru nemovitostí je vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 719 m<sup>2</sup>. Na pozemku se nachází pozůstatky dřevěného oplocení a zpevněné plochy a porosty. Pozemek je v územním plánu vedený jako plocha bydlení v rodinných domech - venkovského typu. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1280/1, který je ve vlastnictví města Harrachov.

Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 1235/1, který je v Katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní porost o celkové ploše 7820 m<sup>2</sup>. Pozemek je nepravidelného tvaru a je mírně svažité. Na pozemku se nacházejí porosty. Pozemek je v územním plánu vedený z části jako plocha bydlení v rodinných domech - venkovského typu a také jako plocha rekreace se specifickým využitím - plochy golfu. Z celkové výměry na stavební část připadá cca 1585 m<sup>2</sup>. Na plochu rekreace poté zbývající část výměry ve výši cca 6235 m<sup>2</sup>. Pozemek je přístupný přes pozemky parc. č. 1280/1 a parc. č. 1282, které jsou ve vlastnictví města Harrachov.

Pozemky parc. č. St. 908 a parc. č. 1227/2 se nacházejí cca 10 východně od pozemku parc. č. St. 415. Pozemky jsou v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o ploše 45 m<sup>2</sup> a trvalý travní porost o ploše 81 m<sup>2</sup>. Výše uvedené pozemky na sebe navazují a tvoří spolu jeden celek. Na stavebním pozemku parc. č. St. 908 se nachází stavba plynárenského zařízení č. RS56803, které není předmětem ocenění. Stavba je samostatně stojící se sedlovou střechou. Pozemky jsou v územním plánu města Harrachov vedené jako plochy technické infrastruktury. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 1280/1 a parc. č. 1282, které jsou ve vlastnictví města Harrachov.

| <b>Souhrn výměr stavebních pozemků</b> |                    |
|--|--------------------|
| <b>Parcelní číslo</b>                  | <b>Výměra [m2]</b> |
| St. 415                                | 719                |
| St. 908                                | 45                 |
| 1227/2                                 | 81                 |
| 1235/1 (část 1)                        | 1585               |
| <b>Celkem</b>                          | <b>2430</b>        |

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je v dosahu nemovitých věcí přípojka elektřiny a plynovodu. Voda je získána ze studny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

#### LV 73 - ostatní pozemky

Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 1235/1, který je v Katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní porost o celkové ploše 7820 m<sup>2</sup>. Pozemek je nepravidelného tvaru je mírně svažité. Na pozemku se nacházejí porosty. Pozemek je v územním plánu vedený z části jako plocha bydlení v rodinných domech - venkovského typu a také jako plocha rekreace se specifickým využitím - plochy golfu. Z celkové výměry na stavební část připadá cca 1585 m<sup>2</sup>. Na plochu rekreace poté zbývající část výměry ve výši cca **6235** m<sup>2</sup>. Pozemek je přístupný přes pozemky parc. č. 1280/1 a parc. č. 1282, které jsou ve vlastnictví města Harrachov.

Na stavební pozemky parc. č. St. 908 a parc. č. 1227/2 navazuje pozemek parc. č. 1227/1, který je v Katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní porost o celkové ploše 15803 m<sup>2</sup>. Pozemek je nepravidelného tvaru a jsou na něm porosty. Ve vnitřní části pozemku se poté nachází menší pozemky, které jsou ve vlastnictví cizích vlastníků. Pozemek je v územním plánu vedený jako plocha rekreace se specifickým využitím - plochy golfu. Pozemek je přístupný přes pozemky parc. č. 1280/1 a parc. č. 1282, které jsou ve vlastnictví města Harrachov.

| <b>Souhrn výměr stavebních pozemků</b> |                    |
|--|--------------------|
| <b>Parcelní číslo</b>                  | <b>Výměra [m2]</b> |
| 1227/1                                 | 15803              |
| 1235/1 (část 2)                        | 6235               |
| <b>Celkem</b>                          | <b>22038</b>       |

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno.

Ohledání bylo provedeno dne 2.5.2016.

Pozn.: vzhledem ke stavebně-technickému stavu horské chaty č.p. 332 je pro určení obvyklé ceny rozhodující cena pozemků.

#### **Silné stránky**

- horská turisticky vyhledávaná oblast,
- v dosahu Ski areál Mýtiny,
- dopravní dostupnost autobusem a vlakem, zastávky se nachází v předmětné lokalitě.

#### **Slabé stránky**

- budova horské chaty vyhořela je určena k demolici.

#### **RIZIKA**

##### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Stavba horské chaty je v katastru nemovitostí vedena jako rodinný dům.

##### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
| <input checked="" type="checkbox"/> Poloha nemovité věci v chráněném území         |  |

Komentář: Nemovité věci se nachází v rozsáhlém chráněném území.

##### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- Zástavní právo
- Exekuce
- Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

##### **Ostatní rizika:**

- Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

## OBSAH

### 1. LV 73

#### 1.1. Ocenění pozemků

- 1.1.1 Stavební pozemek Harrachov - Mýtiny
- 1.1.2 Stavební pozemek Harrachov - Mýtiny
- 1.1.3 Stavební pozemky Harrachov - Mýtiny
- 1.1.4 Ostatní pozemky Harrachov - Mýtiny

## OCENĚNÍ

### 1. LV 73

#### 1.1. Ocenění pozemků

##### 1.1.1 Stavební pozemek Harrachov - Mýtiny

##### Porovnávací metoda

| <b>Přehled srovnatelných pozemků:</b>  |                        |                    |                             |                   |                                  |           |           |
|--|------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Koeficienty:</b> (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)   |                        |                    |                             |                   |                                  |           |           |
|  | <b>Výměra</b>          | <b>Požadovaná</b>  | <b>Jednotková</b>           | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená</b>                  |           |           |
|  | <b>[m<sup>2</sup>]</b> | <b>/kupní cena</b> | <b>cena</b>                 | <b>celkový</b>    | <b>cena</b>                      |           |           |
|  |                        | <b>[ Kč ]</b>      | <b>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>[ Kč ]</b>     | <b>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>      |           |           |
| <b>Lokalita:</b> Harrachov   |                        |                    |                             |                   |                                  |           |           |
| KRC: 1,00  | KMP: 0,90              | KPP: 0,90          | KDD: 1,03                   | KMZ: 0,70         | KIV: 1,00                        | KVP: 1,00 | KUV: 0,90 |
| <b>Parcela č.:</b>   | 1 407                  | 4 080 300          | 2 900,00                    | 0,53              | <b>1 524,27</b>                  |           |           |
| <b>Popis pozemku:</b> Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Harrachov. Celková plocha pozemku je 1407 m <sup>2</sup> . Veškeré sítě v dosahu, vhodné k výstavbě komerčních objektů (služby, hotel, obchody s byty apod.).   |                        |                    |                             |                   |                                  |           |           |
| <b>Lokalita:</b> Harrachov   |                        |                    |                             |                   |                                  |           |           |
| KRC: 0,95  | KMP: 0,87              | KPP: 0,90          | KDD: 1,03                   | KMZ: 0,70         | KIV: 0,90                        | KVP: 1,00 | KUV: 0,90 |
| <b>Parcela č.:</b>   | 1 878                  | 6 500 000          | 3 461,13                    | 0,43              | <b>1 503,57</b>                  |           |           |
| <b>Popis pozemku:</b> Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Harrachov. Celková plocha pozemku je 1 878 m <sup>2</sup> . Pozemek je vhodný pro výstavbu ubytovacího zařízení vč. kompletně zpracované projektové dokumentace a vydaného stavebního povolení. Napojení na veřejné sítě.   |                        |                    |                             |                   |                                  |           |           |
| <b>Lokalita:</b> Harrachov   |                        |                    |                             |                   |                                  |           |           |
| KRC: 1,00  | KMP: 0,88              | KPP: 0,90          | KDD: 1,03                   | KMZ: 0,70         | KIV: 0,90                        | KVP: 1,00 | KUV: 0,90 |
| <b>Parcela č.:</b>   | 1 836                  | 5 990 000          | 3 262,53                    | 0,46              | <b>1 509,04</b>                  |           |           |
| <b>Popis pozemku:</b> Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Harrachov. Celková plocha pozemku je 1836 m <sup>2</sup> . Dle platného stavebního povolení možnost výstavby pětipodlažního byt. domu s 19 ti byty, výtahem, saunou, fitness, kotelnou na plyn, garážemi, parkovištěm. Elektřina, plyn, voda a kanalizace jsou vedeny v silnici, která tvoří hranici pozemku. |                        |                    |                             |                   |                                  |           |           |
| <b>Průměrná jednotková cena</b>  |                        |                    |                             |                   | <b>1 512,29 Kč/m<sup>2</sup></b> |           |           |



### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient KRC zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient KMZ zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že na pozemku parc. č. St. 415 se nachází vyhořelá stavba horské chaty Elizabeth, která je dle našeho odborného názoru a také na základě posouzení nosných konstrukcí určena k demolici.

Koeficient KMP zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KIV zohledňuje intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KPP zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KVP zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KUV zohledňuje obtížnou prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

| <b>Druh pozemku</b>           | <b>Parcela č.</b> | <b>Výměra<br/>[ m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Jednotková cena<br/>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Celková cena<br/>pozemku [Kč]</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------------|
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | St. 415           | 719                                 | 1 512,00  | 1 087 128                            |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |                   | <b>719</b>                          | <b>Hodnota pozemků<br/>celkem</b>               | <b>1 087 128</b>                     |

## 1.1.2 Stavební pozemek Harrachov - Mýtiny

### Porovnávací metoda

| <b>Přehled srovnatelných pozemků:</b>   |                        |                    |                             |                          |                                  |           |           |
|---|------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Koeficienty:</b> (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)  |                        |                    |                             |                          |                                  |           |           |
|   | <b>Výměra</b>          | <b>Požadovaná</b>  | <b>Jednotková</b>           | <b>Koeficient</b>        | <b>Upravená</b>                  |           |           |
|   | <b>[m<sup>2</sup>]</b> | <b>/kupní cena</b> | <b>cena</b>                 | <b>celkový</b>           | <b>cena</b>                      |           |           |
|   |                        | <b>[ Kč ]</b>      | <b>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>[ K<sub>C</sub> ]</b> | <b>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>      |           |           |
| <b>Lokalita:</b> Harrachov  |                        |                    |                             |                          |                                  |           |           |
| KRC: 1,00   | KMP: 1,00              | KPP: 0,90          | KDD: 1,03                   | KMZ: 1,00                | KIV: 1,00                        | KVP: 1,00 | KUV: 0,90 |
| <b>Parcela č.:</b>  | 1 407                  | 4 080 300          | 2 900,00                    | 0,83                     | <b>2 419,47</b>                  |           |           |
| <b>Popis pozemku:</b> Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Harrachov. Celková plocha pozemku je 1407 m <sup>2</sup> . Veškeré sítě v dosahu, vhodné k výstavbě komerčních objektů (služby, hotel, obchody s byty apod.).  |                        |                    |                             |                          |                                  |           |           |
| <b>Lokalita:</b> Harrachov  |                        |                    |                             |                          |                                  |           |           |
| KRC: 0,95   | KMP: 0,97              | KPP: 0,90          | KDD: 1,03                   | KMZ: 1,00                | KIV: 0,90                        | KVP: 1,00 | KUV: 0,90 |
| <b>Parcela č.:</b>  | 1 878                  | 6 500 000          | 3 461,13                    | 0,69                     | <b>2 394,85</b>                  |           |           |
| <b>Popis pozemku:</b> Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Harrachov. Celková plocha pozemku je 1 878 m <sup>2</sup> . Pozemek je vhodný pro výstavbu ubytovacího zařízení vč. kompletně zpracované projektové dokumentace a vydaného stavebního povolení. Napojení na veřejné sítě.  |                        |                    |                             |                          |                                  |           |           |
| <b>Lokalita:</b> Harrachov  |                        |                    |                             |                          |                                  |           |           |
| KRC: 1,00   | KMP: 0,97              | KPP: 0,90          | KDD: 1,03                   | KMZ: 1,00                | KIV: 0,90                        | KVP: 1,00 | KUV: 0,90 |
| <b>Parcela č.:</b>  | 1 836                  | 5 990 000          | 3 262,53                    | 0,73                     | <b>2 376,24</b>                  |           |           |
| <b>Popis pozemku:</b> Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Harrachov. Celková plocha pozemku je 1836 m <sup>2</sup> . Dle platného stavebního povolení možnost výstavby pětipodlažního byt. domu s 19ti byty, výtahem, saunou, fitness, kotelnou na plyn, garážemi, parkovištěm. Elektřina, plyn, voda a kanalizace jsou vedeny v silnici, která tvoří hranici pozemku. |                        |                    |                             |                          |                                  |           |           |
| <b>Průměrná jednotková cena</b>   |                        |                    |                             |                          | <b>2 396,85 Kč/m<sup>2</sup></b> |           |           |

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient KRC zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient KMZ zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že na pozemku parc. č. St. 415 se nachází vyhořelá stavba horské chaty Elizabeth, která je dle našeho odborného názoru a také na základě posouzení nosných konstrukcí určena k demolicí.

Koeficient KMP zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KIV zohledňuje intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KPP zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KVP zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KUV zohledňuje obtížnou prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

| <b>Druh pozemku</b>              | <b>Parcela č.</b> | <b>Výměra<br/>[ m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Jednotková cena<br/>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Celková cena<br/>pozemku [Kč]</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------------|
| trvalý travní porost<br>(část 1) | 1235/1            | 1 585                               | 2 397,00  | 3 799 245                            |
| <b>Celková výměra pozemků</b>    |                   | <b>1 585</b>                        | <b>Hodnota pozemků<br/>celkem</b>               | <b>3 799 245</b>                     |

### 1.1.3 Stavební pozemky Harrachov - Mýtiny

#### Porovnávací metoda

| <b>Přehled srovnatelných pozemků:</b>   |                        |                    |                             |                          |                                  |           |           |
|---|------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Koeficienty:</b> (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)  |                        |                    |                             |                          |                                  |           |           |
|   | <b>Výměra</b>          | <b>Požadovaná</b>  | <b>Jednotková</b>           | <b>Koeficient</b>        | <b>Upravená</b>                  |           |           |
|   | <b>[m<sup>2</sup>]</b> | <b>/kupní cena</b> | <b>cena</b>                 | <b>celkový</b>           | <b>cena</b>                      |           |           |
|   |                        | <b>[ Kč ]</b>      | <b>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>[ K<sub>C</sub> ]</b> | <b>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>      |           |           |
| <b>Lokalita:</b> Harrachov  |                        |                    |                             |                          |                                  |           |           |
| KRC: 1,00   | KMP: 0,60              | KPP: 0,90          | KDD: 1,03                   | KMZ: 0,90                | KIV: 0,95                        | KVP: 1,00 | KUV: 0,90 |
| <b>Parcela č.:</b>  | 1 407                  | 4 080 300          | 2 900,00                    | 0,43                     | <b>1 241,19</b>                  |           |           |
| <b>Popis pozemku:</b> Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Harrachov. Celková plocha pozemku je 1407 m <sup>2</sup> . Veškeré sítě v dosahu, vhodné k výstavbě komerčních objektů (služby, hotel, obchody s byty apod.).  |                        |                    |                             |                          |                                  |           |           |
| <b>Lokalita:</b> Harrachov  |                        |                    |                             |                          |                                  |           |           |
| KRC: 0,95   | KMP: 0,60              | KPP: 0,90          | KDD: 1,03                   | KMZ: 0,90                | KIV: 0,85                        | KVP: 1,00 | KUV: 0,90 |
| <b>Parcela č.:</b>  | 1 878                  | 6 500 000          | 3 461,13                    | 0,36                     | <b>1 259,15</b>                  |           |           |
| <b>Popis pozemku:</b> Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Harrachov. Celková plocha pozemku je 1 878 m <sup>2</sup> . Pozemek je vhodný pro výstavbu ubytovacího zařízení vč. kompletně zpracované projektové dokumentace a vydaného stavebního povolení. Napojení na veřejné sítě.  |                        |                    |                             |                          |                                  |           |           |
| <b>Lokalita:</b> Harrachov  |                        |                    |                             |                          |                                  |           |           |
| KRC: 1,00   | KMP: 0,60              | KPP: 0,90          | KDD: 1,03                   | KMZ: 0,90                | KIV: 0,85                        | KVP: 1,00 | KUV: 0,90 |
| <b>Parcela č.:</b>  | 1 836                  | 5 990 000          | 3 262,53                    | 0,38                     | <b>1 249,37</b>                  |           |           |
| <b>Popis pozemku:</b> Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Harrachov. Celková plocha pozemku je 1836 m <sup>2</sup> . Dle platného stavebního povolení možnost výstavby pětipodlažního byt. domu s 19ti byty, výtahem, saunou, fitness, kotelnou na plyn, garážemi, parkovištěm. Elektřina, plyn, voda a kanalizace jsou vedeny v silnici, která tvoří hranici pozemku. |                        |                    |                             |                          |                                  |           |           |
| <b>Průměrná jednotková cena</b>   |                        |                    |                             |                          | <b>1 249,90 Kč/m<sup>2</sup></b> |           |           |

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient KRC zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient KMZ zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že na pozemku parc. č. St. 415 se nachází vyhořelá stavba horské chaty Elizabeth, která je dle našeho odborného názoru a také na základě posouzení nosných konstrukcí určena k demolici.

Koeficient KMP zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KIV zohledňuje intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KPP zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KVP zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KUV zohledňuje obtížnou prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

| <b>Druh pozemku</b>           | <b>Parcela č.</b> | <b>Výměra<br/>[ m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Jednotková cena<br/>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Celková cena<br/>pozemku [Kč]</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------------|
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | St. 908           | 45                                  | 1 249,00  | 56 205                               |
| trvalý travní porost          | 1227/2            | 81                                  | 1 249,00  | 101 169                              |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |                   | <b>126</b>                          | <b>Hodnota pozemků<br/>celkem</b>               | <b>157 374</b>                       |

## 1.1.4 Ostatní pozemky Harrachov - Mýtiny

### Porovnávací metoda

| <b>Přehled srovnatelných pozemků:</b>   |                        |                    |                             |                          |                             |           |                               |
|---|------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------|-------------------------------|
| <b>Koeficienty:</b> (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)                            |                        |                    |                             |                          |                             |           |                               |
|   | <b>Výměra</b>          | <b>Požadovaná</b>  | <b>Jednotková</b>           | <b>Koeficient</b>        | <b>Upravená</b>             |           |                               |
|   | <b>[m<sup>2</sup>]</b> | <b>/kupní cena</b> | <b>cena</b>                 | <b>celkový</b>           | <b>cena</b>                 |           |                               |
|   |                        | <b>[ Kč ]</b>      | <b>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>[ K<sub>C</sub> ]</b> | <b>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> |           |                               |
| <b>Lokalita:</b> Kořenov  |                        |                    |                             |                          |                             |           |                               |
| KRC: 0,95   | KMP: 0,94              | KPP: 1,00          | KDD: 1,02                   | KMZ: 1,00                | KIV: 1,00                   | KVP: 1,00 | KUV: 0,95                     |
| <b>Parcela č.:</b>  | 25 919                 | 2 591 900          | 100,00                      | 0,87                     | <b>86,53</b>                |           |                               |
| <b>Popis pozemku:</b> Prodej smíšeného pozemku v zimním středisku Rejdice (Příchovice). Jedná se o louku o výměře 25 651 m <sup>2</sup> .   |                        |                    |                             |                          |                             |           |                               |
| <b>Lokalita:</b> Harrachov  |                        |                    |                             |                          |                             |           |                               |
| KRC: 1,00   | KMP: 1,10              | KPP: 1,00          | KDD: 1,00                   | KMZ: 0,80                | KIV: 0,85                   | KVP: 1,00 | KUV: 0,95                     |
| <b>Parcela č.:</b>  | 8 167                  | 1 184 215          | 145,00                      | 0,71                     | <b>103,04</b>               |           |                               |
| <b>Popis pozemku:</b> Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Harrachov. Celková plocha pozemku je 8167 m <sup>2</sup> . Pozemek je v rekreační oblasti, jeden z posledních pozemků na konci Harrachovského lyžarského areálu. |                        |                    |                             |                          |                             |           |                               |
| <b>Lokalita:</b> Rokytnice nad Jizerou - Františkov   |                        |                    |                             |                          |                             |           |                               |
| KRC: 1,00   | KMP: 1,04              | KPP: 1,00          | KDD: 1,00                   | KMZ: 0,95                | KIV: 1,00                   | KVP: 1,00 | KUV: 0,95                     |
| <b>Parcela č.:</b>  | 16 559                 | 894 186            | 54,00                       | 0,94                     | <b>50,68</b>                |           |                               |
| <b>Popis pozemku:</b> Na prodej pozemek nacházející se ve městě Rokytnice nad Jizerou - Františkov. Celková plocha pozemku je 16559 m <sup>2</sup> . Lyžarské vleky jsou v dosahu. Přístup je po ostatní komunikaci                       |                        |                    |                             |                          |                             |           |                               |
| <b>Průměrná jednotková cena</b>   |                        |                    |                             |                          |                             |           | <b>80,08 Kč/m<sup>2</sup></b> |

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient KRC zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient KMZ zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že na pozemku parc. č. St. 415 se nachází vyhořelá stavba horské chaty Elizabeth.

Koeficient KMP zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KIV zohledňuje intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KPP zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KVP zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k

nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KUV zohledňuje obtížnou prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

| <b>Druh pozemku</b>              | <b>Parcela č.</b> | <b>Výměra<br/>[ m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Jednotková cena<br/>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Celková cena<br/>pozemku [Kč]</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------------|
| trvalý travní porost             | 1227/1            | 15 803                              | 80,00   | 1 264 240                            |
| trvalý travní porost<br>(část 2) | 1235/1            | 6 235                               | 80,00   | 498 800                              |
| <b>Celková výměra pozemků</b>    |                   | <b>22 038</b>                       | <b>Hodnota pozemků<br/>celkem</b>               | <b>1 763 040</b>                     |

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. LV 73

#### 1.1. Ocenění pozemků

|   |                 |
|---|-----------------|
| 1.1.1 Stavební pozemek Harrachov - Mýtiny | 1 087 100,00 Kč |
| 1.1.2 Stavební pozemek Harrachov - Mýtiny | 3 799 200,00 Kč |
| 1.1.3 Stavební pozemky Harrachov - Mýtiny | 157 400,00 Kč   |
| 1.1.4 Ostatní pozemky Harrachov - Mýtiny  | 1 763 000,00 Kč |
|   | <hr/>           |
|   | 6 806 700,00 Kč |

#### Rekapitulace výsledných hodnot jednotlivých částí

#### LV 73

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Věcná hodnota       | 0 Kč         |
| Hodnota pozemku     | 6 806 787 Kč |
| Porovnávací hodnota | 0 Kč         |
| Výnosová hodnota    | 0 Kč         |

**Obvyklá cena 6 800 000 Kč**

slovy: Šestmilionůosmsettisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 11 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

#### Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. St. 415 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je vyhořelá stavba horské chaty č.p. 332 Mýtiny, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. St. 908 (zastavěná plocha a nádvoří) na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: technická vybavenost zapsaná na LV 646, pozemků parc. č. 1227/1 (trvalý travní porost), parc. č. 1227/2 (trvalý travní porost) a parc. č. 1235/1 (trvalý travní porost), vše v kat. území Harrachov, obec Harrachov, část obce Mýtiny, okres Semily, zapsáno na LV 73 v objektivní zaokrouhlené výši **6.800.000,- Kč**.

V Praze 3.5.2016



|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Znalecká<br/>doložka:</b> |  |
|------------------------------|--|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-xxx znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| <b>Podklady a přílohy</b>                 | <b>počet stran A4 příloze</b> |
|---|-------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 73 | 5                             |
| Snímek katastrální mapy                   | 2                             |
| Mapa oblasti                              | 1                             |
| Fotodokumentace nemovité věci             | 4                             |
| Kopie územního plánu                      | 1                             |
| Kopie posouzení stavu nosných konstrukcí  | 6                             |