

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5 196/118/2015

PRO STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITÝCH

VĚCÍ - OBJEKTU LIBERECKÁ VÝŠINA Č.P. 251

V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ STARÝ HARCOV

K DATU 12. 10. 2015

Zdeněk Müller

Znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí

Západní 2750

407 47 Varnsdorf

Odhad tržní hodnoty nemovitých věcí

Liberecká Výšina



Tržní hodnota: 13 000 000 Kč

■ DATUM OCENĚNÍ:	12. 10. 2015
■ DATUM VYPRACOVÁNÍ:	29. 10. 2015
■ ÚČEL:	Odhad tržní hodnoty objektu Liberecká Výšina včetně pozemků a příslušenství za účelem stanovení nabídkové ceny k nucenému prodeji v rámci insolvenčního řízení
■ ADRESA NEMOVITÉ VĚCI:	Wolkerova č.p. 251, Liberec XV - Starý Harcov, 460 15
■ KATASTRÁLNÍ ÚDAJE:	Kraj Liberecký, okres Liberec, obec Liberec, k.ú. Starý Harcov, LV č. 3442
■ POZEMKY:	784/2, 830, 831, 832
■ VLASTNÍK:	Družstvo PLP INVEST, Nebušická 276, Nebušice, 164 00, Praha 6
■ OBJEDNATEL:	PhDr. Pavel Körner, Ph.D. - Insolvenční správce, Masarykova 750/316 400 01 Ústí nad Labem; IČ: 02735148
■ ZPRACOVATEL:	Zdeněk Müller, Západní 2750, 407 47 Varnsdorf
■ POČET VYHOTOVENÍ:	2 x předaná dokumentace

Odhad obsahuje 34 stran včetně úvodní strany a včetně 9 stran příloh.

OBSAH:

1. NÁLEZ	4
1.1 ZNALECKÝ ÚKOL	4
1.2 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	4
1.3 PŘEHLED HLAVNÍCH VLASTNOSTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
2. POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	6
2.1 VÝSLEDKY MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ.....	6
2.2 POLOHA A POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ	6
2.3 PŘÍSTUP K NEMOVITÝM VĚCEM	7
2.4 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
3. STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ.....	11
3.1 1 - POROVNÁVACÍ METODA	11
3.2 2 - VÝNOSOVÁ METODA	15
3.3 ZÁVĚR.....	23
4. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	24

Přílohy:

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí, k.ú. 682390 Starý Harcov, LV č. 3442 ze dne 1. 9. 2015

Příloha č. 2 - Kopie snímku katastrální mapy (k.ú. Starý Harcov) v měřítku 1 : 1 000

Příloha č. 3 - Mapa oblasti, přehledky, lokalizace

Příloha č. 4 - Fotodokumentace

Použité podklady:

A. Výpis z katastru nemovitostí, k.ú. 682390 Starý Harcov, LV č. 3442 ze dne 1. 9. 2015

B. Stavebně právní dokumentace jednotlivých objektů z archivu města Liberec

C. Výsledky místního šetření ze dne 12. října 2015.

1. NÁLEZ

1.1 ZNALECKÝ ÚKOL

Úkolem je vypracování odhadu tržní hodnoty nemovitých věcí pro účel nuceného prodeje v rámci insolvenčního řízení. Nemovitými věcmi včetně příslušenství se rozumí nemovité věci evidované v katastru nemovitostí v obci 563889 Liberec; katastrální území 682390 Starý Harcov, na listu vlastnictví č. 3442:

- i. pozemek parc. č. 784/2, druh pozemku – ostatní plocha, zp. využití - ostatní komunikace, výměra 1 052 m²;
- ii. pozemek parc. č. 830, druh pozemku – ostatní plocha, zp. využití - neplodná půda, výměra 3 481 m²;
- iii. pozemek parc. č. 831, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 674 m², jehož součástí je stavba č. p. 251 v části obce Liberec XV - Starý Harcov, způsob využití – občanská vybavenost;
- iv. pozemek parc. č. 832, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 37 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž;

(vše dohromady dále také „Nemovitosti“ nebo „Předmět ocenění“)

1.2 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

Zpracovatel prohlašuje, že je nezávislý na Předmětu ocenění, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem odhadu tržní hodnoty, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Objednateli či Předmětu ocenění. Závěry tohoto odhadu tržní hodnoty vycházejí z dokumentů, které mu byly předloženy. V případě nepředložení dokumentů, které mohly mít vliv na zpracování tohoto stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením. Odhad byl zpracován z veřejně dostupných informací o předmětu ocenění k datu 12.10.2015.

Předpokládám, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsem shromáždil ze spolehlivých zdrojů. Nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděl jsem žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsem ve znaleckém posudku vycházel.

Tento znalecký posudek - odhad tržní hodnoty je vyhotoven ve třech originálech. Dvě originální vyhotovení se předávají Objednateli a jedno vyhotovení Zpracovatel ukládá do svého archivu.

1.3 PŘEHLED HLAVNÍCH VLASTNOSTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

1.3.1 SILNÉ A SLABÉ STRÁNKY

Silné stránky	<ul style="list-style-type: none">- kompletní technická infrastruktura (elektro, vodovod, kanalizace, plynovod)- pozemky ve funkčním celku přes 5 000 m²- objekt Liberecké Výšiny po rekonstrukci z roku 2013- wellness, vyhlídková věž, parkovací plochy
Slabé stránky	<ul style="list-style-type: none">- nedostupný veřejnou dopravou, v odlehlé části města- tvarově členitý objekt

1.3.2 VYUŽITELNOST Z HLEDISKA LOKALITY

Hůře dopravně dostupný, potenciál v unikátní poloze s rozhlednou s výhledem na Liberec. Využitelnost se vzhledem k druhu nemovitých věcí jeví jako dobrá.

1.3.3 PŘÍSTUP

Přístup je zajištěn přes místní a účelové komunikace ve vlastnictví Statutárního města Liberec (ul. Wolkerova).

1.3.4 VĚCNÁ BŘEMENA

Věcné břemeno chůze, povinnost k oceňovanému pozemku parc. č. 784/2 ve prospěch pozemku parc. č. 784/1 (přístupová komunikace). Bez vlivu na tržní hodnotu.

1.3.5 OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV

Na nemovitých věcech váznou následující omezení: 1x zástavní právo smluvní, 2x zástavní právo exekutorské, 2x zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, 2x zahájení exekuce, 1x rozhodnutí o úpadku. Podrobněji viz výpis z katastru nemovitostí.

V ocenění nejsou tato omezení uvažována.

1.3.6 DALŠÍ RIZIKA A OMEZENÍ

1x návrh na nařízení výkonu rozhodnutí řízením soudcovského zástavního práva. V ocenění není uvažováno.

1.3.7 NABÝVACÍ TITULY

Smlouva kupní ze dne 2.7.2012. Právní účinky vkladu ke dni 2.7.2012.

1.3.8 NÁJEMNÍ SMLOUVY

1) Objekt je pronajímán stávajícím vlastníkem spřízněným osobám. Dle sdělení objednatele nájemné není placeno. Pro zjištění resp. ověření, zda je nájemné ve smlouvě v obvyklé výši, bude provedena analýza nájemného v daném místě a čase.

2) K datu ocenění je dále platná nájemní smlouva na umístění vysílače na věži objektu.

1.3.9 ZÁPLAVOVÁ OBLAST

Nemovité věci jsou mimo vyhlášenou záplavovou oblast. Zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně.

2. POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

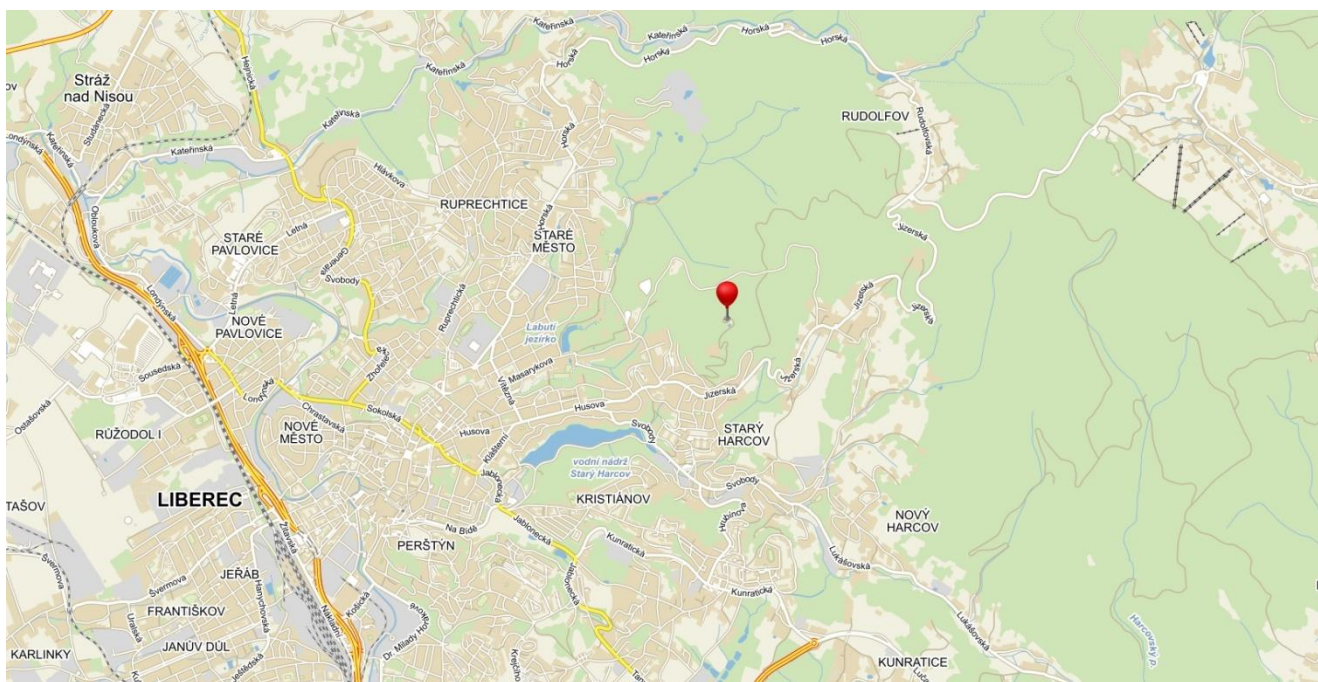
2.1 VÝSLEDKY MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Místní šetření bylo provedeno dne 12. 10. 2015 za účasti Objednatele. Předmětem místního šetření bylo ověření skutečného stavu Předmětu ocenění.

2.2 POLOHA A POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

Předmět ocenění se nachází v obci Liberec v odloučené části čtvrti Starý Harcov s přístupem z ul. Wolkerova.

Obrázek 2-1 Lokalizace Nemovitých věcí v rámci Liberce



Zdroj: www.mapy.cz

Počet obyvatel v Liberci byl k datu ocenění 102 301.

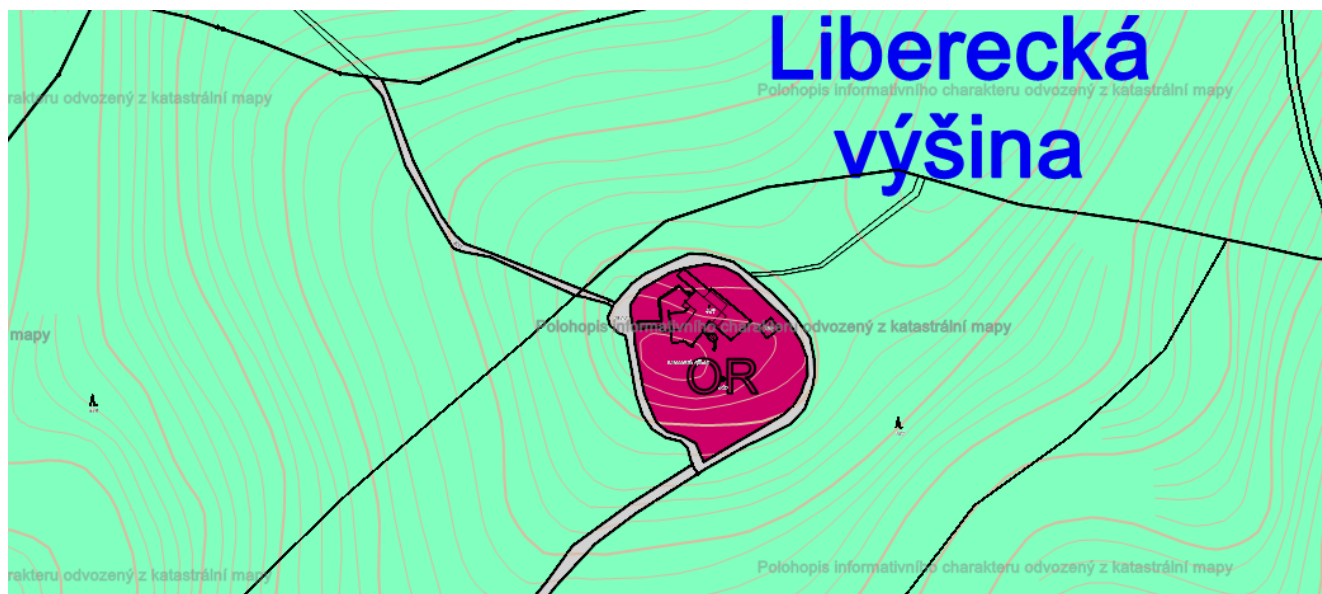
V Liberci se nachází veškerá občanská vybavenost (základní a mateřské školy, gymnázium, střední a vysoké školy, divadla, kina, kulturní centra, městské úřady, nemocnice, stadiony, sportoviště). V Liberci je rozvinutý sektor služeb a obchodu.

Nemovité věci se nachází v severovýchodní části Liberce v městské části Liberec XV - Starý Harcov.

Liberecká Výšina se nachází přibližně 750 východně od konečné tramvaje Lidové Sady - ZOO. Je umístěna na vyvýšeném místě nad městem, jedná se o poměrně odloučenou lokalitu. V okolí se nachází rozsáhlé lesní pozemky. Přístupová komunikace je se zpevněným povrchem, jedná se o ulici Wolkerova, která je přibližně 1,25 km dlouhá a vyúsťuje na hlavní komunikaci (ul. Jizerská), která vede z Liberce do Bedřichova. Docházková vzdálenost na MHD je cca 20 min. chůze. V místě se nenachází žádná občanská vybavenost, která je v centru města vzdáleném přibližně 3 km jihozápadním směrem.

Dle aktuálně platného územního plánu jsou oceňované pozemky vymezeny v plochách veřejné vybavenosti - cestovní ruch a rekreace (OR). Aktuální stav je v souladu s územně plánovací dokumentací obce Liberec.

Obrázek 2-2 Kopie územního plánu města Liberec



Zdroj: www.marushkapub.liberec.cz

2.3 PŘÍSTUP K NEMOVITÝM VĚCEM

Přístup je zajištěn po zpevněných komunikacích ve vlastnictví Statutárního města Liberec.

2.4 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

Nemovité věci jsou známy jako Liberecká Výšina. Jedná se o soubor nemovitých věcí, které tvoří jednotný funkční celek a představují ho stavby využívané pro penzion s restaurací. Zázemí představuje wellness. Dominantou objektu je vyhlídková věž o celkové výšce 25 m. Příslušející pozemky mají rozlohu téměř 5000 m². Nachází se na nich umělá vodní plocha a venkovní úpravy nadstandardního rozsahu. Nemovitosti byly využívány ke stávajícímu účelu od výstavby objektu v letech 1900-1901.

2.4.1 LIBERECKÁ VÝŠINA

Stavba byla vybudována jako replika středověkého hradu v letech 1900-1901 vč. věže. V 70. letech byla přestavována a upravována. Půdorysně lze objekt rozdělit na dvě části. Část s restaurací a věží (část jižní), která dosahuje výšky dvou podlaží a zaujímá na cca 1/2 půdorysu, a na část provozní (část severní), která má dvě nadzemní podlaží a je podsklepena. V úrovni suterénu navazuje objekt na sklepní prostory pod zvýšenou terasou nádvoří objektu. Severní část objektu byla přistavěna v letech 2012-2013. V tomto období proběhla rozsáhlá rekonstrukce a celková modernizace původní jižní části.

2.4.1.1 Stavebně technický popis

Spodní stavba - podsklepení původní jižní části je lokálně pod zvýšenou terasou, objekt je založen na vyzdíváných základových pasech ze smíšeného zdiva. Základy severní části jsou železobetonové pasy s izolací, svislé nosné konstrukce suterénu přístavby jsou železobetonové monolitické a zděné.

Vrchní stavba - svislé nosné konstrukce původní části jsou ze smíšeného zdiva, věž a podezdívka je kamenná. Objekt je zděný z cihel případně ze smíšeného zdiva, přístavba je zděná se zateplením. Stropy jsou železobetonové nad nadzemními podlažími trámové s podhledem.

Zastřešení - původní jižní část je zastřešena sedlovou střechou se zalomeným hřebenem v podkrovní části pokojů jsou střešní vikýře. Věže objektu a hlavní věž má zastřešení jehlancovitou konstrukcí. Krov je dřevěný.

Střešní krytina je plastová s imitací břidlice, dále z plechových šablon s nátěrem. Klempířské konstrukce jsou měděné a titanizinkové. Nová severní část je zastřešena dřevěnou konstrukcí hambalkové soustavy, střecha je plochá s asfaltovou krytinou.

Schodiště je železobetonové, ve věži je dřevěné. Okna jsou dřevěná euro s dvojskly. Vstupní dveře jsou prosklené a bezpečnostní. Vrata jsou ocelová. Vnitřní dveře jsou dýhované. Podlahy tvoří převážně keramická dlažba (kuchyň, restaurace, wellness, hygienické a skladové zázemí, chodby, schodiště), v pokojích je zátěžové lino z PVC lepené na beton. Vnější povrchy jsou z pohledového kamene a stříkané břizolitové omítky, na přístavbě jsou dvouvrstvé probarvené omítky se zateplením. Vnitřní omítky jsou štukové a dvouvrstvé vápenné. Vytápění je řešeno ústředním topením otopnými tělesy v původní části objektu. V přístavbě je realizováno podlahové topení. Za zdroj tepla slouží plynový kondenzační kotel s kombinovaným ohřevem TUV. Objekt je odkanalizován do veřejné kanalizace, je napojen na rozvody veřejného vodovodu a elektro.

Vnitřní vybavení a zařízení je standardního provedení. Kuchyň a restaurace je bez vybavení resp. vybavení je stávajícího nájemce.

2.4.1.2 Dispoziční členění

1. PP - vstup pro personál, zadní vstup, pokoj, technická místnost, strojovna VZT, rozvodna, sklady, zázemí, jídelní výtah, wellness

1. NP - hlavní vstup, restaurace, bar, recepce, kuchyně, zázemí pro personál, hygienické zázemí, vstup do vyhlídkové věže

2. NP - pokoje penzionu, snídárna, salonek, jídelní výtah, hygienické zázemí

3. NP - pokoje penzionu, zázemí (sklady, úklid)

4. NP - vyhlídková věž

5. NP - vyhlídková věž (rozhledna)

2.4.1.3 Stavebně technický stav, stáří, provedené rekonstrukce

Celkové stáří původního objektu je 114 let, výstavba byla dokončena v roce 1901. V průběhu životnosti proběhla rekonstrukce a přestavba v 70 letech minulého století. Od 90. let objekt postupně chátral až do jeho rekonstrukce, která proběhla v letech 2012-2013. Proběhla celková modernizace a rekonstrukce původní jižní části objektu s vestavbou pokojů ve 3. NP. Nově byla vybudována severní část objektu, kde je v 1. PP wellness, technické, skladové a provozní zázemí. V 1.NP přístavby je kuchyň, recepce, sál.

Objekt po celkové rekonstrukci a modernizaci s přístavbou ve výborném stavebně technickém stavu bez zjevných závad. Vyhlídková věž je se základní údržbou v dobrém stavebně technickém stavu.

2.4.2 UŽITNÉ PODLAHOVÉ PLOCHY

Celková užitná plocha byla zjištěna z podkladů dodaných Objednatelem, ze stavební dokumentace a na základě provedeného místního šetření. Pro výpočet byla užitná plocha částečně upravena. V následující tabulce je uveden výčet užitných ploch po místnostech dle jejich typů. Do celkové započitatelné plochy nebyly uvažovány venkovní prostory kromě zvýšené terasy, dále parkovací plochy a plochy ve vyhlídkové věži kromě hygienického a dalšího zázemí. Dále nebyly do celkové započitatelné plochy uvažovány prostory schodiště a společných chodeb.

Tabulka 2-1 Užitné plochy dle jejich typu

č.	podlaží	název	typ plochy	plocha [m2]	koef. využitelnosti	započitatelná plocha
1	1.PP	sklad	restaurace	6,03	0,5	3,02
2	1.PP	sklad	restaurace	3,69	0,5	1,85
3	1.PP	sklad	restaurace	11,56	0,5	5,78
4	1.PP	sklad	restaurace	4,10	0,5	2,05
5	1.PP	kuch. výtah	zázemí	0,54	1,0	0,54

6	1.PP	chodba	společné prostory	4,42	0,0	0,00
7	1.PP	sklad	restaurace	9,55	0,5	4,78
8	1.PP	sklad	restaurace	3,05	0,5	1,53
9	1.PP	sklad	restaurace	3,05	0,5	1,53
10	1.PP	chodba	společné prostory	7,99	0,0	0,00
11	1.PP	tech. místnost	zázemí	1,20	0,5	0,60
12	1.PP	sklad	zázemí	2,10	0,5	1,05
13	1.PP	chodba	společné prostory	9,24	0,0	0,00
14	1.PP	kotelna	zázemí	7,32	0,5	3,66
15	1.PP	servrovna	zázemí	4,69	0,5	2,35
16	1.PP	chodba	wellness	10,07	1,0	10,07
17	1.PP	šatna	wellness	8,97	1,0	8,97
18	1.PP	WC	wellness	1,36	1,0	1,36
19	1.PP	sprcha	wellness	1,52	1,0	1,52
20	1.PP	sprcha	wellness	1,52	1,0	1,52
21	1.PP	WC	wellness	1,36	1,0	1,36
22	1.PP	wellness	wellness	54,39	1,0	54,39
23	1.PP	sprchy	wellness	7,10	1,0	7,10
24	1.PP	sauna	wellness	5,13	1,0	5,13
25	1.PP	parní sauna	wellness	4,50	1,0	4,50
26	1.PP	odpočinková místnost	wellness	6,38	1,0	6,38
27	1.PP	tech. místnost	zázemí	1,20	0,5	0,60
28	1.PP	tech. místnost	zázemí	3,10	0,5	1,55
29	1.PP	tech. místnost	zázemí	1,36	0,5	0,68
30	1.PP	tech. místnost	zázemí	1,36	0,5	0,68
31	1.PP	chodba	společné prostory	4,90	0,0	0,00
32	1.PP	pokoj 8	penzion	11,70	1,0	11,70
33	1.PP	pokoj 8	penzion	4,55	1,0	4,55
34	1.PP	garáž	zázemí	15,15	1,0	15,15
101	1.NP	zádveří	společné prostory	6,66	0,0	0,00
102	1.NP	vyhlídková věž	společné prostory	14,14	0,0	0,00
103	1.NP	WC	zázemí	5,69	1,0	5,69
104	1.NP	WC	zázemí	2,56	1,0	2,56
105	1.NP	WC	zázemí	2,98	1,0	2,98
106	1.NP	sklad	zázemí	0,97	1,0	0,97
107	1.NP	restaurace	restaurace	52,08	1,0	52,08
108	1.NP	chodba	společné prostory	10,72	0,0	0,00
109	1.NP	recepce	zázemí	3,18	1,0	3,18
110	1.NP	tech. místnost	zázemí	2,40	1,0	2,40
111	1.NP	WC	zázemí	1,29	1,0	1,29
112	1.NP	schodiště	společné prostory	5,79	0,0	0,00
113	1.NP	kuchyně	restaurace	7,60	1,0	7,60
114	1.NP	tech. místnost	restaurace	1,24	1,0	1,24
115	1.NP	kuchyně	restaurace	26,64	1,0	26,64
116	1.NP	kuch. výtah	zázemí	0,54	1,0	0,54
121	1.NP	malá věž	společné prostory	3,14	0,0	0,00
122	1.NP	sál	restaurace	135,00	1,0	135,00
123	1.NP	terasa	venkovní prostory	11,68	0,0	0,00
124	1.NP	nádvoří	venkovní prostory	35,40	0,0	0,00
125	1.NP	terasa	restaurace	25,61	0,5	12,81
126	1.NP	schodiště	společné prostory	3,07	0,0	0,00
127	1.NP	nádvoří	venkovní prostory	80,67	0,0	0,00
128	1.NP	krytá terasa	restaurace	26,13	0,5	13,07
201	2.NP	vyhlídková věž	společné prostory	17,01	0,0	0,00
202	2.NP	WC	zázemí	9,06	1,0	9,06
203	2.NP	tech. místnost	zázemí	1,23	1,0	1,23

204	2.NP	chodba / sklad	zázemí	9,10	1,0	9,10
205	2.NP	snídárna	penzion	26,48	1,0	26,48
206	2.NP	salonek	penzion	26,83	1,0	26,83
207	2.NP	chodba	společné prostory	7,70	0,0	0,00
208	2.NP	schodiště	společné prostory	5,79	0,0	0,00
209	2.NP	kuch. výtah	zázemí	0,54	1,0	0,54
210	2.NP	pokoj 1	penzion	9,25	1,0	9,25
211	2.NP	pokoj 1	penzion	3,85	1,0	3,85
212	2.NP	pokoj 2	penzion	10,41	1,0	10,41
213	2.NP	pokoj 2	penzion	3,68	1,0	3,68
214	2.NP	pokoj 3	penzion	13,19	1,0	13,19
215	2.NP	pokoj 3	penzion	5,61	1,0	5,61
301	3.NP	vyhlídková věž	společné prostory	18,69	0,0	0,00
302	3.NP	chodba	společné prostory	9,08	0,0	0,00
303	3.NP	chodba	společné prostory	5,47	0,0	0,00
304	3.NP	schodiště	společné prostory	5,71	0,0	0,00
305	3.NP	předsiň	penzion	7,49	1,0	7,49
306	3.NP	pokoj 4	penzion	22,98	1,0	22,98
307	3.NP	pokoj 4	penzion	7,69	1,0	7,69
308	3.NP	pokoj 5	penzion	19,46	1,0	19,46
309	3.NP	pokoj 5	penzion	3,87	1,0	3,87
310	3.NP	pokoj 6	penzion	7,38	1,0	7,38
311	3.NP	pokoj 6	penzion	3,36	1,0	3,36
312	3.NP	pokoj 7	penzion	27,64	1,0	27,64
313	3.NP	pokoj 7	penzion	5,83	1,0	5,83
Celkem				983,71		658,93

Zdroj: podklady od objednatele, vlastní úprava; Poznámka: Plochy technického zázemí a sklepy v 1.PP byly uvažovány 1/2 své plochy, stejně tak prostory venkovní zvýšené terasy. Do započitatelné plochy nebyly uvažovány prostory chodeb, schodiště, vyhlídkové věže a nádvoří s terasami v úrovni terénu.

Uvažovaná započitatelná podlahová plocha objektu je v následující tabulce uvedena dle jednotlivých typů.

Tabulka 2-2 Celková a započitatelná plocha objektu

Typ plochy	Celková plocha [m ²]	Započitatelná plocha [m ²]
Penzion	221,25	221,25
Restaurace	315,33	268,98
Wellness	102,30	102,30
Zázemí	77,56	66,40
Společné prostory	139,52	0,00
Venkovní prostory	127,75	0,00
Celkem	983,71	658,93

Zdroj: dodané podklady od Objednatele, vlastní úprava

2.4.3 POZEMKY

V místě je dostupná kompletní technická infrastruktura (veřejný vodovod, kanalizace, rozvody elektro, plynovod). Pozemky jsou výškově členité, v okolí stavby jsou rovinaté / zarovnané, směrem k okraji jsou svažité. Jižním směrem jsou pozemky strmé. Příslušenství představují především přípojky inženýrských sítí, zpevněné a manipulační plochy, oplocení a parkovací plochy. Pozemky jsou ve funkčním celku pod společným oplocením. Na pozemcích jsou dále realizovány drenáže a svody dešťové kanalizace. Přístup na západní terasu je přes dřevěný most. Na pozemcích jsou dále chodníky s žulovým povrchem.

3. STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Jelikož na místním realitním trhu k datu ocenění existují obdobné objekty k prodeji, byla jako první metoda ocenění zvolena metoda porovnávací. Tržní hodnota je stanovena porovnáním se souborem cen obdobných nemovitých věcí v daném čase a místě, očištěného o zásadně vybočující ze souboru cen. Porovnávací objekty mají srovnatelné parametry s oceňovaným.

Objekt je využíván k provozování penzionu a restaurace. Provoz objektu generuje příjem a i do budoucna je předpoklad trvalých výnosů. Vzhledem k tomu, že oceňovaný majetek má výnosový potenciál, bude jako druhá použita metoda výnosová. Podkladem pro stanovení tržní hodnoty výnosovou metodou budou předpokládané budoucí příjmy z provozu objektu (příjmy plynoucí z provozu penzionu, restaurace, wellness a vyhlídkové věže) a náklady na jejich dosažení. Budoucí příjmy z provozu penzionu budou odvozeny z poskytnutého ceníku za ubytování. Pro výpočet výnosů z prostor restaurace bude stanoveno simulované nájemné pro daný typ plochy. Dále bude do výnosů započten potenciální příjem plynoucí z provozu wellness, příjem z vyhlídkové věže a výnosy z pronájmu vysílače.

Výnosovou i porovnávací metodou bude stanovena společná hodnota oceňovaných nemovitých věcí včetně pozemků a včetně příslušenství dohromady jako celku. Metoda nákladová bude použita jako podpurná pro stanovení nákladů v metodě výnosové.

3.1 1 - POROVNÁVACÍ METODA

Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitých věcí, měly by mít obdobné charakteristiky jako nemovité věci oceňované a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě. Cena standardní nemovité věci je stanovena porovnáním se srovnatelnými nemovitými věcmi. Pro zohlednění odlišností jednotlivých objektů byly použity vhodné koeficienty odlišnosti. Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Vzhledem k tomu, že Předmětem ocenění je objekt s penzionem a s restaurací, bude porovnání provedeno pro objekty s využitím pro ubytování.

Oceňované nemovitosti jsou porovnávány se standardními nemovitostmi přesně definovaných vlastností a jejich cenou. Standardní nemovitostí se rozumí objekt penzionu s restaurací a s příslušenstvím. Standardní nemovitost se nachází v ulici Wolkerova v Liberci a v obdobných lokalitách, s výbornou dopravní dostupností, ve velmi dobrém technickém stavu objektu, ve velmi dobrém technickém stavu vnitřních prostor, s velikostí užitné plochy od 501 do 750 m², se standardním vybavením a zařízením, s venkovním parkovacím stáním, s příslušejícími pozemky od 501 do 2 500 m² a bez přítomnosti dalších vlivů.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy objektu.

3.1.1 DATABÁZE SROVNÁVACÍCH OBJEKTŮ

Srovnávací nemovité věci byly převzaty z vlastní databáze vytvořené z veřejně dostupných zdrojů (inzerované ke dni vypracování). Údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů / pronájmů) nemovitostí jsou prakticky nedostupné a navíc mohou být zatíženy zkreslením vyvolaným prodeji mezi spřízněnými osobami, spekulativními prodeji atd. Skutečně dosažená tržní cena je nižší než nabídková a tato skutečnost je v rámci ocenění zohledněna. Pro účely tohoto odhadu, s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitých věcí, byl zpracovatelem stanoven koeficient redukce zdroje ceny na úroveň 0,85.

Zpracovatel se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu a charakter objektu. Případné odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí od oceňované jsou zohledněny vhodně zvolenými koeficienty.

Tabulka 3-1 Srovnávací nemovité věci

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	KRC	Jednotková cena po redukci KRC [Kč/m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav objektu	Technický stav vnitřních prostor	Velikost užitné plochy	Vybavení a zařízení	Možnost parkování	Příslušející pozemky	Další vlivy
1	29 400 000	1 410	0,85	17 723	Bedřichov	výborná	velmi dobrý	velmi dobrý	nad 1 001 m ²	standardní	venkovní parkovací stání	nad 2 500 m ²	wellness, studna
2	9 900 000	312	0,85	26 971	Světlá pod Ještědem	velmi dobrá	velmi dobrý	velmi dobrý	do 500 m ²	standardní	parkování možné	bez příslušejících pozemků	bez vlivu
3	10 000 000	450	0,85	18 889	Větrná, Liberec	výborná	po kompletní rekonstrukci	po rekonstrukci	do 500 m ²	standardní	parkování možné	bez příslušejících pozemků	bez vlivu
4	16 000 000	600	0,85	22 667	Liberec	výborná	novostavba	velmi dobrý	od 501 do 750 m ²	standardní	venkovní parkovací stání	od 501 do 2 500 m ²	bez vlivu
5	14 180 000	781	0,85	15 433	Bedřichovská, Liberec	velmi dobrá	velmi dobrý	velmi dobrý	od 751 do 1 000 m ²	standardní	venkovní parkovací stání	od 501 do 2 500 m ²	bez vlivu
6	20 420 000	1 060	1,00	19 264	Chrastavská, Liberec	výborná	velmi dobrý	velmi dobrý	nad 1 001 m ²	standardní	parkování možné	bez příslušejících pozemků	bez vlivu

Zdroj: vlastní výpočet, sreality.cz, severoceskereality.cz

Pozn.: KRC - koeficient redukce na pramen ceny je užít z důvodu předpokladu, že skutečná obvyklá cena nemovitosti je nižší než cena nabídková.

Pozn.: Užitná plocha byla převzata z informací o srovnávací nemovitosti, případně byla dopočtena stejně jako u oceňovaných nemovitostí tedy přepočtovým koeficientem ze zastavěné plochy se zohledněním počtu podlaží a konstrukčně materiálových charakteristik srovnávacího objektu.

3.1.2 STANOVENÍ JEDNOTKOVÝCH CEN UPRAVENÝCH (JCU)

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_9$ byl pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti od nemovitosti standardní I_s . Z něj byly vypočteny tržní ceny srovnávacích nemovitostí – JTC_s .

k_1	...	koeficient lokality
k_2	...	koeficient dopravní dostupnosti
k_3	...	koeficient technického stavu objektu
k_4	...	koeficient technického stavu vnitřních prostor
k_5	...	koeficient velikosti užitné plochy
k_6	...	koeficient vybavení a zařízení
k_7	...	koeficient možnosti parkování
k_8	...	koeficient velikosti příslušejících pozemků
k_9	...	koeficient dalších vlivů

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku zpracovatele, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

V případě, že je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti popsanému standardu. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než popsaný standard. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než standard.

Tabulka 3-2 Stanovení jednotkové ceny upravené – JCU

i	Užitná plocha [m ²]	Jed. cena po red. KRC [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_7	k_8	k_9	I_s	JTC_s [Kč/m ²]
1	1 410	17 723	1,05	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,05	1,05	1,04	17 041
2	312	26 971	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95	0,90	1,00	0,85	31 731
3	450	18 889	1,10	1,00	1,05	1,05	1,05	1,00	0,95	0,90	1,00	1,09	17 329
4	600	22 667	1,05	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	19 541
5	781	15 433	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	17 148
6	1 060	19 264	1,05	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,90	1,00	0,81	23 783

Zdroj: vlastní výpočet, zaokrouhleno na celé Kč

3.1.3 URČENÍ STANDARDNÍ JEDNOTKOVÉ CENY (SJC)

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny. Jedna ze srovnávacích nemovitostí byla ze srovnání vyloučena, pro svou přílišnou odlehlost od průměru použitých hodnot, bylo tedy použito 5 srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka 3-3 Stanovení standardní jednotkové ceny SJC

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	6
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	17 041
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	23 783
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	2 578
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	16 390
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	21 546
Průměr použitých hodnot [SJC] [Kč/m²]	18 968

Zdroj: vlastní výpočet, zaokrouhleno na celé Kč

3.1.4 URČENÍ JEDNOTKOVÉ TRŽNÍ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ (JC_o)

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_9$ oceňované nemovitosti byl určen jejich index I_o a jednotková tržní cena oceňované nemovitosti JTC_o .

Tabulka 3-4 Stanovení jednotkové tržní ceny Liberecké Výšiny - JC_o

Lokalita	Wolkerova, Liberec
Dopravní dostupnost	horší
Technický stav objektu	novostavba
Technický stav vnitřních prostor	po rekonstrukci
Velikost užitné plochy	od 501 do 750 m ²
Vybavení a zařízení	standardní
Možnost parkování	parkoviště, garáž
Příslušející pozemky	nad 2 500 m ²
Další vlivy	wellness, vyhlídková věž
Koeficienty odlišnosti	
k_1	1,00
k_2	0,90
k_3	1,10
k_4	1,05
k_5	1,00
k_6	1,00
k_7	1,05
k_8	1,05
k_9	1,05
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o	1,20
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JC_o [Kč/m²]	22 762 Kč

Zdroj: vlastní výpočet, zaokrouhleno na celé Kč

3.1.5 SHRUTÍ POROVNÁVACÍ METODY

Tabulka 3-5 Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí porovnávací metodou

Objekt	Užitná plocha [m ²]	JTC_o [Kč/m ²]	Hodnota [Kč]
Liberecká Výšina	658,93	22 762	14 998 565

Zdroj: vlastní výpočet

Tržní hodnota Nemovitostí stanovená porovnávací metodou činí k datu ocenění
(dle úsudku zpracovatele zaokrouhleno na statisíce Kč):

15 000 000 Kč

3.2 2 - VÝNOSOVÁ METODA

Výnosová metoda je založena na předpokladu, že oceňované nemovité věci budou přinášet trvalý a udržitelný výnos, a proto je vhodná pro nemovité věci pronajaté, pronajmutelné a s výnosovým potenciálem. Předmětem ocenění je objekt penzionu s restaurací, wellness, vyhlídkovou věží a se zázemím pozemků. Jedná o soubor nemovitých věcí, který tvoří funkční celek. Výnosová metoda bude aplikována na předmětné nemovité věci dohromady.

3.2.1 STANOVENÍ REPRODUKČNÍ A ČASOVÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podkladem pro vstupní parametry výpočtu tržní hodnoty Předmětu ocenění výnosovou metodou bude stanovena časová a reprodukční cena pomocí nákladové metody. Příslušenství tvoří zejména přípojky inženýrských sítí a venkovní úpravy. U nákladové metody bude stanovena časová a reprodukční cena nemovitých věcí na základě technicko-hospodářských ukazatelů (THU) k datu ocenění. Opotřebení bude stanoveno odborným odhadem. Reprodukční a časová cena budou dále využity při výnosové metodě.

Tabulka 3-6 Stanovení nákladové ceny Liberecké Výšiny dle THU

Objekt	Liberecká Výšina, Wolkerova č.p. 251
Objekt na pozemku p. č.	831
Technický stav	novostavba, výborný
Zařazení svislé nosné konstrukce dle JKSO	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Zařazení objektu dle JKSO	801.7 Budovy pro společné ubytování a rekreaci
Jednotková cena dle THU pro rok 2015 [Kč/m ³]	5 628,00
Obestavěný prostor objektu [m ³]	3 683,90
Reprodukční cena [Kč]	20 732 989
Opotřebení (odborným odhadem)	40,00%
Časová cena [Kč]	12 439 793

Zdroj: podklady Objednatele, vlastní výpočet

3.2.2 PŘÍJMY PLYNOUCÍ Z PROVOZU NEMOVITÝCH VĚCÍ

Objekt je schopný generovat příjem. Nachází se v něm prostory, které byly k datu ocenění provozovány nájemcem. Dále jsou v objektu prostory pronajatelné (wellness). S nemovitostí jsou dále spojené další příjmy v podobě výnosů ze vstupného na věž a placené nájemné za umístění vysílače na střeše věže. Uvažované příjmy budou rozčleněny dle jednotlivých typů prostor následujícím způsobem:

3.2.2.1 Restaurace

Celý objekt je pronajímán aktuálním vlastníkem spřízněným osobám za 10 000 Kč/měsíc. Na základě provedené analýzy neodpovídá výše nájemného tržnímu nájemnému v daném místě a čase. Aktuální nájemce neposkytl výsledky z provozu restaurace. Pro stanovení příjmů předpokládám provozování restaurace formou pronájmu. Bude provedena analýza nájemného pro stanovení obvyklého nájemného pro restaurace a srovnatelné nebytové prostory v daném místě a čase.

3.2.2.1.1 Stanovení tržního nájemného prostor restaurace

Vzhledem k tomu, že v Liberci jsou pro srovnání k dispozici obdobné nebytové prostory, bude nájemné stanoveno na základě porovnávací metody.

Oceňované nemovitosti jsou porovnávány se standardními nemovitostmi přesně definovaných vlastností a jejich cenou. Standardní nemovitostí se rozumí prostory restaurace s příslušenstvím, nacházející se v ul. Wolkerova v Liberci a v obdobných lokalitách, ve velmi dobrém technickém stavu prostor, dobře dopravně dostupné, se standardním vybavením, s velikostí užitné plochy od 101 do 150 m² a bez přítomnosti dalších vlivů. Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy nebytového prostoru.

3.2.2.1.2 Databáze srovnávacích objektů

Pro účely tohoto odhadu, s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí, byl zpracovatelem stanoven koeficient redukce na pramen ceny na úroveň 0,95. Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 5 nemovitostí, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové (příp. realizované) ceny. Potřebnými parametry byly tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): lokalita, dopravní dostupnost, technický stav, vybavení, velikost užitné plochy a další vlivy.

Tabulka 3-7 Srovnávací prostory

i	Nájemné [Kč/měsíc]	KRC	Cena po redukcí KRC [Kč/měsíc]	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav objektu	Vybavení	Velikost užitné plochy	Další vlivy
1	9 500	0,95	9 025	100	Dr. Milady Horákové, LBC	velmi dobře dostupný, MHD v místě	velmi dobrý	standardní	do 100 m ²	bez vlivu na cenu
2	14 000	0,95	13 300	150	Tanvaldská, LBC	velmi dobře dostupný, MHD v místě	dobrý	částečné	101 - 150 m ²	bez vlivu na cenu
3	19 000	0,95	18 050	175	Vrchlického, LBC	velmi dobře dostupný, MHD v místě	novostavba	standardní	151 - 300 m ²	bez vlivu na cenu
4	18 000	0,95	17 100	180	Barvířská, LBC	velmi dobře dostupný, MHD v místě	dobrý	standardní	151 - 300 m ²	bez vlivu na cenu
5	12 500	0,95	11 875	78	Na Svahu, LBC	velmi dobře dostupný, MHD v místě	dobrý	standardní	do 100 m ²	bez vlivu na cenu

Zdroj: vlastní výpočet, sreality.cz, severoceskereality.cz

Pozn.: KRC - koeficient redukce na pramen ceny je užít z důvodu předpokladu, že skutečná obvyklá cena nemovitosti je nižší než cena nabídková.

Pozn.: Podlahová plocha byla převzata z informací o srovnávací nemovitosti, případně byla dopočtena stejně jako u oceňovaných nemovitostí tedy přepočtovým koeficientem ze zastavěné plochy se zohledněním počtu podlaží a konstrukčně materiálových charakteristik srovnávacího objektu.

3.2.2.1.3 Stanovení jednotkové ceny nájemného srovnávacích nemovitostí - JC

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_6$ byl pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní I_s . Z něj byly poté vypočteny tržní ceny srovnávacích nemovitostí – JC_s .

k_1	...	koeficient lokality
k_2	...	koeficient dopravní dostupnosti
k_3	...	koeficient technického stavu
k_4	...	koeficient vybavení
k_5	...	koeficient velikosti užitné plochy
k_6	...	koeficient dalších vlivů

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku zpracovatele, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace. V případě, že je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti popsanému standardu. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než popsaný standard. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než standard.

Tabulka 3-8 Stanovení jednotkové tržní ceny nájemného srovnávacích nemovitostí – JTC_s

i	Cena po redukcí KRC [Kč/měsíc]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ² /měsíc]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	I_s	JC [Kč/m ² /měsíc]
1	9 025	100	90	1,05	1,0 5	1,00	1,00	1,0 5	1,00	1,16	78
2	13 300	150	89	1,05	1,0 5	0,95	0,95	1,0 0	1,00	1,00	89
3	18 050	175	103	1,05	1,0 5	1,10	1,00	0,9 5	1,00	1,15	90
4	17 100	180	95	1,10	1,0 5	0,95	1,00	0,9 5	1,00	1,04	91
5	11 875	78	152	1,10	1,0 5	0,95	1,00	1,0 5	1,00	1,15	132

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.2.1.4 Stanovení standardní jednotkové ceny nájemného – SJC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny nájemného (JC). Pro určení standardní jednotkové ceny bylo použito 5 srovnávacích prostor.

Tabulka 3-9 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny nájemného – SJTC

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ² /měsíc]	78
Maximum použitých hodnot [Kč/m ² /měsíc]	132
Směrodatná odchylka [Kč/m ² /měsíc]	19
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ² /měsíc]	77
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ² /měsíc]	115
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²/měsíc]	96

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.2.1.5 Stanovení jednotkové ceny nájemného nebytových prostor - JC

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_6$ oceňované nemovitosti byl určen její index odlišnosti I_o a jednotková výše nájemného restaurace - JC.

Tabulka 3-10 Jednotková cena nájemného restaurace - JC

Lokalita	Wolkerova, Liberec
Dopravní dostupnost	obtížněji dostupný
Technický stav objektu	novostavba
Vybavení	standardní
Velikost užitné plochy	151 - 300 m ²
Další vlivy	krytá terasa
Koeficienty odlišnosti	
k_1	1,00
k_2	0,95
k_3	1,10
k_4	1,00
k_5	0,95
k_6	1,05
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o	1,04
Jednotková cena oceňovaného objektu JC [Kč/měsíc]	100 Kč

Zdroj: vlastní výpočet, zaokrouhleno na celé Kč

Tabulka 3-11 Stanovení tržního nájemného pronajatelných prostor restaurace

Typ prostor	Užitná plocha [m ²]	JC [Kč/m ² /měsíc]	Měsíční nájemné [Kč/měsíc]	Roční nájemné [Kč/rok]
Restaurace	268,98	100	26 898	322 776
Celkem	268,98			322 776

Zdroj: vlastní výpočet, zaokrouhleno na celé Kč

3.2.2.2 Penzion

Pro zjištění příjmů plynoucích z provozu penzionu uvažuji provoz v režii vlastníka objektu. Aktuální nájemce neposkytl žádné údaje z provozu penzionu. Celkový výnos byl stanoven na základě veřejně dostupných informací. Náklady na provoz byly stanoveny v úrovni 40 % z celkových tržeb. Aktuálně placené nájemné nebylo ve výpočtu uvažováno.

V objektu je celkem 8 pokojů a 18 lůžek. Cena za lůžko a noc činí 450 Kč vč. lázeňského poplatku, DPH a snídani. Vycházím z aktuálního ceníku inzerovaného k datu ocenění na webových stránkách (<http://www.liberecka-vysina.cz/>).

Tabulka 3-12 Výše nákladů účtovaných za snídani, poplatky, DPH

Položka	
Snídani za osobu a den - uvažované náklady	50 Kč
Lázeňský poplatek za osobu a den	4 Kč
DPH	15,0 %

Upravená cena za lůžko činí 329 Kč/noc.

Upravená cena za lůžko byla snížena o DPH, lázeňský poplatek a náklady na snídani.

3.2.2.2.1 Průměrná obsazenost

Údaje o aktuální obsazenosti nebyly k dispozici. Za obsazenost byla použita průměrná hodnota obsazenosti obdobných ubytovacích zařízení. Dle veřejně dostupných údajů z analýzy Českého statistického úřadu činí průměrná obsazenost penzionů a podobných ubytovacích zařízení (čisté využití lůžek) pro ČR za rok 2014 v průměru 34,8 %.

Průměrná obsazenost penzionu je uvažována v úrovni 34,8 %.

3.2.2.2.2 Uvažované výnosy z provozu penzionu

Tabulka 3-13 Uvažované roční příjmy plynoucí z provozu penzionu

Roční tržby a náklady provozu penzionu		
Cena za lůžko	450	Kč/noc
Upravená cena za lůžko	329	Kč/noc *)
Počet lůžek	18	Ks
Tržba / den	5 925	Kč
Tržba / měsíc	177 750	Kč
Tržba / rok	2 133 000	Kč
Obsazenost	34,8%	
Zreálněné tržby	742 284	Kč / rok
Náklady na provoz (40%)	296 914	
Celkový příjem	445 370	Kč / rok

Zdroj: vlastní výpočet, zaokrouhleno na celé Kč

*Poznámka: *) zohlednění nákladů na snídani, lázeňského poplatku a DPH*

3.2.2.3 Wellness

V prostorách 1.PP se nachází wellness. Cena pro ubytované hosty činí 200 Kč. Při celkovém počtu 18 ubytovaných, po zohlednění obsazenosti hotelu v úrovni 35 % a uvažované průměrné délce pobytu 2 dny uvažují výnosy z provozu wellness následujícím způsobem:

Tabulka 3-14 Uvažované roční příjmy plynoucí z provozu wellness

Wellness		
Cena pro ubytované	200	Kč
Počet osob	18	
Obsazenost	35	%
Průměrná délka pobytu	2	dny
Uvažovaný příjem	229 950	Kč
Uvažované náklady	120 000	Kč
Výnos celkem	109 950	Kč

Poznámka: Uvažovaný příjem = (200 x 18 x 365 x 0,35) / 2 = 229 950 Kč/rok

Náklady na provoz uvažují zjednodušeným způsobem ve výši 10 000 Kč/měsíc a 120 000 Kč/rok.

3.2.2.4 Vyhlídková věž

Dle sdělení nájemce je průměrný výnos z výstupu na věž 1 000 - 1 500 Kč/týden v případě hezkého počasí. Přijatelných víkendů pro výpočet uvažují 1/2 z roku tedy celkem 25. Celkový výnos z vyhlídkové věže: 1 250 x 25 = 31 250 Kč/rok.

3.2.2.5 Ostatní příjmy (vysílač na věži)

Do výnosů uvažují i příjem plynoucí z umístění vysílače na věži objektu. Celkový měsíční nájem činí 25 000 Kč. Uvažovaný roční výnos je tedy 300 000 Kč.

3.2.2.6 Rekapitulace uvažovaných příjmů plynoucích z provozu objektu

Tabulka 3-15 Rekapitulace uvažovaných příjmů

Popis	Uvažovaný příjem [Kč/rok]
Restaurace	322 776
Penzion	445 370
Wellness	109 950
Vyhlídková věž	31 250
Ostatní příjmy - vysílač	300 000
Celkem	1 209 346

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.2.7 Rekapitulace ročních příjmů plynoucích z provozu Předmětu ocenění

Celkový příjem plynoucí z pronájmu nemovitých věcí jako celku.

Roční výše příjmů plynoucích z provozu Předmětu ocenění činí k datu ocenění:
1 209 346 Kč.

3.2.2.8 Náklady na dosažení výnosů z provozu Předmětu ocenění

Daň z nemovitostí ... výše daně z nemovitých věcí byla zjištěna z podkladů od původního vlastníka. Roční výše daně z nemovitých věcí pro rok 2015 celkem pro oceňované nemovité věci činí **28 108 Kč**.

Pojištění nemovitých věcí ... Dle údajů z pojistné smlouvy odpovídá výše pojistného oceňovaného objektu Liberecké Výšiny celkem **63 922 Kč**.

Údržba a opravy... jedná se o roční náklady na opravy a údržbu staveb (nikoliv na generální opravy a podobně). Zpravidla se užívají náklady průměrné z doložených nákladů za více let. Může však nastat situace, kdy vlastník stavbu v posledních letech velmi nákladně opravil, takže náklady za poslední dobu jsou vysoké; na druhou stranu ale zřejmě v nejbližších letech další náklady nebudou nutné, takže průměr za poslední roky by byl nevhodně, nepřiměřeně vysoký. Naopak může nastat situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl. V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu. V případě nemovitých věcí budou náklady na opravy a údržbu činit 0,25 % z reprodukční ceny staveb s příslušenstvím. Náklady na opravu a údržbu jsou tedy **51 832 Kč**.

Správa nemovitých věcí ... správou se rozumí například tyto úkony: sjednávání nájemních smluv resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci; vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky; prohlídky nemovitých věcí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy; jednání s úřady, pojišťovnou apod.; vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně...

Roční náklady uvažují ve výši **12 000 Kč**.

Odpisy ... částka, kterou vlastník každoročně ukládá tak, aby na konci životnosti stavby měl částku na její novou realizaci (buď znovupostavením, nebo koupí obdobné nemovité věci). Byla určena pomocí vztahu pro kapitalizovanou amortizaci a její výše činí **72 969 Kč**.

Tabulka 3-16 Rekapitulace ročních nákladů na dosažení výnosů z pronájmu Předmětu ocenění

Náklady na dosažení nájemného:	
Daň z nemovitých věcí	28 108 Kč
Pojistné	63 922 Kč
Údržba a opravy	51 832 Kč
Správa nemovitých věcí	12 000 Kč
Odpisy	72 969 Kč
Celková roční výše nákladů na dosažení nájemného	228 831 Kč

Zdroj: vlastní výpočet

Celková výše nákladů činí celkem 228 831 Kč/rok. Tato částka odpovídá přibližně 20 % z celkových uvažovaných příjmů plynoucích z pronájmu nemovitých věcí. Vzhledem k výbornému stavebně technickému stavu objektu lze náklady na provoz považovat za odpovídající.

3.2.2.9 Stanovení kapitalizační míry Předmětu ocenění

Kapitalizační míra ubytovacích zařízení uváděná pro tento typ prostor ve vyhlášce o oceňování majetku je stanovena v úrovni 7,5%. Těchto hodnot dosahují však pouze novostavby v Praze a ve velkých městech. Reálná výše kapitalizace pro daný typ nemovitostí se ve větších městech pohybuje v úrovni o 8-9%. Objekt je na odlehlejší místě, je však kompletně rekonstruovaný. K dispozici je nadstandardní zázemí (wellness, vyhlídková věž, velká restaurace). Penzion i restaurace se nijak výrazně neodlišují od obdobných zařízení v dané lokalitě. Kapitalizační míru uvažuji v úrovni 9%.

Výsledná míra kapitalizace nemovitých věcí činí 9,00 %.

3.2.3 SHRUTÍ VÝNOSOVÉ METODY

Tabulka 3-17 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění výnosovým způsobem

Roční výnos z nájemného [Kč]	1 209 346
Náklady na dosažení nájemného:	
Daň z nemovitých věcí [Kč]	28 108
Pojištění [Kč]	63 922
Údržba a opravy [Kč]	51 832
Správa nemovitých věcí [Kč]	12 000
Odpisy [Kč]	72 969
Celková roční výše nákladů na dosažení nájemného [Kč]	228 831
Čistý roční výnos [Kč]	980 515
Míra kapitalizace	9,00 %
Výnosová hodnota [Kč]	10 894 611

Zdroj: vlastní výpočet, zaokrouhleno na celé koruny

Pro stanovení Tržní hodnoty Předmětu ocenění na principu tržních cen byla použita výnosová metoda, která vychází z hodnoty příjmů a nákladů souvisejících s vlastnictvím nemovitých věcí.

Tržní hodnota Předmětu ocenění stanovená výnosovou metodou činí k datu ocenění
(zaokrouhleno na statisíce Kč):

10 900 000 Kč

3.3 ZÁVĚR

Zpracovatel stanovil tržní hodnotu Předmětu ocenění porovnávací a výnosovou metodou. Výsledky ocenění dle použitých metod rekapituluje následující tabulka.

Tabulka 3-18 Rekapitulace – stanovení hodnoty Předmětu ocenění zvolenými metodami

Metoda ocenění	Hodnota [Kč]
1 - Porovnávací metoda	15 000 000
2 - Výnosová metoda	10 900 000
Průměrná hodnota	12 950 000

Oceňovaný majetek nepatří mezi typy nemovitých věcí, které jsou na trhu běžně nabízeny a obchodovány. Objekt pronajatelný, je provozován a má výnosový potenciál i do budoucna. Tržní hodnotu stanovuji jako průměr použitých metod ocenění.

Objekt je na celkově obtížněji dostupném, avšak unikátním místě. V roce 2013 byla dokončena nákladná rekonstrukce a dostavba. Objekt je v celkově výborném stavebně technickém stavu. K dispozici je wellness, vyhlídková věž a zázemí příslušejících pozemků s parkováním. Je zde dostupná kompletní technická infrastruktura.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že tržní hodnota Předmětu ocenění, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu je ke dni 12.10.2015 reprezentována částkou (dle úsudku zpracovatele zaokrouhleno na statisíce Kč) ve výši:

13 000 000 Kč

(Slovy: třináct milionů korun českých).

Neprováděl jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat příjem v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry uvedené v této zprávě mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek a obecných podmínek poskytnutých služeb.

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný dekretem Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.12.1993 pod č.j. Spr 5706/93 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Posudek je zapsán pod č. 5 196/118/2015 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle zákona č. 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký posudek zpracoval:

Ve Varnsdorfu dne 29. 10. 2015



Zdeněk Müller



OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY

1. Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
3. Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány mým šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.
4. Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce nebyly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly.
Závěry uvedené ve Zprávě o ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbor, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.
5. Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.
8. Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění tržní hodnoty.
9. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.
10. Zjištěná objektivní tržní hodnota je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

Ve Varnsdorfu dne 29. 10. 2015

Příloha č. 1:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.09.2015 15:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 76 INS 6398 / 2015 pro Pavel Körner, PhDr., Ph.D.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 682390 Starý Harcov

List vlastnictví: 3442

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Družstvo PLP INVEST, Nebušická 276, Nebužice, 16400 Praha 6	27308898	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
784/2	1052	ostatní plocha	ostatní komunikace	
830	3481	ostatní plocha	nepłodná půda	
831	674	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Liberec XV-Starý Harcov, č.p. 251, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 831				
832	37	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 832				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 13 900 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 13 900 000 Kč

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1,	Parcela: 784/2	V-4865/2012-505
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242	Parcela: 830	V-4865/2012-505
	Parcela: 831	V-4865/2012-505
	Parcela: 832	V-4865/2012-505

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.08.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.08.2012.

V-4865/2012-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze

Parcela: 784/1	Parcela: 784/2	V-2306/2003-505
----------------	----------------	-----------------

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V-2306/2003 ze dne 17.04.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.04.2003.

V-2306/2003-505

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 3 824 895 Kč včetně příslušenství a nákladů oprávněného

ADOMS Advisory, SE, Mozartova 679/21, Liberec I-Staré Město,	Parcela: 784/2	V-10053/2014-505
46001 Liberec, RČ/IČO: 28739159	Parcela: 830	V-10053/2014-505
	Parcela: 831	V-10053/2014-505
	Parcela: 832	V-10053/2014-505

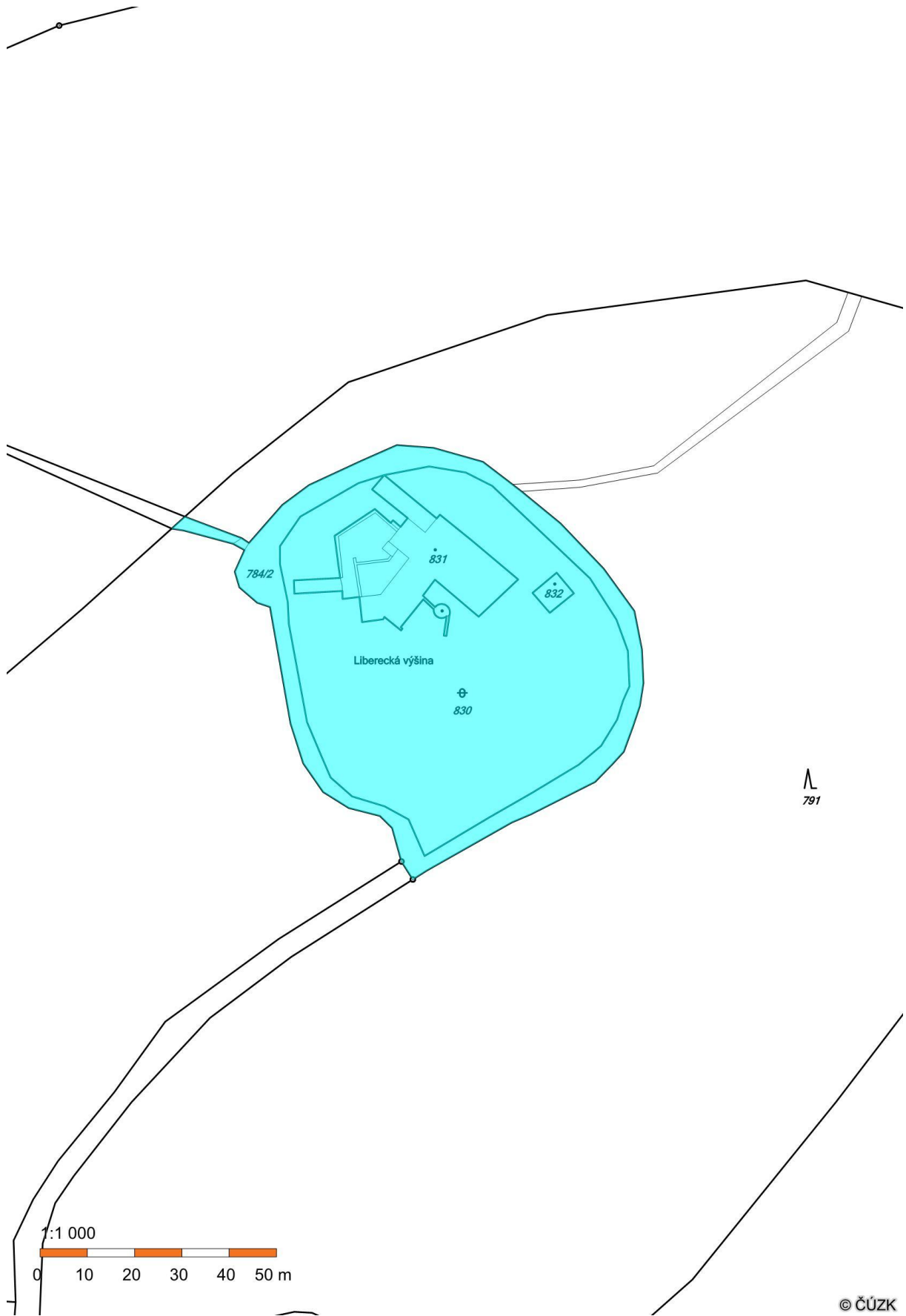
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský

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

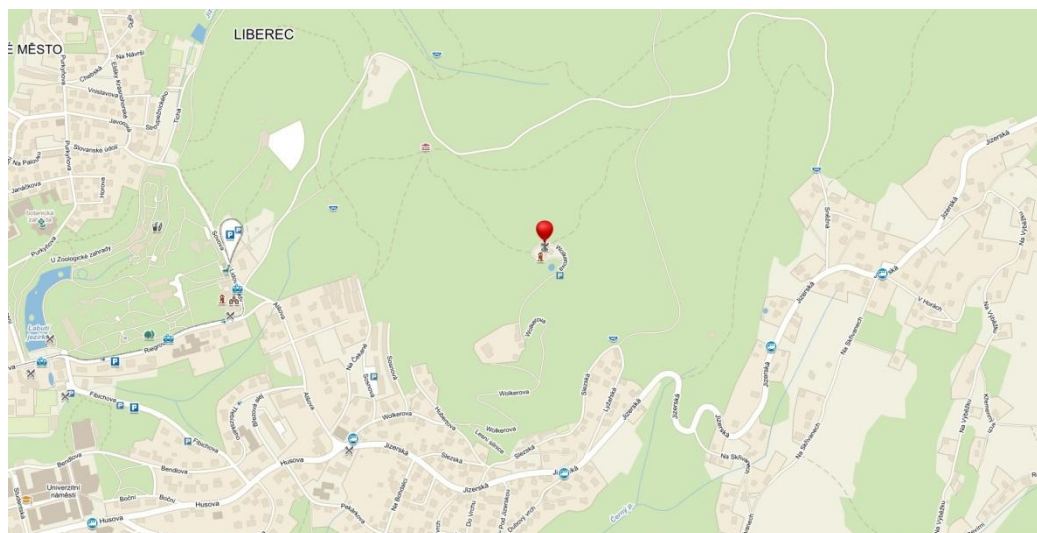
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1

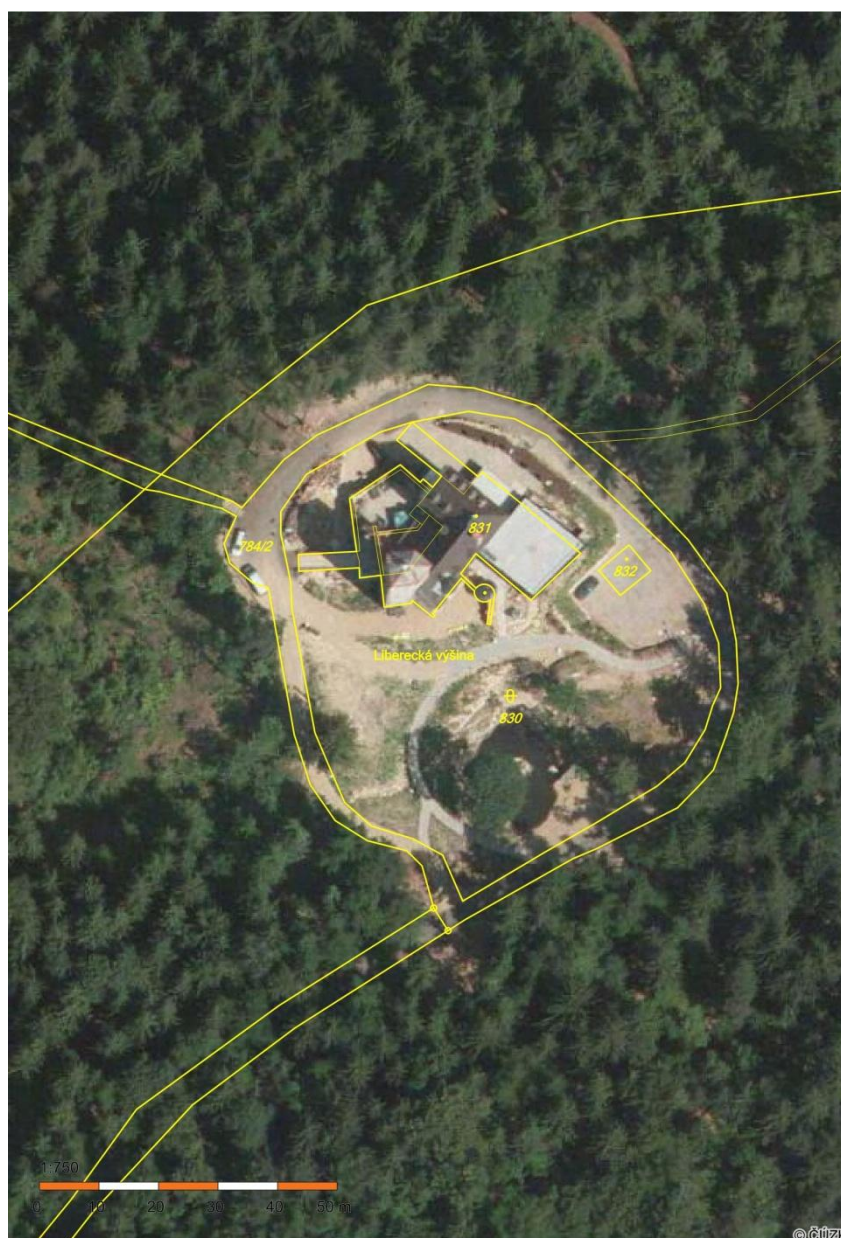
Příloha č. 2:



Příloha č. 3:



Lokalizace v rámci městské části Starý Harcov; www.mapy.cz



Ortofoto mapa; www.cuzk.cz

Příloha č. 4:



Celkový pohled od J



Pohled od JV



Pohled od SV



Pohled od SZ



Penzion - 1.NP recepce



Restaurace - 1.NP sál přístavby



Restaurace - 1.NP



Kuchyň - 1.NP



Standardní pokoj



Standardní pokoj - koupelna s WC



Wellness - 1.PP



Technické zázemí - 1.PP



Vyhlídková věž - horní patro



Vyhlídková věž 1.NP - hygienické zázemí