

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4846- 004/19

o tržní ceně objektů a pozemků dle LV č.6696 v k.ú. a obec Turnov, okr. Semily

Objednavatel znaleckého posudku: Ing. František Svobodný konkursní správce
společnosti Brent, s.r.o. a Ing. Alexandra Berana,
Ant. Barcala 37
37005 České Budějovice 2

Účel znaleckého posudku: dražba majetku v insolvenčním řízení KSHK 42 INS
20479/2017

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 4.1.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Hušek
Horní 24
370 08 Staré Hodějovice
telefon: 775 260 150
e-mail: ssnhusek@seznam.cz

Počet stran: 52 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Starých Hodějovicích 12.01.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění dvou administrativních budov č.p.440 a č.p.1379 na rohu Palackého ul. a Kotlerova nábřeží na pozemcích p.č.2733/1 a p.č.2733/2- zastavěné plochy a objekt penzionu č.p.1259 na Fučíkově ul. na pozemku p.č.2167/1 s příslušenstvím- garáží na p.č.2167/4 a p.č.2168 vše v k.ú. a obec Turnov cenou v místě a čase obvyklou pro dražbu v insolvenčním řízení KSHK 42 INS 20479/2017.

2. Základní informace

1.Palackého č.p.440

Název předmětu ocenění: budova na p.č.2733/1

Adresa předmětu ocenění: Palackého 440
511 01 Turnov

Kraj: Liberecký

Okres: Semily

Obec: Turnov

Katastrální území: Turnov

Počet obyvatel: 14 312

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **586,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel | I | 0,95 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D | III | 0,85 |
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava | I | 1,00 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,00 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **473,00 Kč/m²**

2.Kotlerov nábř. č.p.1379

Název předmětu ocenění: budova na p.č.2733/2

Adresa předmětu ocenění: Kotlerovo nábř. 1379
511 01 Turnov

Kraj: Liberecký

Okres: Semily

Obec: Turnov

Katastrální území: Turnov

Počet obyvatel: 14 312

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **586,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel | I | 0,95 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D | III | 0,85 |
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava | I | 1,00 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,00 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = Z_{Cv} * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 473,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Fučíkova č.p.1259

Název předmětu ocenění: Penzion s garáží a pozemky

Adresa předmětu ocenění: Fučíkova 1259
511 01 Turnov

Kraj: Liberecký

Okres: Semily

Obec: Turnov

Katastrální území: Turnov

Počet obyvatel: 14 312

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $Z_{Cv} = 586,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel | I | 0,95 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D | III | 0,85 |
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava | I | 1,00 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,00 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = Z_{Cv} * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 473,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.1.2019 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele p. Brože a znalce pro movité věci Ing. Dytrycha.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kopie výpisu z KN katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Semily LV č. 6696 pro k.ú. a obec Turnov, okr. Semily
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Turnov
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem při prohlídce na místě samém dne 4.1.2019
- aktuální internetová nabídka realitních kanceláří
- informace sdělené zástupkyní vlastníka bytu

5. Vlastnické a evidenční údaje

BRENT s.r.o., Palackého 440, 511 01 Turnov, podíl 1 / 1
Viz přílohy

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici, ocenění je provedeno podle skutečně zjištěného stavu.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost- administrativní budova č.p.440 na pozemku p.č.2733/1 je postaven v uliční čáře jako zděný třípodlažní stavba s částečným podsklepením a zastřešením dřevěným vázaným krovem s využitým podkrovím- bytová jednotka. V přízemí jsou umístěny tři komerčně využitelné prostory (prodejna elektro, kadeřnictví a volný prostor), V suterénu je umístěn prostor pro relaxaci s výřivkou a barem. Ve 2. a 3. NP jsou situovány kancelářské prostory a dvě samostatné bytové jednotky přístupné z uzavřené „pavlače“.

Administrativní budova č.p.1379 na pozemku p.č.2733/2 je zděná konstrukce o dvou podlažích se zastřešením vázaným krovem s využitým podkrovím. Vnitřní dispozice je tvořena v přízemí skladovacími prostory s kanceláří, ve 2.NP jsou situovány prostory archivu a společenského prostoru s barem a podkroví je užíváno pro archivaci spisového materiálu. K administrativní budově náleží ještě zahradní altán se zahradním krbem.

Oba objekty jak č.p.440, tak i č.p.1379 mají jak suterény tak i přízemí vlhké zdivo z důvodu vadné hydroizolace a blízkosti Jizery. Objekt č.p.440 má navíc částečně narušenou statiku svislých konstrukcí v důsledku stavebních úprav na blízké mostní konstrukce přes Jizeru. Ve zdivu suterénu i přízemí jsou patrné trhliny, které svědčí o narušené stabilitě zdiva

Objekt penzionu na Fučíkově ul. č.p.1259 na p.č.2167/1 dvoupodlažní stavba s částečným podsklepením a podkrovím, k objektu náleží zděná garáž bez čp/eč. na p.č.2167/4 s plochou střechou. Pozemek p.č.2167/68 je užíván ve funkčním celku s oběma objekty. Na pozemku je vybudována parkovací plocha pro hosty penzionu a trvalé porosty zahrady.

8. Obsah znaleckého posudku

B- Administrativní ocenění

Palackého č.p.440

1. administrativní budova č.p.440 na p.č.2733/1
2. pozemek p.č.3733 a p.č.3734

Kotlerov nábrž. č.p.1379

1. administrativní budova č.p.1379 na p.č.2733/2

Fučíkova č.p.1259

1. penzion č.p.1259 na p.č. 2167/1
2. garáž bez čp./eč. a p.č.2167/4

C- Porovnávací metoda ocenění přímá a nepřímá

Palackého č.p.440

administrativní budova č.p.440 na p.č.2733/1

Kotlerov náběž. č.p.1379

administrativní budova č.p.1379 na p.č.2733/2

Fučíkova č.p.1259

Penzion- ubytovací zařízení č.p.1259 na p.č. 2167/1 s příslušenstvím a pozemky

ZNALECKÝ POSUDEK**Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Palackého č.p.440

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) | II | 0,80 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | V | 1,02 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,816}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby | I | -0,01 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,857}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,840}$$

1. administrativní budova č.p.440 na p.č.2733/1

Objekt administrativní budovy je postavený jako zděná stavba v půdorysném tvaru „L” na rohu Palackého ul. a Kotlerova nábř. Objekt má tři nadzemní podlaží s podkrovím a částečným podsklepením. Zastřešení je provedeno dřevěným vázaným krovem s osinkocementovou krytinou s klempířskými prvky z měděného plechu.. V domě jsou v přízemí situovány tři samostatné provozní prostory a kancelář, ve 2. a 3. jsou kancelářské prostory a bytová jednotka v každém podlaží přístupná z kryté pavlače. V podkroví je samostatná bytová jednotka. V suterénu pod provozovnou kadeřnictví je prostor pro relaxaci s „výřivkou” a barem.

Dům byl postaven dle dostupných informací v r.1910 a prošel kompletní rekonstrukcí v r. 1995-98. Okna domu jsou dřevěná s izolačním dvojsklem, dveře jsou dřevěná s výplněmi v obložkových zárubních, podlahy jsou v přízemí opatřeny keramickou dlažbou, kanceláře mají podlahy parketové. Do prostoru bytových jednotek nebyl při místním šetření umožněn vstup a znalec vychází pouze s informací poskytnutých zástupce majitele nemovitosti. Vytápění objektu je etážové s plynovými kotly dle rozdělení vnitřních prostor.

Objekt vykazuje statické poruchy svislých konstrukcí způsobené s největší pravděpodobností silničním provozem, nedávno prováděnou přestavbou sousedícího mostu přes Jizeru a blízkostí vodního toku Jizery. Toto se projevuje i na pronikající zemi vlhkostí do spodní stavby a přízemí objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Budova § 12: | F. budovy administrativní |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 122 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|---------------|--|---|-------------------|
| suterén | $7,78 \cdot 10,80 + 9,35 \cdot 15,92 + 2,40 \cdot 3,67$ | = | 241,68 |
| přízemí- 1.NP | $22,78 \cdot 10,80 + 9,35 \cdot 15,92 + 2,40 \cdot 3,67$ | = | 403,68 |
| 2.NP | $22,78 \cdot 10,80 + 9,35 \cdot 15,92 + 2,40 \cdot 3,67$ | = | 403,68 |
| 3.NP | $22,78 \cdot 10,80 + 9,35 \cdot 15,92 + 2,40 \cdot 3,67$ | = | 403,68 |
| podkroví | $22,78 \cdot 10,80 + 6,30 \cdot 15,92$ | = | 346,32 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------------|-----------------------|---------------|----------|
| suterén | 241,68 m ² | 2,70 m | 652,54 |
| přízemí- 1.NP | 403,68 m ² | 3,40 m | 1 372,51 |
| 2.NP | 403,68 m ² | 3,07 m | 1 239,30 |

| | | | |
|----------|-------------------------------|--------|-----------------|
| 3.NP | 403,68 m ² | 3,10 m | 1 251,41 |
| podkroví | 346,32 m ² | 2,65 m | 917,75 |
| Součet | 1 799,04 m² | | 5 433,51 |

| | | | |
|--|-------|---------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 5 433,51 / 1 799,04 | = 3,02 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 1 799,04 / 5 | = 359,81 m ² |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Podlaží | Obestavěný prostor | | |
|---------------|--|---|-------------------------|
| spodní stavba | $(7,78 \cdot 10,80 + 9,35 \cdot 15,92 + 2,40 \cdot 3,67) \cdot (2,70)$ | = | 652,55 m ³ |
| vrchní stavba | $(22,78 \cdot 10,80 + 9,35 \cdot 15,92 + 2,40 \cdot 3,67) \cdot (10,40)$ | = | 4 198,31 m ³ |
| zastřešení | $22,78 \cdot 10,80 \cdot 5,40/2 + 6,30 \cdot 15,92 \cdot 3,80/2$ | = | 854,83 m ³ |

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

| Podlaží | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| spodní stavba | PP | 652,55 m ³ |
| vrchní stavba | NP | 4 198,31 m ³ |
| zastřešení | Z | 854,83 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 5 705,69 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | mělké založení bez izolace | P | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné tl. 45 cm a více | S | 100 |
| 3. Stropy | železobetonové | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný vázaný | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | osinkocementové šablony | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | měděný plech | N | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenné dvouvrstvé omítky štukové | N | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | kamenné | S | 100 |
| 11. Dveře | náplňové | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | dřevěná zdvojená okna | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | parkety | S | 100 |
| 15. Vytápění | plynové | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | bleskosvod | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | plastové trubky | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | rozvod zemního plynu | S | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | bojler | P | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla, vana | S | 100 |
| 24. Výtahy | chybí | C | 100 |
| 25. Ostatní | zabezpečovací zařízení | S | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 8,20 | 100 | 0,46 | 3,77 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 17,40 | 100 | 1,00 | 17,40 |
| 3. Stropy | S | 9,30 | 100 | 1,00 | 9,30 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 |
| 6. Klempířské konstrukce | N | 0,60 | 100 | 1,54 | 0,92 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 100 | 1,00 | 6,90 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | N | 3,30 | 100 | 1,54 | 5,08 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 10. Schody | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 11. Dveře | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 15. Vytápění | S | 4,20 | 100 | 1,00 | 4,20 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,70 | 100 | 1,00 | 5,70 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,20 | 100 | 1,00 | 0,20 |
| 21. Ohřev teplé vody | P | 1,70 | 100 | 0,46 | 0,78 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 24. Výtahy | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 95,35 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9535 |

Ocenění

| | | |
|--|---|-------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 807,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9383 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9954 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,9535 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1730 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 5 100,68 |
| Plná cena: 5 705,69 m ³ * 5 100,68 Kč/m ³ | = | 29 102 898,87 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 109 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 109 / 150 = 72,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 72,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N**Koeficient pp****Cena stavby CS****Administrativní budova č.p.440 na p.č.2733/1 - zjištěná cena**

| | |
|---|------------------------|
| * | 0,273 |
| = | 7 945 091,39 Kč |
| * | 0,840 |
| = | 6 673 876,77 Kč |
| = | 6 673 876,77 Kč |

2. pozemek p.č.2733/1**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$ Index polohy pozemku $I_P = 1,050$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 1,000 * 1,050 = 0,840$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří | | | | |
| § 4 odst. 1 | 473,- | 0,840 | | 397,32 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 2733/1 | 588 | 397,32 | 233 624,16 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 588 | | 233 624,16 |

Pozemek p.č.2733/1 - zjištěná cena celkem = 233 624,16 Kč

Kotlerov nábě. č.p.1379

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) | II | 0,80 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | V | 1,02 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,816}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přejezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |

| | | |
|--|-----|-------|
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby | I | -0,01 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,857}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,840}$$

1. administrativní budova č.p.1379 na p.č.2733/2



Objekt administrativní budovy na p.č.2733/2 je postaven jako dvou podlažní stavba bez podsklepení s využitým podkrovím. Objekt je zděný se zastřešením dřevěným vázaným krovem. Původní stavba je dle dostupných informací z r.1910 a v letech 2002 až 2010 byly prováděny rekonstrukční práce. Výměny oken, vnitřních instalací a rozvodů inženýrských sítí, výměna střešní krytiny a opravy omítek vnitřních i vnějších. Okna objektu jsou dřevěná zdvojená, podlahy betonové s keramickou krytinou nebo koberci. Vytápění objektu je ústřední s plynovým kotlem.

Stavebně technický stav odpovídá době užívání s mírně zanedbanou stavební údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Budova § 12: | F. budovy administrativní |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 122 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|--------------|--------------------------------|---|-------------------|
| přízemí-1.NP | $9,90 * 24,00 + 21,10 * 10,58$ | = | 460,84 |
| patro- 2.NP | $9,90 * 24,00 + 21,10 * 10,58$ | = | 460,84 |
| podkroví | $9,90 * 24,00 + 21,10 * 10,58$ | = | 460,84 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|--------------|-------------------------------|---------------|-----------------|
| přízemí-1.NP | 460,84 m ² | 3,67 m | 1 691,28 |
| patro- 2.NP | 460,84 m ² | 2,78 m | 1 281,14 |
| podkroví | 460,84 m ² | 2,20 m | 1 013,85 |
| Součet | 1 382,52 m² | | 3 986,27 |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,986,27 / 1\,382,52 = 2,88$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,382,52 / 3 = 460,84$ m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

| Podlaží | Obestavěný prostor | | |
|---------------|--|---|-------------------------|
| vrchní stavba | $9,90 * 24,00 * 8,95 + 21,10 * 10,58 * 8,75$ | = | 4 079,85 m ³ |
| podkroví | $9,90 * 24,00 * 1,42/2 + 21,10 * 10,58 * 1,20/2$ | = | 302,64 m ³ |

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

| Podlaží | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| vrchní stavba | NP | 4 079,85 m ³ |
| podkroví | Z | 302,64 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 4 382,49 m³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 17,40 | 100 | 1,00 | 17,40 |
| 3. Stropy | S | 9,30 | 100 | 1,00 | 9,30 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 100 | 1,00 | 6,90 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 10. Schody | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 11. Dveře | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 15. Vytápění | S | 4,20 | 100 | 1,00 | 4,20 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,70 | 100 | 1,00 | 5,70 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,20 | 100 | 1,00 | 0,20 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 |
| 25. Ostatní | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 100,00 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 1,0000 |

Ocenění

| | | |
|--|---|-------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 807,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9343 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 1,0292 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 1,0000 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1730 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 5 507,49 |
| Plná cena: 4 382,49 m ³ * 5 507,49 Kč/m ³ | = | 24 136 519,85 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 109 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 109 / 150 = 72,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 72,7 % / 100)

* 0,273

Nákladová cena stavby CS_N= **6 589 269,92 Kč****Koeficient pp**

* 0,840

Cena stavby CS= **5 534 986,73 Kč****Administrativní budova č.p.1379 na p.č.2733/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**= **5 534 986,73 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 1

Administrativní budova č.p.1379 na p.č.2733/2 - zjištěná cena= **5 534 986,73 Kč****2. pozemek p.č.2733/2****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,800**Index polohy pozemku I_P = **1,050****Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |

| | | |
|--|----|------|
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_p = 0,800 * 1,000 * 1,050 = 0,840$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří | | | | |
| § 4 odst. 1 | 473,- | 0,840 | | 397,32 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 2733/2 | 1 064 | 397,32 | 422 748,48 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 1 064 | | 422 748,48 |

Pozemek p.č.2733/2 - zjištěná cena celkem = 422 748,48 Kč

Fučíkova č.p.1259

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | V | 1,02 |

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantiční zařízení a základní škola) II 1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby | I | -0,01 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. penzion č.p.1259 na p.č. 2167/1

Zděná samostatně stojící budova penzionu se dvěma nadzemními podlažími, částečným podsklepením a podkrovím je zastřešena dřevěným vázaným krovem s plechovou krytinou. Objekt je po celkové rekonstrukci v r.1995-96. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, dveře hladké plné a prosklené v obložkových zárubních, podlahy jsou opatřeny keramickou dlažbou a „plovoucími“ podlahovými lamelami. Schodiště objektu je betonové s keramickým obkladem.

V objektu penzionu je situováno sedm apartmánů se zázemím, kuchyňky jsou umístěny na chodbách 1. a 2.NP. Přízemí je upraveno pro užívání vozičkáři, všechny apartmány mají koupelny se sprchovými kouty a záchody.

Objekt je v dobrém stavebně technickém stavu a opotřebení odpovídá době užívání s mírně zanedbanou stavební údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|---|
| Budova § 12: | G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 113 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|---------------|------------------------------|---|-------------------|
| suterén | $3,40 * 2,58 + 1,70 * 0,90$ | = | 10,30 |
| přízemí- 1.NP | $14,18 * 7,70 + 6,10 * 3,35$ | = | 129,62 |
| patro- 2.NP | $14,18 * 7,70 + 6,10 * 3,35$ | = | 129,62 |
| podkroví | $14,18 * 7,70 + 6,10 * 3,35$ | = | 129,62 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| suterén | 10,30 m ² | 2,25 m | 23,18 |
| přízemí- 1.NP | 129,62 m ² | 3,10 m | 401,82 |
| patro- 2.NP | 129,62 m ² | 3,10 m | 401,82 |
| podkroví | 129,62 m ² | 2,35 m | 304,61 |
| Součet | 399,16 m² | | 1 131,43 |

| | | | |
|--|-------|----------------------|------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | $1\ 131,43 / 399,16$ | = 2,83 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | $399,16 / 4$ | = 99,79 m ² |

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

| Podlaží | Obestavěný prostor | | |
|---------------|---|---|-------------------------|
| spodní stavba | $(3,40 * 2,58 + 1,70 * 0,90) * (1,45)$ | = | 14,94 m ³ |
| vrchní stavba | $(14,18 * 7,70 + 6,10 * 3,35) * (8,30)$ | = | 1 075,85 m ³ |
| zastřešení | $(14,18 * 7,70 + 6,10 * 3,35) * (3,75/2)$ | = | 243,04 m ³ |

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

| Podlaží | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| spodní stavba | PP | 14,94 m ³ |
| vrchní stavba | NP | 1 075,85 m ³ |
| zastřešení | Z | 243,04 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 1 333,83 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|--|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové pasy izolované | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné tl. 45 cm a více | S | 100 |
| 3. Stropy | železobetonové | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný vázaný | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | plechová pozinkovaná | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenné dvouvrstvé omítky | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | železobetonové monolitické s běžným povrchem | S | 100 |
| 11. Dveře | hladké plně dveře | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | plastová | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | běžná keramická dlažba, lamelové podlahy | S | 100 |
| 15. Vytápění | plynové | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná třířízová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | bleskosvod | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | plastové trubky | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | rozvod zemního plynu | S | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | bojler | P | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | běžný elektrický sporák | S | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla, sprchové kouty | S | 100 |
| 24. Výtahy | chybí | C | 100 |
| 25. Ostatní | běžné digestoře a odvětrání | S | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30 | 1,00 | 6,30 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 1,00 | 15,00 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 1,00 | 8,20 |

| | | | | | |
|------------------------------|---|------|-----|------|------|
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 5. Krytiny střeš | S | 2,70 | 100 | 1,00 | 2,70 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 10. Schody | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 11. Dveře | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 15. Vytápění | S | 4,90 | 100 | 1,00 | 4,90 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 21. Ohřev teplé vody | P | 2,20 | 100 | 0,46 | 1,01 |
| 22. Vybavení kuchyně | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30 |
| 24. Výtahy | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | S | 4,40 | 100 | 1,00 | 4,40 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů 97,41

Koeficient vybavení K_4 : **0,9741**

Ocenění

| | | |
|---|---|-----------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 710,- |
| Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$: | * | 0,9861 |
| Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$: | * | 1,0420 |
| Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): | * | 0,9741 |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1010 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 5 351,22 |

Plná cena: $1\,333,83\text{ m}^3 * 5\,351,22\text{ Kč/m}^3 = 7\,137\,617,77\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 67 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 67 / 120 = 55,8\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 55,8\% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Penzion č.p.1259 na p.č. 2167/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Penzion č.p.1259 na p.č. 2167/1 - zjištěná cena

2. garáž bez čp./eč. a p.č.2167/4

| | |
|---|------------------------|
| * | 0,442 |
| = | 3 154 827,05 Kč |
| * | 1,050 |
| = | 3 312 568,40 Kč |
| = | 3 312 568,40 Kč |
| * | 1 / 1 |
| = | 3 312 568,40 Kč |

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|--|
| Garáž § 15: | typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná nebo železobetonová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha | | [m ²] |
|---------|-------------|---|-------------------|
| přízemí | 4,25 * 7,90 | = | 33,58 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha | Konstr. výška |
|---------|----------------------|---------------|
| přízemí | 33,58 m ² | 2,48 m |

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|---------------|----------------------|---|----------------------|
| vrchní stavba | (4,25 * 7,90)*(2,68) | = | 89,98 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|----------------------|
| vrchní stavba | NP | 89,98 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 89,98 m ³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|--------------------------|---------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | betonové patky | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | zděné tl. 15-20 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | betonový | C | 100 |
| 4. Krov | | X | 100 |
| 5. Krytina | asfaltové pásy | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úpravy povrchů | omítky | S | 100 |
| 8. Dveře | dřevěné plné | S | 100 |
| 9. Okna | plastové | S | 100 |
| 10. Vrata | segmentové | S | 100 |
| 11. Podlahy | dlažba | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | světelná a motorová | S | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 2. Obvodové stěny | S | 30,10 | 100 | 1,00 | 30,10 |

| | | | | | |
|-------------------------------------|---|-------|-----|------|---------------|
| 3. Stropy | C | 26,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | S | 5,70 | 100 | 1,00 | 5,70 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 7. Úpravy povrchů | S | 4,80 | 100 | 1,00 | 4,80 |
| 8. Dveře | S | 2,70 | 100 | 1,00 | 2,70 |
| 9. Okna | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 |
| 10. Vrata | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 |
| 11. Podlahy | S | 7,20 | 100 | 1,00 | 7,20 |
| 12. Elektroinstalace | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 73,80 |
| Koeficient vybavení K_4 : | | | | | 0,7380 |

Ocenění

| | | |
|---|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]: | = | 1 375,- |
| Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): | * | 0,7380 |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1420 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 2 173,59 |
| Plná cena: 89,98 m ³ * 2 173,59 Kč/m ³ | = | 195 579,63 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 60 = 38,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 38,3 % / 100)

* 0,617

Nákladová cena stavby CS_N

= 120 672,63 Kč

Koeficient pp

* 1,050

Cena stavby CS

= 126 706,26 Kč

Garáž bez čp./eč. a p.č.2167/4 - zjištěná cena

= 126 706,26 Kč

3. pozemky p.č.2167/1, p.č. 2167/4 a p.č. 2168**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 1,050$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásma | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří | | | | |
| § 4 odst. 1 | 473,- | 1,050 | | 496,65 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 2167/1 | 379 | 496,65 | 188 230,35 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 2167/4 | 33 | 496,65 | 16 389,45 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 2168 | 544 | 496,65 | 270 177,60 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 956 | | 474 797,40 |

Pozemky p.č.2167/1, p.č. 2167/4 a p.č. 2168 - zjištěná cena celkem = 474 797,40 Kč

Rekapitulace věcných cen

Palackého č.p.440

Palackého č.p.440 - celkem:

6 907 500,- Kč

Kotlerov náměstí. č.p.1379

Kotlerov náměstí. č.p.1379 - celkem:

5 957 740,- Kč

Fučíkova č.p.1259


Fučíkova č.p.1259 - celkem:

3 914 070,- Kč

C. Ocenění porovnávací metodou

Srovnání bylo provedeno na základě nabídek realitního trhu- internetových nabídek srovnatelných objektů administrativních budova a ubytovacího objektu- penzionu včetně příslušenství a pozemků, které byly srovnávány s oceňovanými nemovitostmi **Palackého č.p.440, Kotlerovo náměstí č.p.1379 a Fučíkova č.p.1259** v místě a čase. V úvahu byl brán fakt, že se jedná o objekty zastavěné části města Turnova. Oceňované nemovitosti jsou porovnány s aktuální nabídkou srovnatelných nemovitostí Turnova a s ohledem na omezenou nabídku i Semilského, Jabloneckého a Libereckého okresu.

| | |
|--|--|
| <p>Administrativní budova, Turnov- Bezručova Komerční budova s kancelářskými, obchodními a dílenskými prostory. Užitná plocha 620m². Zděná budova ve velmi dobrém stavu vhodná jako sídlo firmy. Celý objekt vytápěný plynem, s kvalitními rozvody sítí (voda, plyn, elektřina 230/440V), dostatečným osvětlením, zabezpečením a vlastním parkovištěm. Dispozice: v přízemí o ploše 370m² přijímací kancelář, velká hala s výlohami a vjezdem z ulice, dílna s pojezdovými garážovými vraty, servrovna, sociální zařízení (muži+ženy), kuchyňka a úklidová místnost. V patře 240m² je 7 samostatných kanceláří, dále sociální zařízení (muži+ženy) a kuchyňka. V suterénu domu je suchý sklepní prostor 40m² se samostatným vchodem. K objektu náleží parkoviště 220m² pro 8 osobních aut a zahrada 280m². V okolí jsou sídla dalších turnovských firem, restaurace, nájezd na dálnici D10. Užitná plocha 650 m² Plocha pozemku 1 133 m² Cena 12 990 000,- Kč</p> |  |
| <p>Administrativní budova, Jilemnice- Kavanova Nabízíme prodej budovy, která se nachází ve velmi atraktivní lokalitě v centru města v těsné blízkosti náměstí. Objekt je rohový, tvoří roh náměstí. Okolí objektu tvoří další obchodní budovy. Předmětná nemovitost se skládá ze třípatrové budovy a přilehlé zahrady. Vchodem z náměstí se vstupuje do prostor Městského kulturního a informačního střediska, které má tento prostor v pronájmu. Z Kavanovi ulice je hlavní vstup do prostoru budovy. Ze vstupní haly se po schodišti vchází do velké haly ve 2. NP. V přízemí se dále nacházejí 2 byty (velikost 1+1 a 2+1), které jsou momentálně prázdné. Ve 2. NP se nachází další hala a přilehlé kanceláře. Prostor půdy (3.NP) není využit, nachází se zde balkon s výhledem do zahrady. V suterénu se nacházejí skladové plochy a kotelna. Možnost parkování je v prostoru zahrady za domem. Objekt se nachází v památkově chráněném území. Jedná se o třípodlažní objekt zastřešený sedlovou střechou. Střecha je pokryta měděným plechem. Nosným systémem je železobetonový skelet, obvodové stěny a příčky jsou zděné. Fasáda je nově omítnutá. Povrch podlah tvoří převážně keramická dlažba, dřevěná prkna, parkety a koberce. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Okna a dveře jsou dřevěné. Vytápění je ústřední z plynové kotelny, umístěné v suterénu. Prostory v informačním centru jsou vytápěny elektrickými přímotopy. V objektu je provedena elektroinstalace a</p> |  |

| | |
|---|---|
| <p>rozvody vody, kanalizace, zemního plynu, telefonu a lokální počítačové sítě. Objekt je elektronicky zabezpečen. Budova byla postavena v roce 1911. V roce 1990 došlo k rekonstrukci. Stavebně technický stav objektu je přímo úměrný stáří budovy.</p> <p>Užitná plocha 1166 m² Plocha pozemku 646 m²</p> <p>Cena 9 990 000,- Kč</p> | |
| <p>BD Turnov- Krajčova Nabízíme k prodeji bytový dům v centru města Turnov. Dům je čtyřpodlažní a částečně podsklepený. Ve spodní části domu jsou nebytové prostory o velikosti 220 m², které zabírají dvě podlaží. V současné době slouží jako prodejna domácích potřeb a sklad. Firmu je možné převést včetně zboží na nového majitele, ale není podmínkou. V dalších dvou patrech jsou 4 samostatné bytové jednotky o celkové velikosti 210 m² s vlastním vstupem do domu. Složení: jeden byt 3+1 a tři bytové jednotky 1+1. Všechny byty jsou obsazené. Vytápění bytu 3+1 a komerční části je plynové pomocí samostatných vytápěcích jednotek. Tři menší byty mají společný kotel na vytápění i teplou vodu. Součástí obchodních prostor je kancelář a sociální zařízení. Poloha domu je na lukrativním místě města Turnov.</p> <p>Užitná plocha 430 m² Plocha pozemku 168 m²</p> <p>Cena 6 650 000,- Kč</p> |  |
| <p>BD Turnov- Sobotecká zprostředkujeme prodej činžovního domu s komerčním prostorem v přízemí - fungující restaurací, parkováním a projektem na 11 bytů. Dům se nachází v centru Turnova na Sobotecké ulici, která díky své strategické poloze nabízí jak rychlou dostupnost na náměstí, tak i rychlý výjezd na Mladou Boleslav, Prahu, Liberec a Jičín. Objekt je i vhodný jako zázemí pro cestování v rámci Českého ráje, tak i jako ubytovací zázemí pro průmyslovou zónu Turnov. V přízemí domu se nachází fungující restaurace s grilem, který poskytuje svoje služby dlouhodobě. Před restaurací se nachází zahrádka pro posezení hostů s markýzami. Restaurace má stylové salonky v kamenném sklepení. V přízemí u restaurace se nachází kompletní zázemí pro poskytování gastro služeb jako jsou kuchyně, sklady, sociální zázemí pro hosty a kancelář-bytový prostor pro personál. Z přízemí se dá vejít po schodišti do prvního patra. Zde započala vestavba bytů. Jsou realizovány 3 bytové jednotky a koupelna z celkových 5 v tomto patře. Z prvního patra se vstupuje do podkrovní. Zde je připraven prostor pro vestavbu dalších 6 bytových jednotek. Bytové jednotky je možné užívat jako klasické byty nebo např. byty hotelového typu. Celý dům má novou střechu. Zastavěná plocha domu činí 350 m². Za domem jsou parkovací místa na vlastním pozemku. Do dvora za domem se vjíždí přes kovanou bránu. Dům je napojen na EE, plyn, vodu a kanalizaci.</p> <p>Užitná plocha 700 m² Plocha pozemku 620 m²</p> <p>Cena 9 299 000,- Kč</p> |   |

| | |
|---|--|
| <p>BD Jablonec nad Nisou nabízíme k prodeji velmi zajímavou nemovitost v samém centru města Jablonce nad Nisou na Dolním náměstí. Pětipodlažní budova je po rekonstrukci ve velmi dobrém a udržovaném stavu. V přízemí se nachází obchodní prostor se samostatným vchodem, v dalších patrech nebytové prostory a v podkroví bytová jednotka/ateliér. Budova může být využívána ve stávajícím stavu k zajímavému výnosu z pronájmů, nebo se nabízí možnost přestavby nebytových prostor na bytové. Vzhledem k velmi dobrému umístění budovy a dobrému technickému stavu se jedná o výbornou příležitost k investici.</p> <p>Užitná plocha 687 m² Plocha pozemku 622 m² Cena 12 000 000,- Kč</p> |  |
| <p>Komerční objekt Jablonec nad Nisou nabízíme prodej reprezentativního komerčního domu v širším centru Jablonce n/N, stojící na pozemku o výměře 625 m². Objekt nabízí využití suterénu a dalších tří podlaží o ploše 831m² z toho je 465m² kancelářských ploch, ostatní pak obslužné prostory skladů, technického vybavení a garáží. Před pěti lety prošel rozsáhlou rekonstrukcí s důrazem na kvalitu použitých materiálů a vlastní provedení – střecha měděné šablony + vyhřívané žlaby, kvalitní okna, rozvody, 4 x plynové kotle Buderus, zabezpečovací zařízení, kvalitní rozvod počítačové sítě v celém objektu, atd. V interiérech se podařilo citlivě zakomponovat původní historické prvky s moderním designem. Výborná vnitřní dispozice umožňuje širokou škálu využití od sídla společnosti, jednotlivých kanceláří, ordinací nebo kombinace s bydlením. Jedním z nájemců objektu byla Česká spořitelna- v prostorách tak zůstal kvalitní zabezpečovací systém včetně trezorové místnosti. Parkování na vlastním pozemku. Vytápění je plynem, s rozdělením domu na dvě sekce, každé patro má vlastní měření el. energie V současné době se v Jablonci n/N nenabízí srovnatelná nemovitost. Doporučujeme jako výhodnou investici.</p> <p>Užitná plocha 831 m² Plocha pozemku 625 m² Cena 12 990 000,- Kč</p> |  |
| <p>Komerční objekt Liberec Nabízíme k prodeji zajímavý multifunkční objekt v Liberci - Staré Pavlovice. Jedná se o pětipodlažní dům se zahradou vhodnou k další výstavbě. V současné době se zde nachází kompletně zařízená restaurace s kuchyní, která je pronajata, tedy generuje zisk, dále letní gril restaurace, několik kanceláří, dva byty -jeden po kompletní rekonstrukci - volné k okamžitému nastěhování a půda pro vestavbu dalšího bytu. Dům má potenciál do budoucna sloužit jako bytový nájemní dům, je po částečné rekonstrukci (nová střecha, rozvody, vlastní měřiče energií).</p> <p>Užitná plocha 831 m² Plocha pozemku 625 m² Cena 12 990 000,- Kč</p> |  |

administrativní budova č.p.440 na p.č.2733/1 , Palackého, Turnov

| č.ř. | popis | výměra pozemku | užitná plocha | účel stavby | infrastruktura | nabídková cena | jednotková cena |
|------|---|----------------|---------------|------------------|---|------------------|-----------------|
| 1 | admini. Budova Turnov-Bezručova | 1133 | 650 | komerční využití | inženýrské sítě nejsou v dosahu pozemku | 12 990 000,00 Kč | 19 984,62 Kč |
| 2 | admin.budova Jilemnice-Kavánova | 646 | 1165 | komerční využití | inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku | 9 990 000,00 Kč | 8 575,11 Kč |
| 3 | BD Turnov- Krajčirova | 188 | 430 | komerční využití | inženýrské sítě nejsou v dosahu pozemku | 6 650 000,00 Kč | 15 465,12 Kč |
| 4 | BD Turnov- Sobotecká | 620 | 700 | komerční využití | inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku | 9 299 000,00 Kč | 13 284,29 Kč |
| 5 | BD Jablonec nad Nisou | 622 | 687 | komerční využití | inženýrské sítě nejsou v dosahu pozemku | 12 000 000,00 Kč | 17 467,25 Kč |
| 6 | Komerční objekt Jablonec nad Nisou | 625 | 831 | komerční využití | inženýrské sítě nejsou v dosahu pozemku | 12 990 000,00 Kč | 15 631,77 Kč |
| 7 | Komerční objekt Liberec | 168 | 355 | komerční využití | inženýrské sítě nejsou v dosahu pozemku | 9 500 000,00 Kč | 26 760,56 Kč |

celková výměra užitných ploch 1530 m²

výměra oceňovaných pozemků 588 m²

| k1 | k2 | k3 | k4 | k5 | k6 | k7 | IS | JTCS |
|-----|----|-----|------|------|-----|----|------|---------------------|
| 1 | 1 | 0,9 | 1 | 1,05 | 0,8 | 1 | 0,76 | 15 108,37 Kč |
| 1 | 1 | 0,8 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0,80 | 6 860,09 Kč |
| 1 | 1 | 1 | 1,05 | 1,05 | 1,1 | 1 | 1,21 | 18 755,32 Kč |
| 1 | 1 | 0,8 | 1 | 1,05 | 1 | 1 | 0,84 | 11 158,80 Kč |
| 0,8 | 1 | 0,8 | 1 | 1,05 | 1 | 1 | 0,67 | 11 737,99 Kč |
| 0,8 | 1 | 0,8 | 1 | 1,05 | 1 | 1 | 0,67 | 10 504,55 Kč |
| 0,5 | 1 | 0,8 | 1 | 1,1 | 1,1 | 1 | 0,48 | 12 952,11 Kč |

| | |
|---|-------------------------|
| max | 18 755,32 Kč |
| min | 6 860,09 Kč |
| dolní kvartil | 10 831,67 Kč |
| Medián JC (Kč/m²) | 11 737,99 Kč |
| horní kvartil | 14 030,24 Kč |
| užitné plochy celkem S (m ²) | 1530 |
| hodnota nemovitosti = JC * S | 17 959 126,64 Kč |
| po odečtu rizikovosti 15% | 15 265 257,64 Kč |

Nepřímá metoda porovnání administrativní budovy č.p.440 příslušenstvím a pozemkem č.p.2733/1 na Palackého ul. v k.ú. a obci Turnov

| č.ř. | popis | výměra pozemku | užitná plocha |
|------|------------------------------------|----------------|---------------|
| 1 | admini. Budova Turnov- Bezručova | 1133 | 650 |
| 2 | admin.budova Jilemnice- Kavánova | 646 | 1165 |
| 3 | BD Turnov- Krajčřova | 188 | 430 |
| 4 | BD Turnov- Sobotecká | 620 | 700 |
| 5 | BD Jablonec nad Nisou | 622 | 687 |
| 6 | Komerční objekt Jablonec nad Nisou | 625 | 831 |
| 7 | Komerční objekt Liberec | 168 | 355 |

622

687

Výpočet tržní hodnoty **dle užitné plochy administrativní budovy č.p.440,Palackého ul., Turnov**

Analýza vzorku metodou nejmenších čtverců (vstupní hodnoty – výměra užitných ploch objektu v m², nabídková (jednotková) cena Jc):

$$a = - 16,9228$$

$$b = 28 386,00$$

Odhad střední hodnoty jednotkové ceny byl proveden podle vzorce:

$$H = - 16,9228 \times 687,00 + 28 386,00 = 16 760,- \text{ (Kč/m}^2\text{)} \quad \text{(korekce 15\% na zdroj)}$$

Pravděpodobná chyba konstanty a je:

$$\vartheta(a) = 3,8344574735 \text{ Kč} / \text{m}^2$$

Adjustace

| Vliv vlastnických a právních vztahů (koeficient K_{PV}) | Vliv polohy z hlediska účelu využití majetku (koeficient K_{PO}) | Vliv technických vztahů, a TO | koeficient příslušenství stavby hlavní K_{PR} | koeficient využitelnosti-flexibility K_{FL} | (koeficient využití-dimenzování stavby K_{DI}) | koeficient vlivu morálního opotřebení na zpeněžitelnost | |
|--|---|-------------------------------|---|---|---|---|------|
| 1,0 | 0,95 | 1,0 | 0,80 | 0,90 | 1,0 | 0,9 | 0,62 |

Metodou nepřímého porovnání odhaduji hodnotu administrativní budovy č.p.440, Palackého ul. Turnov s příslušenstvím a pozemkem p.č.2733/1 ve výši $16\,760,- * 1\,533,00 = 25\,693\,080,- * 0,77 = 15\,929\,710,-$

15 930 000,- Kč.

Výpočet tržní hodnoty dle plochy pozemku p.č.2733/1 zastavěné plochy administrativní budovy č.p.440, Palackého ul., Turnov. Analýza vzorku metodou nejmenších čtverců (vstupní hodnoty – výměra pozemku v m^2 , nabídková (jednotková) cena Jc):

$$a = -40,747$$

$$b = 48\,141,96$$

Odhad střední hodnoty jednotkové ceny byl proveden podle vzorce:

$$H = -40,747 \times 622,00 + 48\,141,96 = 22\,797,33 (\text{Kč}/\text{m}^2) \quad (\text{korekce } 15\% \text{ na zdroj})$$

Pravděpodobná chyba konstanty a je:

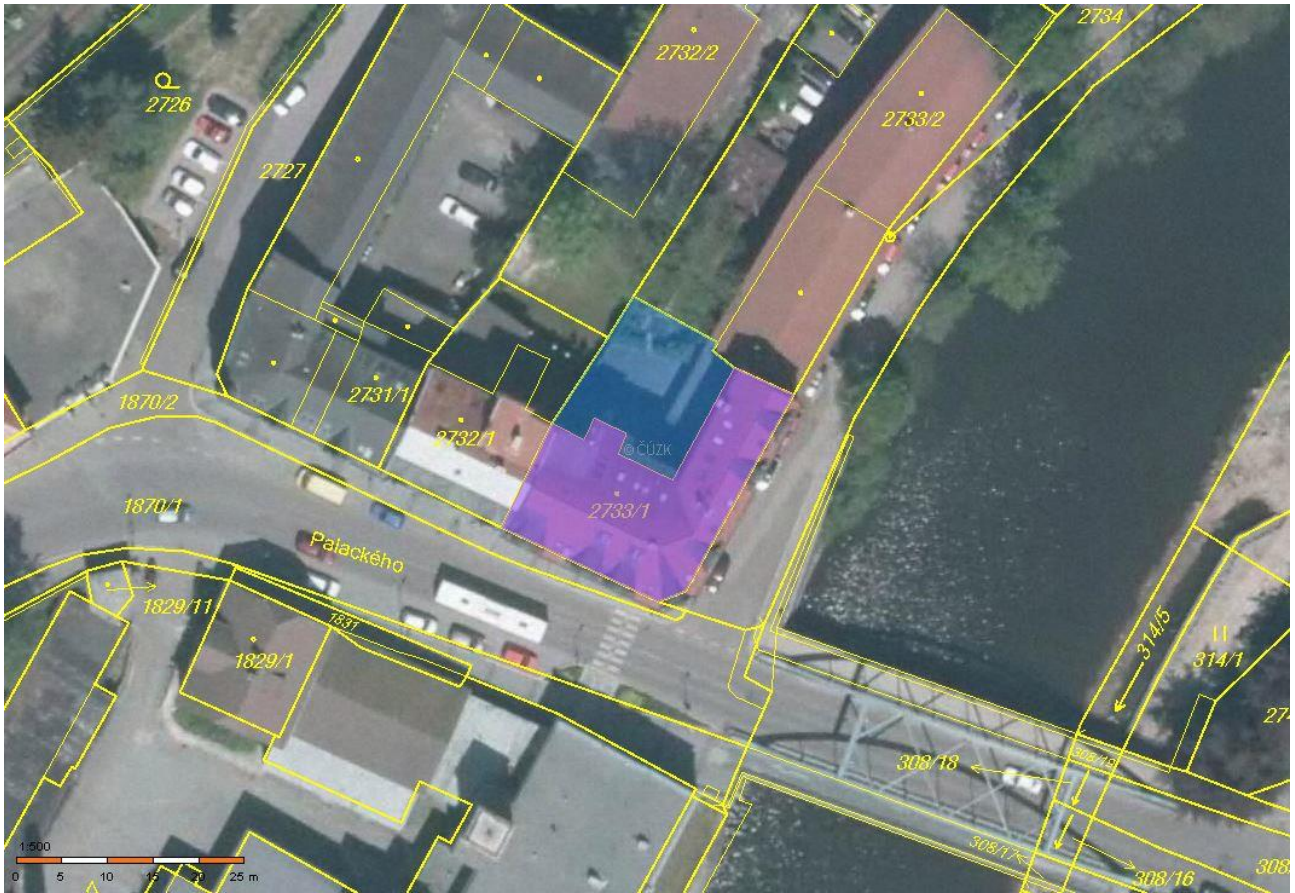
$$\vartheta(a) = 8,0642475 \text{ Kč} / \text{m}^2$$

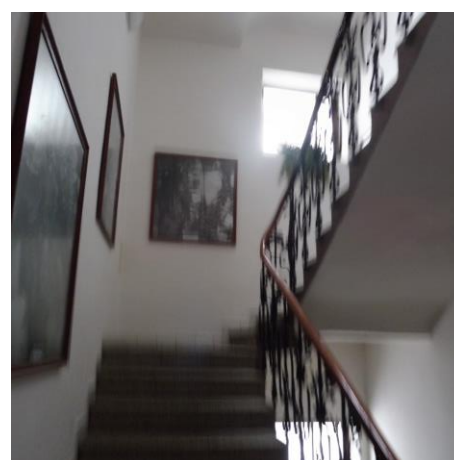
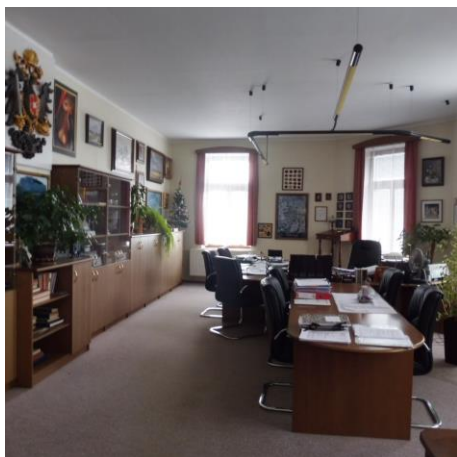
Adjustace

| Vliv vlastnických a právních vztahů (koeficient K_{PV}) | Vliv polohy z hlediska účelu využití majetku (koeficient K_{PO}) | Vliv technických vztahů, a TO | koeficient příslušenství stavby hlavní K_{PR} | koeficient využitelnosti-flexibility K_{FL} | (koeficient využití-dimenzování stavby K_{DI}) | koeficient vlivu morálního opotřebení na zpeněžitelnost | |
|--|---|-------------------------------|---|---|---|---|------|
| 1,0 | 0,95 | 1,0 | 0,80 | 0,9 | 1,0 | 0,9 | 0,62 |

Metodou nepřímého porovnání odhaduji hodnotu administrativní budovy č.p.440, Palackého ul. Turnov s příslušenstvím a pozemkem p.č.2733/1 ve výši $22\,797,33 * 588,00 = 13\,404\,830,- * 0,62 = 8\,310\,990,-$

8 310 990,- Kč.





administrativní budova č.p.1379 na p.č.2733/2 , Kotlerovo nábř., Turnov

| č.ř. | Popis | výměra pozemku | užitná plocha | účel stavby | infrastruktura | nabídková cena | jednotková cena |
|------|---|----------------|---------------|------------------|---|------------------|-----------------|
| 1 | admini. Budova Turnov-Bezručova | 1133 | 650 | komerční využití | inženýrské sítě nejsou v dosahu pozemku | 12 990 000,00 Kč | 19 984,62 Kč |
| 2 | admin.budova Jilemnice-Kavánova | 646 | 1165 | komerční využití | inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku | 9 990 000,00 Kč | 8 575,11 Kč |
| 3 | BD Turnov- Krajířova | 188 | 430 | komerční využití | inženýrské sítě nejsou v dosahu pozemku | 6 650 000,00 Kč | 15 465,12 Kč |
| 4 | BD Turnov- Sobotecká | 620 | 700 | komerční využití | inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku | 9 299 000,00 Kč | 13 284,29 Kč |
| 5 | BD Jablonec nad Nisou | 622 | 687 | komerční využití | inženýrské sítě nejsou v dosahu pozemku | 12 000 000,00 Kč | 17 467,25 Kč |
| 6 | Komerční objekt Jablonec nad Nisou | 625 | 831 | komerční využití | inženýrské sítě nejsou v dosahu pozemku | 12 990 000,00 Kč | 15 631,77 Kč |
| 7 | Komerční objekt Liberec | 168 | 355 | komerční využití | inženýrské sítě nejsou v dosahu pozemku | 9 500 000,00 Kč | 26 760,56 Kč |

celková výměra užitných ploch 1313 m²

výměra oceňovaných pozemků 1064 m²

| k1 | k2 | k3 | k4 | k5 | k6 | k7 | IS | JTCS |
|-----|----|------|-----|------|-----|----|------|---------------------|
| 1 | 1 | 0,9 | 0,8 | 1,1 | 1 | 1 | 0,79 | 15827,82 Kč |
| 0,9 | 1 | 0,8 | 0,8 | 1 | 1,1 | 1 | 0,63 | 5 433,19 Kč |
| 1 | 1 | 1,15 | 1,1 | 1,1 | 1,2 | 1 | 1,67 | 25 823,65 Kč |
| 0,9 | 1 | 0,8 | 0,8 | 1,1 | 1,1 | 1 | 0,70 | 9 258,62 Kč |
| 0,8 | 1 | 0,8 | 0,8 | 1,1 | 1,1 | 1 | 0,62 | 10 821,31 Kč |
| 0,8 | 1 | 0,8 | 0,8 | 1,1 | 1,1 | 1 | 0,62 | 9 684,19 Kč |
| 0,9 | 1 | 0,9 | 0,8 | 1,15 | 1,2 | 1 | 0,89 | 23 930,37 Kč |

| | | | | | |
|----------------------------|---|--|---|---|-------------------------------------|
| k1 ... koeficient lokality | k2 ... koeficient dopravní dostupnosti a infrastruktury | k3 ... koeficient stavebně technického stavu | k4 ... koeficient využitelnosti nemovitostí | k5 ... koeficient velikosti užitné plochy | k6 ... koeficient velikosti pozemku |
|----------------------------|---|--|---|---|-------------------------------------|

| | |
|---|-------------------------|
| max | 25 823,65 Kč |
| min | 15 827,82 Kč |
| dolní kvartil | 1 912,71 Kč |
| Medián JC (Kč/m²) | 9 258,62 Kč |
| horní kvartil | 17 375,84 Kč |
| užitné plochy celkem S (m ²) | 1313 |
| hodnota nemovitosti = JC * S | 12 156 562,51 Kč |
| po odečtu rizikovosti 15% | 10 333 078,13 Kč |

Nepřímá metoda porovnání administrativní budovy č.p.1379 příslušenstvím a pozemkem č.p.2733/2 na Kotlerově nábř., v k.ú. a obci Turnov

| č.ř. | popis | výměra pozemku | užitná plocha |
|------|------------------------------------|----------------|---------------|
| 1 | admini. Budova Turnov- Bezručova | 1133 | 650 |
| 2 | admin.budova Jilemnice- Kavánova | 646 | 1165 |
| 3 | BD Turnov- Krajčřova | 188 | 430 |
| 4 | BD Turnov- Sobotecká | 620 | 700 |
| 5 | BD Jablonec nad Nisou | 622 | 687 |
| 6 | Komerční objekt Jablonec nad Nisou | 625 | 831 |
| 7 | Komerční objekt Liberec | 168 | 355 |

622

687

Výpočet tržní hodnoty **dle užitné plochy administrativní budovy č.p.1379, Kotlerovo nábř., Turnov**

Analýza vzorku metodou nejmenších čtverců (vstupní hodnoty – výměra užitných ploch objektu v m², nabídková (jednotková) cena Jc):

$$a = - 16,9228$$

$$b = 28 386,00$$

Odhad střední hodnoty jednotkové ceny byl proveden podle vzorce:

$$H = - 16,9228 \times 687,00 + 28 386,00 = 16 760,- \text{ (Kč/m}^2\text{)} \text{ (korekce 15\% na zdroj)}$$

Pravděpodobná chyba konstanty a je:

$$\vartheta(a) = 3,8344574735 \text{ Kč / m}^2$$

Adjustace

| Vliv vlastnických a právních vztahů (koeficient K_{PV}) | Vliv polohy z hlediska účelu využití majetku (koeficient K_{PO}) | Vliv technických vztahů, a TO | koeficient příslušenství stavby hlavní K_{PR} | koeficient využitelnosti-flexibility K_{FL} | (koeficient využití-dimenzování stavby K_{DI}) | koeficient vlivu morálního opotřebení na zpeněžitelnost | |
|--|---|-------------------------------|---|---|---|---|------|
| 1,0 | 0,85 | 0,80 | 0,80 | 0,95 | 1,0 | 0,85 | 0,44 |

Metodou nepřímého porovnání odhaduji **hodnotu administrativní budovy č.p.440, Palackého ul. Turnov s příslušenstvím a pozemkem p.č.2733/1** ve výši $16\,760,- * 1\,313,00 = 22\,005\,880,- * 0,44 = 9\,682\,590,-$

9 683 000,- Kč.

Výpočet tržní hodnoty **dle plochy pozemku p.č.2733/2 zastavěné plochy administrativní budovy č.p.1379 na Kotlerově nábř., Turnov.** Analýza vzorku metodou nejmenších čtverců (vstupní hodnoty – výměra pozemku v m², nabídková (jednotková) cena Jc):

$$a = -40,747$$

$$b = 48\,141,96$$

Odhad střední hodnoty jednotkové ceny byl proveden podle vzorce:

$$H = -40,747 \times 622,00 + 48\,141,96 = 22\,797,33 (\text{Kč}/\text{m}^2) \quad (\text{korekce } 15\% \text{ na zdroj})$$

Pravděpodobná chyba konstanty a je:

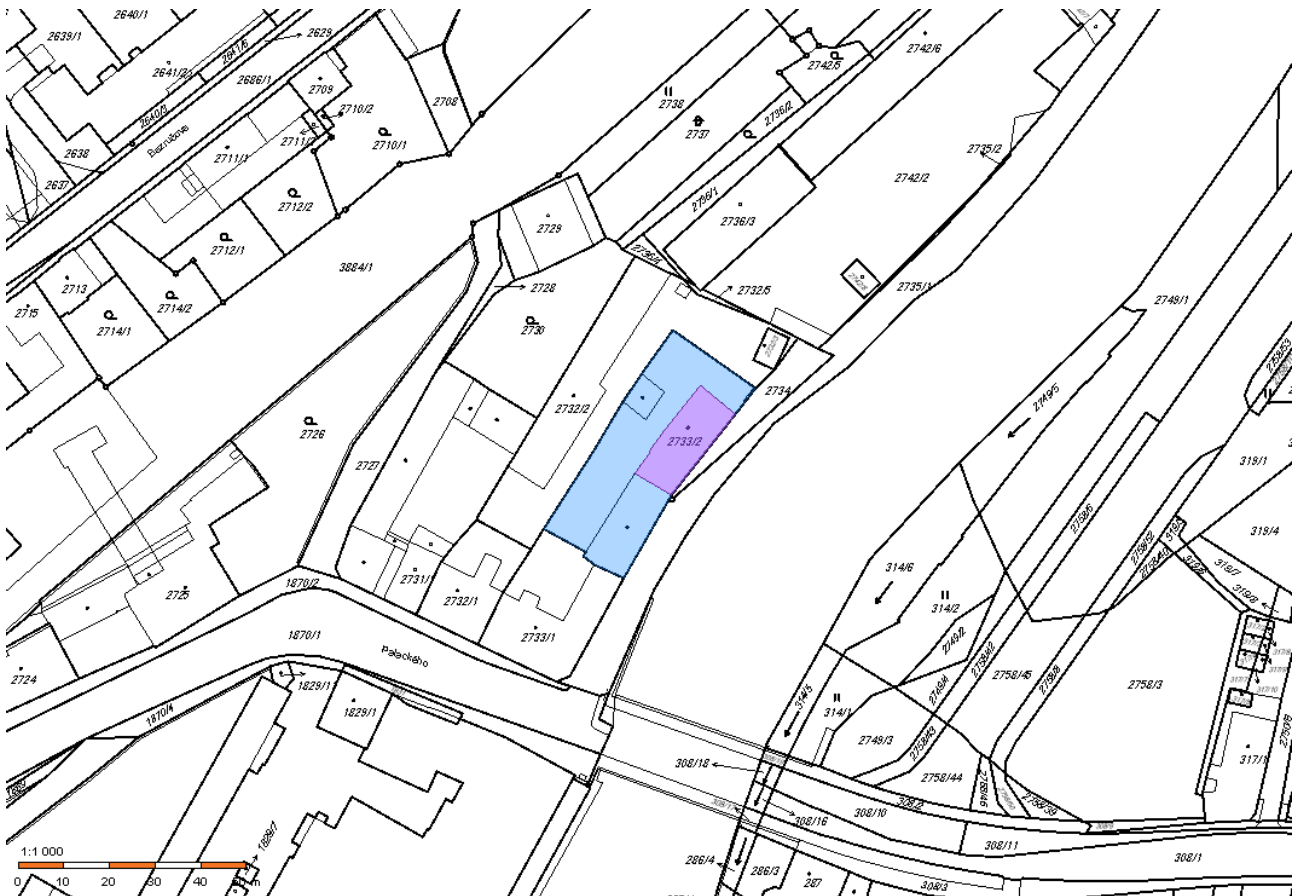
$$\vartheta(a) = 8,0642475 \text{ Kč} / \text{m}^2$$

Adjustace

| Vliv vlastnických a právních vztahů (koeficient K_{PV}) | Vliv polohy z hlediska účelu využití majetku (koeficient K_{PO}) | Vliv technických vztahů, a TO | koeficient příslušenství stavby hlavní K_{PR} | koeficient využitelnosti-flexibility K_{FL} | (koeficient využití-dimenzování stavby K_{DI}) | koeficient vlivu morálního opotřebení na zpeněžitelnost | |
|--|---|-------------------------------|---|---|---|---|------|
| 1,0 | 0,85 | 0,80 | 0,80 | 0,95 | 1,0 | 0,85 | 0,44 |

Metodou nepřímého porovnání odhaduji **hodnotu administrativní budovy č.p.440, Palackého ul. Turnov s příslušenstvím a pozemkem p.č.2733/1** ve výši $22\,797,33 * 1064,00 = 24\,256\,360,- * 0,62 = 10\,672\,800,-$

10 673 000,- Kč.






| | |
|--|--|
| <p>RD-ubytovací zař., Liberec- Janův Důl nabídnout velmi prostorný patrový rodinný dům, v klidné a polohou lukrativní části Liberce, skýtající mnoho variabilních příležitostí k návratu Vaší investice. Dům má v současnosti dvě zrekonstruované bytové jednotky, 2+1 ve zvýšeném přízemí a 3+kk v 1.NP. Dále se v domě nachází vzdušně rozlehlý půdní prostor, kde se nabízí možnost vybudování krásného atypického bytu a ještě navíc další příjemný podkrovní prostor určený taktéž pro případné bydlení. Na dům dále navazuje velký nebytový prostor s výlohou o dvou místnostech, který byl využíván jako prodejna, nicméně je možné ho využít také pro vybudování bydlení/ubytování či podnikání v oblasti služeb. Celý dům je podsklepen a je zde i velká garáž. Vytápění domu je vyřešeno ústředně, kotlem na tuhá paliva s možností připojení plynového kotle (Plyn na hranici pozemku). Odpad jde do septiku s přepadem i do obecní kanalizace. Voda je z obecního vodovodu. Elektřina 230/380. Další neocenitelnou předností této nemovitosti je krásně udržovaná, okrasně užitná zahrada s mnoha plodícími stromy, keři, skleníkem a záhony, stačí se jen nastěhovat a sbírat domácí úrodu. Odpočívat či bavit se s přáteli můžete ve venkovním zastřešeném posezení s krbem. Vzhledem k rozlehlé dispozici se zde nabízí možnost vícegeneračního bydlení, nebo vybudování bytového nájemního domu, nebo privátního bydlení s možností lukrativního pronájmu dalších bytových jednotek, jak dlouhodobě či jen krátkodobě pro hosty přijíždějící do Jizerských hor.</p> <p>Užitná plocha 260 m² Plocha pozemku 786 m² Cena 6 490 000,- Kč</p> |  |
| <p>Činžovní dům, Liberec- Tanvadská zprostředkujeme koupi patrového bytového domu ve Vratislavicích. Dům z třicátých let je již částečně zrekonstruován. Je zateplen a jsou zde nová plastová okna. Dům je podsklepen. Zastavěná plocha je zhruba 230m². V domě je v současnosti pět bytů, jeden je obsazen nájemníky. U domu je zahrada. V domě jsou veškeré inženýrské sítě. Zastávka tramvaje Liberec-Jablonec je cca 2 minuty chůze od domu.</p> <p>Užitná plocha 366 m² Plocha pozemku 2 304 m² Cena 9 320 000,- Kč</p> |  |

| | |
|--|--|
| <p>BD Turnov- Krajčfova Nabízíme k prodeji bytový dům v centru města Turnov. Dům je čtyřpodlažní a částečně podsklepený. Ve spodní části domu jsou nebytové prostory o velikosti 220 m², které zabírají dvě podlaží. V současné době slouží jako prodejna domácích potřeb a sklad. Firmu je možné převést včetně zboží na nového majitele, ale není podmínkou. V dalších dvou patrech jsou 4 samostatné bytové jednotky o celkové velikosti 210 m² s vlastním vstupem do domu. Složení: jeden byt 3+1 a tři bytové jednotky 1+1. Všechny byty jsou obsazené. Vytápění bytu 3+1 a komerční částí je plynové pomocí samostatných vytápěcích jednotek. Tři menší byty mají společný kotel na vytápění i teplou vodu. Součástí obchodních prostor je kancelář a sociální zařízení. Poloha domu je na lukrativním místě města Turnov.</p> <p>Užitná plocha 430 m² Plocha pozemku 188 m² Cena 6 650 000,- Kč</p> |  |
| <p>BD Turnov- Sobotecká zprostředkujeme prodej činžovního domu s komerčním prostorem v přízemí - fungující restaurací, parkováním a projektem na 11 bytů. Dům se nachází v centru Turnova na Sobotecké ulici, která díky své strategické poloze nabízí jak rychlou dostupnost na náměstí, tak i rychlý výjezd na Mladou Boleslav, Prahu, Liberec a Jičín. Objekt je i vhodný jako zázemí pro cestování v rámci Českého ráje, tak i jako ubytovací zázemí pro průmyslovou zónu Turnov. V přízemí domu se nachází fungující restaurace s grilem, který poskytuje svoje služby dlouhodobě. Před restaurací se nachází zahrádka pro posezení hostů s markýzami. Restaurace má stylové salonky v kamenném sklepení. V přízemí u restaurace se nachází kompletní zázemí pro poskytování gastro služeb jako jsou kuchyně, sklady, sociální zázemí pro hosty a kancelář-bytový prostor pro personál. Z přízemí se dá vejít po schodišti do prvního patra. Zde započala vestavba bytů. Jsou realizovány 3 bytové jednotky a koupelna z celkových 5 v tomto patře. Z prvního patra se vstupuje do podkrovní. Zde je připraven prostor pro vestavbu dalších 6 bytových jednotek. Bytové jednotky je možné užívat jako klasické byty nebo např. byty hotelového typu. Celý dům má novou střechu. Zastavěná plocha domu činí 350 m². Za domem jsou parkovací místa na vlastním pozemku. Do dvora za domem se vjíždí přes kovanou bránu. Dům je napojen na EE, plyn, vodu a kanalizaci.</p> <p>Užitná plocha 700 m² Plocha pozemku 620 m² Cena 9 299 000,- Kč</p> |   |

| | |
|---|---|
| <p>BD Jablonec nad Nisou nabízíme k prodeji velmi zajímavou nemovitost v samém centru města Jablonce nad Nisou na Dolním náměstí. Pětipodlažní budova je po rekonstrukci ve velmi dobrém a udržovaném stavu. V přízemí se nachází obchodní prostor se samostatným vchodem, v dalších patrech nebytové prostory a v podkroví bytová jednotka/ateliér. Budova může být využívána ve stávajícím stavu k zajímavému výnosu z pronájmů, nebo se nabízí možnost přestavby nebytových prostor na bytové. Vzhledem k velmi dobrému umístění budovy a dobrému technickému stavu se jedná o výbornou příležitost k investici.</p> <p>Užitná plocha 687 m²</p> <p>Plocha pozemku 622 m²</p> <p>Cena 12 000 000,- Kč</p> |  |
| <p>Ubytovací zařízení Železný Brod nabízí krásný rodinný dům s druhou obytnou stavbou, zahradou a bazénem v Železném Brodě. Obě nemovitosti prošly celkovou rekonstrukcí - fasáda, střešní krytina, plastová okna, podlahy, rozvody elektriny i vody, koupelny, kuchyně. Vytápění objektu je řešeno plynovým kotlem a gamaty. Voda je ohřívána bojlerem. Parkovat je možné podél cesty, kde je prostor pro tři automobily, dále je k dispozici garáž 15m². Odpady jsou svedeny do septiku. Skládá se ze tří jednotek: 1. Byt v rodinném domě, který je dispozičně řešen jako 2+1 s terasou. V přízemí se nachází hlavní obytná místnost, kuchyně, koupelna s toaletou a sprchovým koutem. V patře je ložnice, komora a druhá toaleta. 2. Přízemní apartmán s okny do zahrady a vlastním vchodem o dispozici 1+kk - 39m². Skládá se z hlavní obytné místnosti s kuchyňskou linkou a z prostorné koupelny s vanou. 3. Samostatná dvoupatrová přístavba o dispozici 2+kk a výměře 56m². Budova má vlastní vchod, dlážděný dvorek a terasu. V přízemí se nachází hlavní obytná místnost s kuchyňským koutem, toaleta a komora. V patře je ložnice a moderní koupelna s druhou toaletou a sprchovým koutem. Nemovitost byla pronajímána k rekreaci a později na bydlení.</p> <p>Užitná plocha 220 m²</p> <p>Plocha pozemku 770 m²</p> <p>Cena 3 990 000,- Kč</p> |  |

| | |
|--|--|
| <p>Komerční objekt Liberec</p> <p>Nabídka lukrativní nemovitosti v historickém centru města - cca 100m od liberecké radnice.</p> <p>Nájemní dům s komerčně využívanými nebytovými prostory - obchody, kanceláře. Prostory ve druhém a třetím podlaží nabízejí možnost úpravy i na bytové jednotky . Částečně podsklepený, čtyřpodlažní objekt je v dobrém stavu, po částečné rekonstrukci - nová fasáda, opravená střecha s možností vybudování střešní terasy. Dům je vytápěn plynovými kotly.</p> <p>Z hlediska komerčního pronajímání objektu se jedná o velmi atraktivní místo - klidné, s omezeným provozem vozidel, které je ale zároveň součástí velmi živé pěší zóny - v těsné blízkosti magistrátu a náměstí E. Beneše. V bezprostředním okolí obchody, restaurace a další služby. Možnost parkování na dvou nedalekých centrálních parkovištích - u Základní umělecké školy a na Sokolovském náměstí.</p> <p>Užitná plocha 355 m²</p> <p>Plocha pozemku 168 m²</p> <p>Cena 9 500 000,- Kč</p> |  |
|--|--|

penzion- ubytovna č.p.1259 s příslušenstvím a pozemky, Fučíkova ul., Turnov

| č.ř. | popis | výměra pozemku | užitná plocha | účel stavby | infrastruktura | nabídková cena | jednotková cena |
|------|--|----------------|---------------|------------------|---|------------------|-----------------|
| 1 | RD-ubytovací zař. Liberec-Janův Důl | 786 | 260 | komerční využití | inženýrské sítě nejsou v dosahu pozemku | 6 490 000,00 Kč | 24 961,54 Kč |
| 2 | čínžovní dům, Liberec-Tanvaldská | 2304 | 366 | komerční využití | inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku | 9 320 000,00 Kč | 25 464,48 Kč |
| 3 | BD Turnov- Krajčřova | 188 | 430 | komerční využití | inženýrské sítě nejsou v dosahu pozemku | 6 650 000,00 Kč | 15 465,12 Kč |
| 4 | BD Turnov- Sobotecká | 620 | 700 | komerční využití | inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku | 9 299 000,00 Kč | 13 284,29 Kč |
| 5 | BD Jablonec nad Nisou | 622 | 687 | komerční využití | inženýrské sítě nejsou v dosahu pozemku | 12 000 000,00 Kč | 17 467,25 Kč |
| 6 | ubytovací zařízení Železný Brod | 770 | 220 | komerční využití | inženýrské sítě nejsou v dosahu pozemku | 3 990 000,00 Kč | 18 136,36 Kč |
| 7 | Komerční objekt Liberec | 168 | 355 | komerční využití | inženýrské sítě nejsou v dosahu pozemku | 9 500 000,00 Kč | 26 760,56 Kč |

celková výměra užitných ploch 339 m²

výměra oceňovaných pozemků 956 m²

| k1 | k2 | k3 | k4 | k5 | k6 | k7 | IS | JTCS |
|------|----|-----|-----|------|------|----|------|---------------------|
| 0,9 | 1 | 1 | 1 | 1,05 | 1 | 1 | 0,95 | 23 588,65 Kč |
| 0,9 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,05 | 1 | 0,95 | 24 063,93 Kč |
| 1 | 1 | 1,1 | 0,9 | 1,05 | 1,15 | 1 | 1,20 | 18 487,39 Kč |
| 1 | 1 | 1 | 0,9 | 1,05 | 1,05 | 1 | 0,99 | 13 181,33 Kč |
| 1 | 1 | 1 | 0,8 | 1,05 | 1,05 | 1 | 0,88 | 15 406,11 Kč |
| 1,05 | 1 | 1 | 1 | 1,05 | 1,05 | 1 | 1,16 | 20 995,11 Kč |
| 0,8 | 1 | 1 | 0,9 | 1,1 | 1,15 | 1 | 0,91 | 24 373,52 Kč |

| | | | | | |
|----------------------------|---|--|---|---|-------------------------------------|
| k1 ... koeficient lokality | k2 ... koeficient dopravní dostupnosti a infrastruktury | k3 ... koeficient stavebně technického stavu | k4 ... koeficient využitelnosti nemovitostí | k5 ... koeficient velikosti užitné plochy | k6 ... koeficient velikosti pozemku |
|----------------------------|---|--|---|---|-------------------------------------|

Nepřímá metoda porovnání penzionu- ubytovacího zařízení č.p.1259 příslušenstvím a pozemky č.p.2167/1, p.č.2167/4 a p.č.2168 na Fučíkové ul., v k.ú. a obci Turnov

| č.ř. | popis | výměra pozemku | užitná plocha |
|------|--------------------------------------|----------------|---------------|
| 1 | RD-ubytovací zař. Liberec- Janův Důl | 786 | 260 |
| 2 | činžovní dům, Liberec- Tanvaldská | 2304 | 366 |
| 3 | BD Turnov- Krajčřova | 188 | 430 |
| 4 | BD Turnov- Sobotecká | 620 | 700 |
| 5 | BD Jablonec nad Nisou | 622 | 687 |
| 6 | ubytovací zařízení Železný Brod | 770 | 220 |
| 7 | Komerční objekt Liberec | 168 | 355 |

Výpočet tržní hodnoty dle užitné plochy penzionu- ubytovacího zařízení č.p.1259 na Fučíkové ul., Turnov

Analýza vzorku metodou nejmenších čtverců (vstupní hodnoty – výměra užitných ploch objektu v m², nabídková (jednotková) cena Jc):

$$a = - 17,03016$$

$$b = 27 562,29$$

Odhad střední hodnoty jednotkové ceny byl proveden podle vzorce:

$$H = - 17,03016 \times 366,00 + 27 562,29 = 21 329,25 \text{ (Kč/m}^2\text{)} \text{ (korekce 15\% na zdroj)}$$

Pravděpodobná chyba konstanty a je:

$$\mathcal{D}(a) = 3,8344574735 \text{ Kč / m}^2$$

Adjustace

| Vliv vlastnických a právních vztahů (koeficient K _{PV}) | Vliv polohy z hlediska účelu využití majetku (koeficient K _{PO}) | Vliv technických vztahů, a TO | koeficient příslušenství stavby hlavní K _{PR} | koeficient využitelnosti- flexibility K _{FL} | (koeficient využití- dimenzování stavby K _{DI}) | koeficient vlivu morálního opotřebení na zpeněžitelnost | |
|---|--|-------------------------------|--|---|---|---|------|
| 1,0 | 0,95 | 1,0 | 1,05 | 1,15 | 1,0 | 1,0 | 1,09 |

Metodou nepřímého porovnání odhaduji hodnotu penzionu- ubytovacího zařízení č.p.1259 na Fučíkové ul. Turnov s příslušenstvím a pozemky ve výši $21 329,25 \times 339,00 = 7 230 615,75 \times 1,09 = 7 881 370,-$

7 881 000,- Kč.

Výpočet tržní hodnoty **dle plochy pozemků p.č.2167/1, p.č.2167/4 zastavěné plochy a p.č.2168 penzionu- ubytovacího zařízení č.p.1259 na Fučíkově ul., Turnov.** Analýza vzorku metodou nejmenších čtverců (vstupní hodnoty – výměra pozemků v m², nabídková (jednotková) cena Jc):

$$a = - 17,685$$

$$b = 34\ 316,87$$

Odhad střední hodnoty jednotkové ceny byl proveden podle vzorce:

$$H = - 17,685 \times 622,00 + 34\ 316,87 = 23\ 316,80 (\text{Kč}/\text{m}^2) \quad (\text{korekce } 15\% \text{ na zdroj})$$

Pravděpodobná chyba konstanty a je:

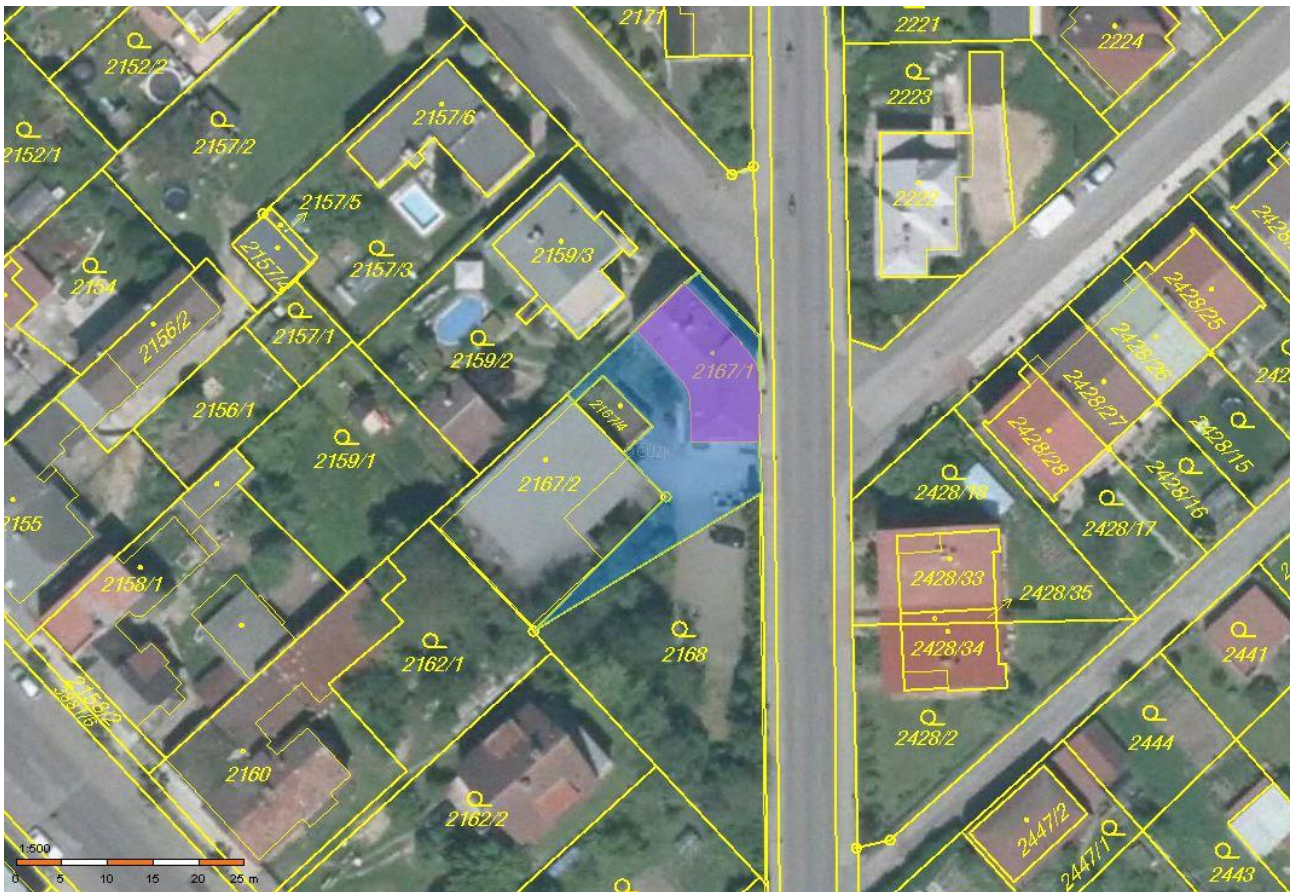
$$\vartheta(a) = 8,0642475 \text{ Kč} / \text{m}^2$$

Adjustace

| Vliv vlastnických a právních vztahů (koeficient K_{PV}) | Vliv polohy z hlediska účelu využití majetku (koeficient K_{PO}) | Vliv technických vztahů, a TO | koeficient příslušenství stavby hlavní K_{PR} | koeficient využitelnosti- flexibility K_{FL} | (koeficient využití- dimenzování stavby K_{DI}) | koeficient vlivu morálního opotřebení na zpeněžitelnost | |
|--|---|-------------------------------|---|--|--|---|------|
| 1,0 | 0,95 | 1,0 | 1,05 | 1,15 | 1,0 | 1,0 | 1,09 |

Metodou nepřímého porovnání odhaduji hodnotu administrativní budovy č.p.440, Palackého ul. Turnov s příslušenstvím a pozemky p.č.2167/1, p.č.2167/4 zastavěné plochy a p.č.2168 ve výši $23\ 316,80 \times 956,00 = 13\ 404\ 830,-$ * $1,09 = 13\ 611\ 265,-$

14 611 000,- Kč.





Rekapitulace:

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo ocenění, podle zvláštního předpisu, což vyplývá z ustanovení zák. č. 529/1990 Sb., o cenách ve znění zák. 135/1997 Sb. a č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy.

Cena zjištěná- (administrativní, úřední) je cena zjištěná- vypočtená podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.(oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č.526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda- je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní)- Obvyklou cenou se podle zák. č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména majetkové vztahy, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývajících z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situace na trhu nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- I. Občanská vybavenost města Turnova je na dobré úrovni
- II. pozemky v dané oblasti mají dobrý tržní potenciál

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- I. záplavová oblast řeky Jizery

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nepatrně nižší úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu mírně podprůměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti ve výše uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za průměrně obchodovatelný.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze aktuální internetové nabídky realitních kanceláří a dražeb v daném regionu a po použití korekčních koeficientů.

| | Zjištěná cena administrativní metodou | Porovnávací hodnota přímou metodou | Porovnávací hodnota nepřímou metodou (UP) | Porovnávací hodnota nepřímou metodou (PP) |
|---|---------------------------------------|------------------------------------|---|---|
| administrativní budova č.p.440 na p.č.2733/1, Palackého, Turnov | 6 907 500,- Kč | 15 265 000,- Kč | 15 930 000,- Kč | 8 311 990,- Kč |
| administrativní budova č.p.1379 na p.č.2733/2, Kotlerovo nábř., Turnov | 5 957 740,- Kč | 12 077 000,- Kč | 9 683 000,- Kč | 10 673 000,- Kč |
| penzion- ubytovna č.p.1259 s příslušenstvím a pozemky, Fučíkova ul., Turnov | 3 914 070,- Kč | 5 327 000,- Kč | 7 881 000,- Kč | 14 611 000,- Kč |

Tržní hodnota odpovídá substituci ceny v místě a čase obvyklé předmětné nemovitosti. Je stanovena na základě srovnání obdobných srovnatelných bytů v místě a čase, tedy stanovení tzv. tržní hodnoty porovnávací nepřímé metody dle výměry užitných ploch porovnávaných nemovitostí, která odpovídá hodnotě skutečně dosažitelné trhem (nejobjektivnější metoda, ostatní hodnoty jsou počítány pouze pro orientaci) současně bylo přihlédnuto mj. i k následujícím skutečnostem ovlivňujícím obvyklou cenu:

- (1) lokalita, technický stav vybavení a opotřebení staveb;
- (2) jedná se o nemovitosti užívané pro komerční účely v městské zástavbě
- (3) v současném stavu je nemovitost co do vybavenosti na úrovni standardu odpovídající době ocenění.
- (4) pozemky i objekty nejsou v době ocenění užívány v celém rozsahu kapacity užitných ploch
- (5) v reálná hodnota v místě a čase byla porovnána i se srovnatelnými nemovitostmi, které byly nalezeny na portálu realitních kanceláří exekutorů a byly nebo budou v krátké době draženy
- (6) Věcná břemena ani jiné závazky, kromě exekučního řízení, pro které je ocenění zpracováno na oceňovaných nemovitostech nevážnou.

D. Závěrečná zpráva

Na základě objednávky Ing. Františka Svobodného, insolvenčního správce dlužníka Ing. Alexandra Berana ze dne 12. června 2018, jsem vypracoval znalecký posudek o stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí ke dni 3. ledna 2019.

Toto ocenění bylo zpracováno pro účel insolvenčního řízení.

Při zahrnutí zjištěných a předložených skutečností, při uvážení všech podkladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, jsem došel k tomuto závěru:

Cena v místě a čase obvyklé, nebo-li tržní hodnota oceňovaných nemovitostí- administrativní budovy č.p.440 s pozemkem p.č.2733/1 na Palackého ul. dle LV č. 6696 v k.ú. a obci Turnov, okr. Semily ke dni ocenění (3.1. 2019) byla stanovena na částku po zaokrouhlení:

15 930 000,- Kč

(slovy: patnáctmilionů devětsetřicettisíc korun českých).

Cena v místě a čase obvyklé, nebo-li tržní hodnota oceňovaných nemovitostí- administrativní budovy č.p.1379 s pozemkem p.č.2733/2 na Kotlerově ul. dle LV č. 6696 v k.ú. a obci Turnov, okr. Semily ke dni ocenění (3.1. 2019) byla stanovena na částku po zaokrouhlení:

9 683 000,- Kč

(slovy: devětmilionů šestsetosmdesátřítisíc korun českých).

Cena v místě a čase obvyklé, nebo-li tržní hodnota oceňovaných nemovitostí-penzionu-ubytovacího zařízení č.p.1259 s příslušenstvím a pozemky p.č.2167/1, p.č.2167/4 a p.č.2168 na Fučíkově ul. dle LV č. 6696 v k.ú. a obci Turnov, okr. Semily ke dni ocenění (3.1. 2019) byla stanovena na částku po zaokrouhlení:

7 881 000,- Kč

(slovy: sedmmilionů osmsetosmdesátjedentisíc korun českých).

ve Starých Hodějovicích 12.01.2019

Ing. Pavel Hušek
Horní 24
370 08 Staré Hodějovice
telefon: 775 260 150
e-mail: ssnhusek@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11.10.1995 pod č.j.Spr.1281/95 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4846- 004/19 znaleckého deníku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2018 21:55:02

Okres: CZ0514 Semily
Kat.území: 771601 Turnov

Obec: 577626 Turnov

List vlastnictví: 6696

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo BRENT s.r.o., Palackého 440, 51101 Turnov | 61328791 | |

Nemovitosti

| Pozemky Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---|------------|----------------------------|----------------|--|
| 2167/1 | 379 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Turnov, č.p. 1259, ubyt.zař Stavba stojí na pozemku p.č.: 2167/1 | | | | |
| 2167/4 | 33 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 2167/4 | | | | |
| 2168 | 544 | zahrada | | zemědělský půdní fond |
| 2733/1 | 588 | zastavěná plocha a nádvoří | | ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně |
| Součástí je stavba: Turnov, č.p. 440, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: 2733/1 | | | | |
| 2733/2 | 1064 | zastavěná plocha a nádvoří | | ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně |
| Součástí je stavba: Turnov, č.p. 1379, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 2733/2 | | | | |

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

: Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno jízdy

cesty v šíři 4 m přes poz.parc.2167/1 a 2168 pro poz.parc.
2167/2 (VZ 1338/71).

Oprávnění pro

Parcela: 2167/2

Povinnost k

Parcela: 2167/1, Parcela: 2168

Listina Usnesení soudu číslo deníku 630/1953.

POLVZ:98/1966

Z-10600098/1966-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo zákonné

existující pohledávky ve výši 2 319 065,81 Kč s příslušenstvím, den vzniku 6.3.2014

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,

Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: 2167/1, Parcela: 2167/4, Parcela: 2168, Parcela: 2733/1, Parcela:
2733/2

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2018 21:55:02

Okres: CZ0514 Semily
území: 771601 Turnov

Obec: 577626 Turnov

List vlastnictví: 6696

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1329838/14/2009-25201-106506 Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 9 ze dne 06.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 06.03.2014. Zápis proveden dne 01.04.2014; uloženo na prac. Semily

V-986/2014-608

Pořadí k 06.03.2014 13:04

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1329838/14/2009-25201-106506 Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 9 ze dne 06.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 06.03.2014. Zápis proveden dne 01.04.2014; uloženo na prac. Semily

V-986/2014-608

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1329838/14/2009-25201-106506 Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Územní pracoviště pro Prahu 9 ze dne 06.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 06.03.2014. Zápis proveden dne 01.04.2014; uloženo na prac. Semily

V-986/2014-608

Související zápisy

Započetí výkonu zástavního práva

Povinnost k

Parcela: 2167/1, Parcela: 2167/4, Parcela: 2168

Listina Rozhodnutí č.j.:1389471/16/2609-00540-604116 o výkonu zástavního práva prodejem nemovitých věcí ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.11.2016. Zápis proveden dne 13.01.2017; uloženo na prac. Semily

Z-3430/2016-608

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Parcela: 2167/1, Parcela: 2167/4, Parcela: 2168, Parcela: 2733/1, Parcela:
2733/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1350900038/ZSN/03 ze dne 26.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.10.2015. Zápis proveden dne 19.11.2015; uloženo na prac. Semily

V-6493/2015-608

Pořadí k 26.10.2015 09:10

o Zástavní právo smluvní

- dluhy z úvěru ve výši 21 900 000,- Kč a příslušenství
- budoucí dluhy do výše 43 800 000,- Kč vzniklé do 1.2.2036

Oprávnění pro

Česká dražební a realitní společnost s.r.o., Dr.
Hajného 464, Vodňany II, 38901 Vodňany, RČ/IČO:

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2018 21:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577626 Turnov

Území: 771601 Turnov

List vlastnictví: 6696

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

26068001

Povinnost k

Parcela: 2167/1, Parcela: 2167/4, Parcela: 2168, Parcela: 2733/1, Parcela: 2733/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1350900038/ZSN/03 ze dne 26.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.10.2015. Zápis proveden dne 19.11.2015; uloženo na prac. Semily

V-6493/2015-608

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 19.09.2016. Zápis proveden dne 19.10.2016.

V-5240/2016-608

Pořadí k 26.10.2015 09:10

Související zápisy

Podzástavní právo

k zástavnímu právu č. V-5240/2016-608 k zajištění veškerých dluhů vzniklých do 1.10.2028 až do výše 43.502.000,- Kč

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č.1419500025/ZSP/02 ze dne 27.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.10.2016. Zápis proveden dne 10.01.2017; uloženo na prac. Semily

V-6193/2016-608

Pořadí k 31.10.2016 12:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1350900038/ZSN/03 ze dne 26.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.10.2015. Zápis proveden dne 19.11.2015; uloženo na prac. Semily

V-6493/2015-608

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1350900038/ZSN/03 ze dne 26.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.10.2015. Zápis proveden dne 19.11.2015; uloženo na prac. Semily

V-6493/2015-608

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

existující daňové nedoplatky ve výši 166 319,99 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97/25,
Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec

Povinnost k

Parcela: 2167/1, Parcela: 2167/4, Parcela: 2168, Parcela: 2733/1, Parcela: 2733/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1256234/17/2609-00540-604116

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2018 21:55:02

Okres: CZ0514 Semily
území: 771601 Turnov

Obec: 577626 Turnov

List vlastnictví: 6696

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Územní pracoviště v Turnově ze dne 25.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.09.2017. Zápis proveden dne 17.10.2017; uloženo na prac. Semily v-5578/2017-608

Pořadí k 25.09.2017 13:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1256234/17/2609-00540-604116 Územní pracoviště v Turnově ze dne 25.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.09.2017. Zápis proveden dne 17.10.2017; uloženo na prac. Semily v-5578/2017-608

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1256234/17/2609-00540-604116 Územní pracoviště v Turnově ze dne 25.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.09.2017. Zápis proveden dne 17.10.2017; uloženo na prac. Semily v-5578/2017-608

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu existující daňové nedoplatky ve výši 20 941,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97/25,
Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec

Povinnost k

Parcela: 2167/1, Parcela: 2167/4, Parcela: 2168, Parcela: 2733/1, Parcela: 2733/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1455345/17/2609-00540-604116 Územní pracoviště v Turnově ze dne 04.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.12.2017. Zápis proveden dne 28.12.2017; uloženo na prac. Semily v-7030/2017-608

Pořadí k 04.12.2017 09:09

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1455345/17/2609-00540-604116 Územní pracoviště v Turnově ze dne 04.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.12.2017. Zápis proveden dne 28.12.2017; uloženo na prac. Semily v-7030/2017-608

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1455345/17/2609-00540-604116 Územní pracoviště v Turnově ze dne 04.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.12.2017. Zápis proveden dne 28.12.2017; uloženo na prac. Semily v-7030/2017-608

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění daňových nedoplatků ve výši 97 738,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2018 21:55:02

Okres: CZ0514 Semily
Území: 771601 TurnovObec: 577626 Turnov
List vlastnictví: 6696

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97/25,
Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec

Povinnost k

Parcela: 2167/1, Parcela: 2167/4, Parcela: 2168, Parcela: 2733/1, Parcela:
2733/2Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 638267/18/2609-00540-604116
ÚzP v Turnově ze dne 12.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.04.2018. Zápis
proveden dne 04.05.2018; uloženo na prac. Semily

V-2042/2018-608

Pořadí k 12.04.2018 14:08

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 638267/18/2609-00540-
604116 ÚzP v Turnově ze dne 12.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni
12.04.2018. Zápis proveden dne 04.05.2018; uloženo na prac. Semily

V-2042/2018-608

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 638267/18/2609-00540-
604116 ÚzP v Turnově ze dne 12.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni
12.04.2018. Zápis proveden dne 04.05.2018; uloženo na prac. Semily

V-2042/2018-608

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plochy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.04.2007.

V-827/2007-608

Pro: BRENT s.r.o., Palackého 440, 51101 Turnov

RČ/IČO: 61328791

o Smlouva kupní ze dne 07.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.06.2007.

V-1144/2007-608

Pro: BRENT s.r.o., Palackého 440, 51101 Turnov

RČ/IČO: 61328791

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 2168 | 55600 | 544 |

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

strana 5