ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1177-13/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. objektu pro přechodné ubytování č.p. 446 v části obce Horní Rokytnice, který je součástí pozemku st. parcela č. 569 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemky ve funkčním celku parcela č. 2442/2 - ostatní plocha, parcela č. 2442/3 - ostatní plocha, parcela č. 2443/2 - ostatní plocha a další pozemky parcela č. 2405/14 - trvalý travní porost, parcela č. 2442/6 - ostatní plocha a parcela č. 3367/10 - ostatní plocha vše na LV 3168 pro katastrální území Horní Rokytnice nad Jizerou a obec Rokytnice nad Jizerou.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: 735 038 308
e-mail: info@zuom.cz
IČ: 02777339 DIČ: CZ02777339

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 25023217, .
Čimická 780/21
181 00 Praha

Číslo jednací: 036/2022-D

TRŽNÍ HODNOTA **s použitím atributů pro určení ceny obvyklé**	**28 000 000 Kč**

Počet stran: 60 stran včetně příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 14.1.2022 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 28.1.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. objektu pro přechodné ubytování č.p. 446 v části obce Horní Rokytnice, který je součástí pozemku st. parcela č. 569 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemky ve funkčním celku parcela č. 2442/2 - ostatní plocha, parcela č. 2442/3 - ostatní plocha, parcela č. 2443/2 - ostatní plocha a další pozemky parcela č. 2405/14 - trvalý travní porost, parcela č. 2442/6 - ostatní plocha a parcela č. 3367/10 - ostatní plocha vše na LV 3168 pro katastrální území Horní Rokytnice nad Jizerou a obec Rokytnice nad Jizerou zapsaných u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.1.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a insolvenčního správce Ing. Tomáše Pachmana.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://www.jihoceskereality.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z internetového katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 14.1.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře a insolvenčního správce Ing. Tomáše Pachmana, který umožnil provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Projektová dokumentace - na rekonstrukci oceňovaného objektu „Rezidence Horní Rokytnice" vypracovaná projektantem Ing. Jaroslavem Kormancem z 09/2019 - dokumentace neověřená stavebním úřadem
- Projektová dokumentace - na rekonstrukci oceňovaného objektu „APARTMENT HOUSE - A.CLUB" pracovaná projektantem ATELIER 4 s.r.o. Jablonec nad Nisou z 02/2016 pod zak. č. 5698/2016 - dokumentace ověřená stavebním úřadem ve stavebním řízení
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskereality.cz, apod.
- Územní plán - sídelního útvaru města Rokytnice nad Jizerou
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí" od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za l m3 obestavěného prostoru, nebo l m2 zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

Následně bude analýza dat provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému či podobnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za celek a jednotková cena za měrnou jednotku (m2). Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Obvyklou cenu nelze přesně zjistit či stanovit, lze ji pouze odhadnout na základě analýzy trhu a nijak jinak. Existuje pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme v běžných situacích odhadnout s větší přesností nebo s menším rozptylem od průměrných hodnot. Nutno též konstatovat, že ocenění obvyklou cenou pro účely vypořádání spoluvlastnického podílu není oceněním dle zvláštních předpisů, které je podmínkou pro ocenění dle platné oceňovací vyhlášky.

Problém může nastat při zjišťování obvyklé ceny u nemovitých věcí, kdy oceňujeme nemovitost, která se ve stejném či obdobném druhu v místě či okolí a v daném čase nenachází. Nebo se nachází, ale není s ní obchodováno či je takového druhu, který není s oceňovanou nemovitostí ani shodný ani obdobný. V takovém případě obvyklá cena neexistuje, neboť v daném místě a čase se s obdobnými či stejnými nemovitostmi běžně neobchoduje.

Pro zjištění obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu s obdobnými objekty a pozemky,

z konzultace u místních realitních kanceláří a z údajů získaných z veřejných zdrojů na různých realitních serverech. Znalec provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že stejné nemovité věci či nemovitostí obdobné s obdobným stupněm rozestavěnosti se v lokalitě nenacházejí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Liberecký, okres Semily, obec Rokytnice nad Jizerou, k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou
Adresa nemovité věci:	Horní Rokytnice 446, 512 44 Rokytnice nad Jizerou

Vlastnické a evidenční údaje

HANAH finance s.r.o., RČ/IČO: 27564614, Na poříčí 1041/12, 11000 Praha, LV: 101, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření byla předložena insolvenčním správcem Ing. Pachmanem část projektové dokumentace na rekonstrukci oceňovaného objektu vypracovaná Ing. Kormancem v 09/2019, tato dokumentace nebyla zatím schválena příslušným Stavebním úřadem v Rokytnici nad Jizerou, platná projektová dokumentace schválená zmíněným stavebním úřadem v rámci stavebního řízení vypracovaná projektantem ATELIER 4 s.r.o. se sídlem v Jablonci nad Nisou pod č. zak. 5698/2016 z února 2016 a z března 2017 byla zaslána IS Ing. Tomášem Pachmanem mailovou poštou. Porovnáním na místě samém bylo zjištěno, že skutečnosti ve fázi započaté rekonstrukce objektu odpovídá neschválené projektové dokumentaci zpracované Ing. Kormancem.

Místopis

Rokytnice nad Jizerou je menší město a známé horské středisko v západních Krkonoších. Nachází se v Libereckém kraji, v okrese Semily, v protáhlém údolí Huťského potoka mezi masivy hor Stráž, Čertova hora a Lysá hora a podél levého břehu řeky Jizery. Průměrná nadmořská výška obce je 520 m. n. m. Počet obyvatel cca 2 600 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura a potřebná občanská vybavenost. Autobusová doprava zajišťuje spojení s okolními obcemi a městy. Autobusová linka pravidelně jezdí např. na trase Rokytnice nad Jizerou – Vrchlabí, Rokytnice nad Jizerou – Harrachov, Rokytnice nad Jizerou – Vítkovice či Rokytnice nad Jizerou – Jablonec nad Jizerou. Na území obce se nachází osm autobusových zastávek, vždy pro každý směr. Okrajem města Rokytnice nad Jizerou prochází železniční trať č. 042 (Martinice v Krkonoších – Rokytnice nad Jizerou), na níž se v předmětné lokalitě nachází vlakové nádraží Rokytnice nad Jizerou. Městem Rokytnice nad Jizerou prochází silnice druhé třídy II/294, která vede z Vítkovic v Krkonoších do Rokytnice nad Jizerou, kde se napojuje na silnici první třídy I/14 propojující města Liberec a Třebovice.

Oceňovaný objekt bydlení č.p. 446 se nachází na jihovýchodním okraji zastavěné části obce Horní Rokytnice v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby a několika objektů občanské vybavenosti (obchod, sportoviště). Příjezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví Města Rokytnice nad Jizerou resp. Libereckého kraje. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci smíšeného bydlení s občanskou vybaveností, což je v souladu se stávajícím i plánovaným využitím dle předloženého stavebního povolení a dle schváleného projektu rekonstrukce. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda	
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný	
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže ☒ jiné

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3368/78	Město Rokytnice nad Jizerou
3368/70	Město Rokytnice nad Jizerou
3368/44	Liberecký kraj

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou zapsanou v katastru nemovitostí jako stavba bydlení č.p. 446 na pozemku st. parcela č. 1569 - zastavěná plocha a nádvoří a dalšími pozemky, které tvoří funkční celek tj. parcelou č. 2442/2 - ostatní plocha. parcelou č. 2442/3 - ostatní plocha a parcelou č. 2443/2 - ostatní plocha. Další oceňované pozemky sice funkční celek netvoří, ale nacházejí se v blízkosti objektu též, jedná se o pozemky parcela č. 2405/14 - trvalý travní porost, parcela č. 2442/6 - ostatní plocha a parcela č. 3367/10 - ostatní plocha.

Popis objektu č.p. 446

Objekt č.p. 446 je ke dni ocenění rozestavěnou stavbou ve fázi započaté celkové rekonstrukce a dle schváleného projektu bude po rekonstrukci v objektu 25 ubytovacích buněk - apartmánů (1x studio 1+kk, 1x apartmá 1+1, 14x apartmá 2+kk, 6x apartmá 2+1, 3x apartmá 3+kk, 25 úložných komor, společenské prostory (společenská místnost, bufet - celkem 110 míst u stolu, dětský koutek,) a wellness (vířivka, infrasauna, sociály). Dům je částečně podsklepený, třípodlažní se sedlovou střechou a s provedenou přípravou pro vestavbu podkroví. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, venkovní schodiště a zpevněné plochy s parkovacími plochami s celkem 30 stáními. Areál není oplocen.
Původní stáří objektu je, dle zjištění znalce a dle odhadu, cca 100 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou původní. Technický stav objektu odpovídá svému stáří a započaté rekonstrukci.
Blíže viz - zjištěná cena.

Dispozice objektu č.p. 446 - dle předloženého schváleného projektu

1.PP - prostory společenské místnosti, bufetu s barem, wellness, sociálního a technického zařízení a vybavení objektu chodba, kotelna, výtah a schodiště
1.NP - zádveří, chodby, schodiště, 4x apartmán, 25x úložná komora, sociální zázemí pro personál
2.NP - chodba, schodiště, výtah, 8x apartmán
3.NP - chodba, schodiště, výtah, 7x apartmán
podkroví - chodba, výtah, 5x apartmán, 1x studio

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno služebnost stezky – zřízeno bezplatně a na dobu neurčitou vymezené geometrickým plánem č. 2075-20/2018 s oprávněním pro pozemky parcela č 2442/5 a parcela č. 3368/79 a povinností k části výměry pozemku parcela č. 2442/3 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene – bezúplatná služebnost stezky ze dne 18. 6. 2018. Právní účinky zápisu ke dni 6. 8. 2018. Zápis proveden dne 29. 8. 2018. Vliv tohoto věcného břemene na obvyklou cenu je zcela marginální a byl zohledněn v provedeném porovnání.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář: Oceňovaná stavba č.p. 446 je ve fázi započaté rekonstrukce, která byla zahájena v roce 2019. Ke dni ocenění jsou práce přerušeny, stavba je prakticky vyklizena.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt bydlení č.p. 446 - budoucí apartmánový dům
2. Oceňované pozemky tvořící funkční celek
3. Oceňované pozemky netvořící funkční celek
4. Oceňované pozemky zbývající

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno stezky zatěžující část parcely č. 2442/3

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt pro přechodné ubytování č.p. 446 - budoucí apartmánový dům

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál objektu č.p. 446

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření (vnitřní prohlídka bytu nebyla znalci umožněna), bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt pro ubytování č.p. 446 v části obce Horní Rokytnice v obci Rokytnice nad Jizerou
Adresa předmětu ocenění:	Horní Rokytnice 446 512 44 Rokytnice nad Jizerou
LV:	3168
Kraj:	Liberecký
Okres:	Semily
Obec:	Rokytnice nad Jizerou
Katastrální území:	Horní Rokytnice nad Jizerou
Počet obyvatel:	2 601

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **577,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **316,00 Kč/m^2**

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb.,

č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Historické centrum města.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Historické centrum města.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,008}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,10

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Známá rekreační lokalita.	III	0,20

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,995}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,003**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,995**

1. Objekt bydlení č.p. 446 - budoucí apartmánový dům

Oceňovaná stavba č.p. 446 je samostatně stojící objekt obdélníkového půdorysu s menší přístavbou u východní fasády a s větší přístavbou u jižní fasády, s částečným podsklepením, s třemi podlažími a s provedenou přípravou pro vestavbu podkroví. Jedná se o masivní zděnou stavbu s obvodovou konstrukcí z plných cihel. Objekt je umístěn na mírně svažitém pozemku, díky kterému je možné částečné zapuštění podzemního podlaží do terénu. Ve východní části objektu je umístěna třípodlažní přístavba, která dále pokračuje jako jednopodlažní podél jižní části objektu. Fasáda objektu je v horším až zanedbaném stavu, je v části vlhká, na části jsou na pohled viditelné odhalené cihly, bez zateplení či omítky. První až třetí nadzemní podlaží a podkroví jsou půdorysným tvarem v hlavní části budovy téměř totožná, až na zděnou markýzu v 1.NP, která tvoří ochranu nad vchodem do objektu. Střecha objektu je zateplená, sedlová s šedou plechovou krytinou, kde se nachází vikýře, které prosvětlují prostor podkroví. Na okraj střechy navazují okapy a svody pro odvod dešťové vody, které jsou však ve špatném stavu. Vchodové dveře jsou dřevěné původní, nacházející se z uliční strany objektu (severní fasáda).

Objekt se v současné době nachází ve fázi stavebních úprav, kdy byly provedeny demoliční práce jak z exteriéru (část jižní přístavby), tak v interiéru týkajících se zejména vnitřních dispozic. Interiér objektu je vyklizen, v části objektu došlo k otlučení starých vnitřních omítek včetně vyškrabání a vysekání spár či otvorů pro vedení instalací. Z větší části byly v interiéru již provedeny nové hrubé omítky. V nadzemních podlažích rovněž byla provedena výměra okenních výplní, kdy nová okna jsou bílá plastová, avšak výměna byla provedena mimo otvory, které budou sloužit k manipulaci s materiálem během dalších fází rekonstrukce. V oblasti podkroví byla provedena vnitřní nadkrokevní izolace z PUR panelů a betonáž na stropním záklopu s vynechanými otvory pro budoucí stoupací rozvody vedení. Část východní přístavby byla nově vyzděna a střecha byla opatřena novou střešní krytinou včetně části s vikýřem.

Stávající započatá rekonstrukce byla prováděna dle předloženého projektu Rezidence Horní Rokytnice z 2/2019, kterou vypracoval Ing. Jaroslav Kormanec , který byl vyhotoven po vydání stavebního povolení, ale nebyl zatím předložen ke schválení v rámci změny stavby před dokončením. Výpočet budoucího stavu je proveden dle předloženého schváleného projektu v rámci stavebního řízení. Z tohoto projektu je v ocenění převzato budoucí užívání stavby vč. podlahových ploch objektu.

Původní stáří objektu je pravděpodobně ze 20. let minulého století a sloužil k výrobním účelům, což Íze předpokládat dle užitých konstrukcí stavby a původní dispozice. V novodobější době byl objekt užíván pro ubytování. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou původní a v rámci započaté rekonstrukce budou prvky krátkodobé životnosti zabudovány zcela, kdy některé z nich již ve stavbě jsou např. okna, zateplení podkroví, střešní plášť, část omítek, střecha nad přístavbou. Technický stav objektu odpovídá odhadovanému

stáří a započaté rekonstrukci. Z vizuální prohlídky stavby je možno usuzovat, že objekt nevykazuje žádné statické poruchy, do objektu nezatéká a je chráněn před účinky povětrnostních vlivů, snad kromě dočasných otevřených montážních otvorů v místě některých oken.

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]
1.PP	37,78 * 19,67 - 5,80 * 2,50 - 4,50 * 4,00 - 10,50 * 11,00 - 4,00 * 10,00	=	555,13
1.NP	37,68 * 19,67 - 32,44 * 5,90	=	549,77
2.NP	37,68 * 19,67 - 32,44 * 5,90	=	549,77
3.NP	33,13 * 13,77 + 2,60 * 4,48	=	467,85
podkroví a zastřešení	33,13 * 13,77 + 2,60 * 4,48	=	467,85

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	555,13 m^2	3,70 m	2 053,98
1.NP	549,77 m^2	3,80 m	2 089,13
2.NP	549,77 m^2	3,62 m	1 990,17
3.NP	467,85 m^2	3,04 m	1 422,26
podkroví a zastřešení	467,85 m^2	2,60 m	1 216,41
Součet	**2 590,37 m^2**		**8 771,95**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	8 771,95 / 2 590,37	= 3,39 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 590,37 / 5	= 518,07 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(37,78 * 19,67 - 5,80 * 2,50 - 4,50 * 4,00 - 10,50 * 11,00 - 4,00 * 10,00)*(3,70)	=	2 053,99 m^3
1.NP	(37,68 * 19,67 - 32,44 * 5,90)*(3,80)	=	2 089,12 m^3
2.NP	(37,68 * 19,67 - 32,44 * 5,90)*(3,62)	=	1 990,17 m^3
3.NP	(33,13 * 13,77 + 2,60 * 4,48)*(3,04)	=	1 422,26 m^3
podkroví a zastřešení	(33,13 * 13,77 + 2,60 * 4,48)*(2,60)	=	1 216,41 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	2 053,99 m^3
1.NP	NP	2 089,12 m^3
2.NP	NP	1 990,17 m^3
3.NP	NP	1 422,26 m^3
podkroví a zastřešení	Z	1 216,41 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		8 771,95 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 vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	masivné zděné konstrukce nad tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové, klenbové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný trámový krov a plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový či pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady	S	100
10. Schody	železobetonové s běžným povrchem a teracové	S	100
11. Dveře	foliované a plastové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, plovoucí, cementový potěr	S	100
15. Vytápění	etážové, plynové kotle na podlažích	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	proveden	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	EI bojlery, zásobníky	S	100
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka v bufetu, kuchyňské linky v apartmánech	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sociální zařízení v bufetu, koupelny s WC v jednotlivých apartmánech	S	100
24. Výtahy	osobní	S	100
25. Ostatní	garážová vrata, odvětrání, EPS, EZS,	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30	6,19	95,00	5,88
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00	14,74	75,00	11,06
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,06	80,00	6,45
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10	6,00	90,00	5,40
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70	2,65	80,00	2,12
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,59	10,00	0,06
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10	6,98	20,00	1,40
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	100	1,54	4,93	4,85	0,00	0,00

9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10	3,05	0,00	0,00
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80	2,75	80,00	2,20
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80	3,74	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90	5,80	70,00	4,06
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30	3,24	0,00	0,00
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90	4,82	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80	5,70	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,29	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30	3,24	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20	3,15	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,29	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20	2,16	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80	1,77	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30	4,23	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40	1,38	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40	4,33	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 101,73 Rozestavěnost: **38,62**
Koeficient vybavení K_4: **1,0173**

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):	*	0,9327
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9195
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0173
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3980
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 323,86**
Plná cena: 8 771,95 m^3 * 5 323,86 Kč/m^3	=	**46 700 633,73 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,3862
Nedokončená stavba	=	**18 035 084,24 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 150 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 250 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 250 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
Nákladová cena stavby CS_N	=	**10 821 050,54 Kč**
Koeficient pp	*	0,995
Cena stavby CS	=	**10 766 945,29 Kč**

Objekt bydlení č.p. 446 - budoucí apartmánový dům - zjištěná cena = 10 766 945,29 Kč

2. Oceňované pozemky tvořící funkční celek

Oceňované pozemky st. parcela č. 569 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 2442/2 - ostatní plocha, parcela č. 2442/3 - ostatní plocha a parcela č. 2443/2 - ostatní plocha leží v k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou v části obce Horní Rokytnice a tvoří jednotný funkční celek. Příjezd je umožněn po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Města Rokytnice nad Jizerou resp. Libereckého kraje a v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Neleží v zátopové oblasti, ale v ochranném pásmu národního parku Krkonoše.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,995}$

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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,995 = **0,995**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	316,-	0,995		314,42

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	569	1 200	314,42	377 304,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	2442/2	754	314,42	237 072,68
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	2442/3	250	314,42	78 605,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	2443/2	309	314,42	97 155,78
Stavební pozemky - celkem			2 513		**790 137,46**
Oceňované pozemky tvořící funkční celek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**790 137,46 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Oceňované pozemky tvořící funkční celek - zjištěná cena celkem	**=**	**790 137,46 Kč**

3. Oceňované pozemky netvořící funkční celek

Oceňované pozemky parcela č. 2442/6 - ostatní plocha a parcela č. 3367/10 - ostatní plocha leží v k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou v části obce Horní Rokytnice a netvoří s oceňovaným pozemkem st. parcela č. 569 funkční celek. Nejsou zastavěny žádnou stavbou. Příjezd je umožněn po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Města Rokytnice nad Jizerou a v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Neleží v zátopové oblasti, ale v ochranném pásmu národního parku Krkonoše.

Ocenění

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 - Historické centrum města.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Historické centrum města.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze	I	0,00

napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,588}$

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	316,-	0,50	0,588	1,000		92,90

Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - manipulační plocha	2442/6	43	92,90		3 994,70
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - manipulační plocha	3367/10	28	92,90		2 601,20
Jiné pozemky - celkem			71		**6 595,90**	
Oceňované pozemky netvořící funkční celek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	**6 595,90 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 1
Oceňované pozemky netvořící funkční celek - zjištěná cena celkem					=	**6 595,90 Kč**

4. Oceňované pozemky zbývající

Oceňovaný pozemek parcela č. 2405/14 - trvalý travní porost leží v k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou v části obce Horní Rokytnice a netvoří s oceňovaným pozemkem st. parcela č. 569 funkční celek. Nejní zastavěn žádnou stavbou. Příjezd je umožněn po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Města Rokytnice nad Jizerou a v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Neleží v zátopové oblasti, ale v ochranném pásmu národního parku Krkonoše. Dle platného územního plánu města Rokytnice nad Jizerou není parcela určena k zastavění.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní	BPEJ	Výměra	JC	Úprava	UC	Cena

	číslo		[m2]	[Kč/m2]	[%]	[Kč/m2]	[Kč]
trvalý travní porost	2405/14	96841	150	1,25	40,00	1,75	262,50
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:		150 m^2					**262,50**

Oceňované pozemky zbývající - zjištěná cena celkem **=** **262,50 Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno stezky zatěžující část parcely č. 2442/3

Část výměry pozemku parcela č. 2442/3 - ostatní plocha je zatížena věcným břemenem služebnosti stezky ve prospěch parcely č. 2442/5 a parcely č. 3368/79 vše v k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou a je zapsáno na předloženém LV. Věcné břemeno služebnosti stezky je ve výpočtovém modelu započteno, systém neumožňuje jinak, z celého funkčního celku a nemá vliv na výsledek. .

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci

Název

Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]		náklady [Kč]		roční užitek [Kč]
Oceňované pozemky tvořící funkční celek					
790 137,46	39 506,87		0,00		
	celkový roční užitek		39 506,87		
	měrné jednotky nem. věci- zatížené / celkem	*	42 / 2 513	=	660,28
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]					660,28
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	660,28

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_N = roční užitek / p

CB_N = 660,28 / 10,0 %

Hodnota věcného břemene činí **=** **6 602,80 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt pro přechodné ubytování č.p. 446 - budoucí apartmánový dům

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaná stavba č.p. 446 je rozestavěná. tato rozestavěnost je zohledněna v podílu podle jednotlivých konstrukcí a prvků stavby. Výpočtový model neumožňuje jiné nastavení rozestavěnosti. Bližší popis stavby - viz výpočet zjištěné ceny.

Bližší popis - viz výpočet zjištěné ceny.

Užitná plocha

Název			Užitná plocha
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	5,54 m^2	1,00	5,54 m^2
společenská místnost	112,11 m^2	1,00	112,11 m^2
recepce, bufet	6,08 m^2	1,00	6,08 m^2
přípravna	6,27 m^2	1,00	6,27 m^2
úklid	1,92 m^2	1,00	1,92 m^2
předsíň WC Ž	3,43 m^2	1,00	3,43 m^2
WC Ž	3,04 m^2	1,00	3,04 m^2
předsíň WC M	1,83 m^2	1,00	1,83 m^2
WC M	1,61 m^2	1,00	1,61 m^2
manipulace	4,55 m^2	1,00	4,55 m^2
úklid	1,40 m^2	1,00	1,40 m^2
odpadky	1,47 m^2	1,00	1,47 m^2
sklad	4,30 m^2	1,00	4,30 m^2
šatna personálu	3,04 m^2	1,00	3,04 m^2
umývárna personálu	3,29 m^2	1,00	3,29 m^2
společenská místnost	62,14 m^2	1,00	62,14 m^2
dětský koutek	15,53 m^2	1,00	15,53 m^2
předsíň WC Ž	3,41 m^2	1,00	3,41 m^2
3x WC Ž	3,61 m^2	1,00	3,61 m^2
2x pisoár	3,20 m^2	1,00	3,20 m^2
šatna	8,00 m^2	1,00	8,00 m^2
převlékací kabina	1,14 m^2	1,00	1,14 m^2
sprcha	5,10 m^2	1,00	5,10 m^2
hala wellness	28,08 m^2	1,00	28,08 m^2
odpočívárna	11,97 m^2	1,00	11,97 m^2
WC	1,58 m^2	1,00	1,58 m^2
sauna	2,10 m^2	1,00	2,10 m^2
chodba, schodiště	11,62 m^2	1,00	11,62 m^2
2x sklad	8,10 m^2	1,00	8,10 m^2
kotelna	11,45 m^2	1,00	11,45 m^2
strojovna VZD	8,53 m^2	1,00	8,53 m^2
garáž	21,35 m^2	1,00	21,35 m^2
chodba	5,05 m^2	1,00	5,05 m^2
UPS	3,67 m^2	1,00	3,67 m^2
vstup	3,54 m^2	1,00	3,54 m^2
hala	6,91 m^2	1,00	6,91 m^2
výtah	2,88 m^2	1,00	2,88 m^2
			388,84 m^2
1.NP			

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
apartmán 1 - vel. 1+1	40,96 m^2	1,00	40,96 m^2
apartmán 1 - balkon	3,33 m^2	0,50	1,67 m^2
apartmán 2 - vel. 3+kk	46,88 m^2	1,00	46,88 m^2
apartmán 2 - terasa	18,36 m^2	0,50	9,18 m^2
apartmán 3 - vel. 3+kk	53,55 m^2	1,00	53,55 m^2
apartmán 3 - terasa	18,12 m^2	0,50	9,06 m^2
apartmán 4 - vel. 3+kk	59,69 m^2	1,00	59,69 m^2
apartmán 4 - terasa	9,24 m^2	0,50	4,62 m^2
zádveří	9,92 m^2	1,00	9,92 m^2
hala, schodiště	52,96 m^2	1,00	52,96 m^2
zázemí recepce	3,70 m^2	1,00	3,70 m^2
sklad čistého prádla	4,90 m^2	1,00	4,90 m^2
sklad špinavého prádla	5,37 m^2	1,00	5,37 m^2
zádveří	3,62 m^2	1,00	3,62 m^2
2x chodba	6,45 m^2	1,00	6,45 m^2
výtah	2,88 m^2	0,00	0,00 m^2
sklad	5,69 m^2	1,00	5,69 m^2
šatna personálu	3,63 m^2	1,00	3,63 m^2
umývárna personálu	2,92 m^2	1,00	2,92 m^2
4x chodba komor	13,15 m^2	1,00	13,15 m^2
20x komora k apartmánům	64,57 m^2	1,00	64,57 m^2
			402,48 m^2

2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
apartmán 5 - vel. 2+kk	70,04 m^2	1,00	70,04 m^2
apartmán 6 - vel. 3+kk	48,40 m^2	1,00	48,40 m^2
apartmán 7 - vel. 2+kk	36,04 m^2	1,00	36,04 m^2
apartmán 8 - vel. 3+kk	54,89 m^2	1,00	54,89 m^2
apartmán 9 - vel. 3+kk	63,36 m^2	1,00	63,36 m^2
apartmán 10 - vel. 2+kk	32,06 m^2	1,00	32,06 m^2
apartmán 11 - vel. 2+kk	31,60 m^2	1,00	31,60 m^2
apartmán 12 - vel. 2+kk	32,84 m^2	1,00	32,84 m^2
chodba, schodiště	29,97 m^2	0,50	14,99 m^2
výtah	2,88 m^2	0,00	0,00 m^2
chodba	36,16 m^2	1,00	36,16 m^2
			420,38 m^2

3.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
apartmán 13 - vel. 2+kk	37,63 m^2	1,00	37,63 m^2
apartmán 14 - vel. 2+kk	36,96 m^2	1,00	36,96 m^2
apartmán 15 - vel. 3+kk	56,18 m^2	1,00	56,18 m^2
apartmán 16 - vel. 3+kk	66,55 m^2	1,00	66,55 m^2
apartmán 17 - vel. 2+kk	33,45 m^2	1,00	33,45 m^2
apartmán 18 - vel. 2+kk	33,29 m^2	1,00	33,29 m^2
apartmán 19 - vel. 2+kk	36,12 m^2	1,00	36,12 m^2
chodba, schodiště	30,14 m^2	0,50	15,07 m^2
výtah	2,88 m^2	0,00	0,00 m^2
chodba	36,18 m^2	1,00	36,18 m^2
			351,43 m^2

podkroví a zastřešení

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
apartmán 20 - vel. 3+kk	45,49 m^2	0,90	40,94 m^2
apartmán 21 - vel. 3+kk	46,16 m^2	0,90	41,54 m^2
apartmán 22 - vel. 2+kk	34,83 m^2	0,90	31,35 m^2
apartmán 23 - vel. 2+kk	34,38 m^2	0,90	30,94 m^2
apartmán 24 - vel. 2+kk	34,56 m^2	0,90	31,10 m^2
studio	32,67 m^2	0,90	29,40 m^2
chodba, schodiště	28,24 m^2	0,50	14,12 m^2
výtah	2,88 m^2	0,00	0,00 m^2
úklid	1,63 m^2	1,00	1,63 m^2
chodba	26,13 m^2	1,00	26,13 m^2
			247,16 m^2

1 810,29 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	37,78 * 19,67 - 5,80 * 2,50 - 4,50 * 4,00 - 10,50 * 11,00 - 4,00 * 10,00 =	555,13	3,70 m
1.NP	37,68 * 19,67 - 32,44 * 5,90 =	549,77	3,80 m
2.NP	37,68 * 19,67 - 32,44 * 5,90 =	549,77	3,62 m
3.NP	33,13 * 13,77 + 2,60 * 4,48 =	467,85	3,04 m
podkroví a zastřešení	33,13 * 13,77 + 2,60 * 4,48 =	467,85	2,60 m
		2 590,37 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(37,78 * 19,67 - 5,80 * 2,50 - 4,50 * 4,00 - 10,50 * 11,00 - 4,00 * 10,00)*(3,70) =	2 053,99
NP	1.NP	(37,68 * 19,67 - 32,44 * 5,90)*(3,80) =	2 089,12
NP	2.NP	(37,68 * 19,67 - 32,44 * 5,90)*(3,62) =	1 990,17
NP	3.NP	(33,13 * 13,77 + 2,60 * 4,48)*(3,04) =	1 422,26
Z	podkroví a zastřešení	(33,13 * 13,77 + 2,60 * 4,48)*(2,60) =	1 216,41
Obestavěný prostor - celkem:			**8 771,94 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	masivní zděné konstrukce nad tl. 45 cm
3. Stropy	dřevěné trámové, klenbové
4. Krov, střecha	dřevěný trámový krov a plochá střecha
5. Krytiny střech	hliníkový či pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
10. Schody	železobetonové s běžným povrchem a teracové
11. Dveře	foliované a plastové

12. Vrata	kovová
13. Okna	plastová zdvojená
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, plovoucí, cementový potěr
15. Vytápění	etážové, plynové kotle na podlažích
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	proveden
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	EI bojlery, zásobníky
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka v bufetu, kuchyňské linky v apartmánech
23. Vnitřní hygienická vybavení	sociální zařízení v bufetu, koupelny s WC v jednotlivých apartmánech
24. Výtahy	osobní
25. Ostatní	garážová vrata, odvětrání, EPS, EZS,

Jednotková cena	7 500 Kč/m^3
Množství	8 771,94 m^3
Reprodukční cena	65 789 583 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	7,20	4 736 850	4 500 007	16,82
2. Svislé konstrukce	17,10	11 250 019	8 437 514	31,55
3. Stropy	6,40	4 210 533	3 368 427	12,59
4. Krov, střecha	8,00	5 263 167	4 736 850	17,71
5. Krytiny střech	2,80	1 842 108	1 473 687	5,51
6. Klempířské konstrukce	0,60	394 738	39 474	0,15
7. Úprava vnitřních povrchů	7,20	4 736 850	947 370	3,54
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	2 171 056	0	0,00
9. Vnitřní obklady	3,10	2 039 477	0	0,00
10. Schody	1,00	657 896	526 317	1,97
11. Dveře	3,90	2 565 794	0	0,00
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,90	3 881 585	2 717 110	10,16
14. Povrchy podlah	4,20	2 763 162	0	0,00
15. Vytápění	5,00	3 289 479	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,40	3 552 637	0	0,00
17. Bleskosvod	0,30	197 369	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	3,20	2 105 267	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	3,00	1 973 687	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,30	197 369	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,80	1 184 212	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	1,60	1 052 633	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	4,30	2 828 952	0	0,00
24. Výtahy	1,00	657 896	0	0,00
25. Ostatní	3,40	2 236 846	0	0,00
Upravená reprodukční cena			26 746 755 Kč	

Množství		8 771,94 m^3
Základní upravená jedn. cena	(JC)	3 049 Kč/m^3

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	550
Užitná plocha (UP)	[m^2]	1 810
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	8 771,94
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	3 049
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	3 049
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	26 745 658
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	150
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**16 047 395**

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Jako porovnávací (srovnávací) byly vybrány pozemky v okolí města Rokytnice nad Jizerou, které jsou ke dni ocenění nabízeny na volném realitním trhu a jsou svými charakteristikami podobné.

Použité koeficienty pro zohlednění kvalitativních odlišností oceňovaného a srovnávacích objektů použité v porovnání :

- redukce pramene ceny - zohledňuje druh vstupní ceny např. nabídková, rezervační či realizovaná
- velikost pozemku - zohledňuje rozdílnost ve výměře pozemku
- poloha pozemku - zohledňuje lokalizaci pozemků
- dopravní dostupnost pozemku - zohledňuje kvalitu příjezdu k pozemku
- možnost zastavění pozemku - zohledňuje možnosti a rozsah zastavění pozemku
- intenzita využití pozemku - zohledňuje míru využití a zastavitelnosti pozemku
- vybavenost pozemku - zohledňuje připravenost pozemku k možné výstavbě
- úvaha zpracovatele ocenění - názor znalce, který zohledňuje charakteristiku pozemku nad rámec výše uvedených koeficientů

Jednotlivé hodnoty koeficientů budou stanoveny znalcem na základě odborného odhadu.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemky určené k výstavbě objektů pro bydlení v obci Benecko, p.č.: neuvedeno**
Lokalita:	lokalita části obce Mrklov
Popis:	Čtyři stavební parcely včetně vlastní příjezdové cesty o celkové rozloze 5.294 m2. Parcely se nachází v Krkonoších v obci Benecko na okraji zastavěné části obce. Na hranici parcel je možnost připojení k obecnímu vodovodu a elektřině.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,80
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - horší	1,10
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00

možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - horší	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **Kc**	Upravená JC. [Kč/m^2]
15 882 000	5 294	3 000,00	1,11	**3 330,00**

Název: **Pozemky určené k výstavbě objektu bydlení v obci Poniklá, p.č.: 1159/1 a 1159/4**

Popis: Stavební pozemky v obci Poniklá v západních Krkonoších. Pozemky o celkové výměře 1143 m2 jsou tvořeyn dvěma sousedními pozemky parcelních čísel 1159/1 (543 m2) a 1159/4 (600 m2). Pozemek má tvar nepravidelného obdélníku o rozměrech cca 23x50 metrů a je převážně orientován v mírném jižním svahu s nádherným výhledem do podhůří Krkonoš. Veškeré sítě je možno napojit od sousedního pozemku, který má v majetku stejný majitel. Pozemek je dle územního plánu v zastavitelné oblasti - plochy bydlení B - umožňující výstavbu rodinného domu (viz foto). Obec Poniklá nabízí velmi dobrou občanskou vybavenost - mateřská školka, základní škola, praktický lékař, pošta, Obecní úřad a mnoho dalších služeb a dále velkou možnost volno časových aktivit, jak letních - cyklostezky, turistické trasy, malebné venkovní koupaliště, tak zimních - trasy pro běžkaře a zejména blízkost několika skiareálů - Aldrov Vítkovice 5 km, Rokytnice nad Jizerou 12 km, Horní Mísečky/Špindlerův Mlýn 14 km.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
velikost pozemku - menší výměra	0,90
poloha pozemku - horší	1,20
dopravní dostupnost - horší	1,05
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - horší	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **Kc**	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 790 000	1 143	2 440,94	1,11	**2 709,44**

Název: **Pozemky určené k zastavění v obci Rokytnice nad Jizerou, p.č.: neuvedeno**

Lokalita: okraj zastavěné části obce Rokytnice nad Jizerou

Popis: Pozemky o celkové výměře 6.825 m2 v lyžařské oblasti Rokytnice nad Jizerou. Část výměry 2.443 m2 je určena k zastavění. Dle územního plánu je možné postavit dva rodinné domy s maximální zastavěnou plochou 180 m2 s max 3 podlažími (suterén, první podlaží, obytné podkroví). Díky umístění ve svahu je i suterén vhodný pro obytné plochy. Rodinný dům může mít max 3 byty, počet nebytových jednotek není omezen.

El. energie je připravena, voda lze řešit studnou, případně připojením k obecnímu vodovodu, možnost napojení na obecní kanalizaci – příprava je již provedena, stavební povolení na napojení na kanalizaci platí do roku 2022. Přímo u pozemku je zastávka skibusu, kterým lze dojet do skiareálu Horní Domky s dvěma lanovkami a nádhernými sjezdovkami, případně do rodinného areálu Modrá Hvězda – Bahýnka u Horního náměstí. Nejblíže je třetí rokytnický areál: Studenov. Pěkné lyžování je i ve Vilémově, v Jablonci nad Jizerou, Kořenově, Rejdicích, Příchovicích – v budoucnu bude lanovkou propojen s Rokytnicí i Harrachov. V místě je krásně nejen v zimě, jezdí zde cyklobus, je zde několik turistických i cyklotras, včetně naučných stezek.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,91
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - horší	1,10
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - menší	1,10
intenzita využití poz. - menší	1,25
vybavenost pozemku - horší	1,20
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
7 290 000	6 825	1 068,13	1,82	**1 944,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 944 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 661 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	3 330 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a z veřejných nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu objektů pro bydlení v lokalitě obce Rokytnice nad Jizerou a okolí se pohybuje v rozmezí 2 500 - 3 000,- Kč/m2. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena..
Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem pod střední úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s možnosti napojení na inženýrské sítě ve výši 2 700 Kč/m^2.
U pozemků, které netvoří funkční celek a které nejsou určeny územním plánem města Rokytnice nad Jizerou k zastavění, je jednotková cena adekvátně snížena na jednotkovou cenu ve výši 500,- Kč/m^2.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a nádvoří	569	1 200	2 700,00		3 240 000
ostatní plocha - manipulační plocha	2442/2	754	2 700,00		2 035 800
ostatní plocha - manipulační plocha	2442/3	250	2 700,00		675 000
ostatní plocha -	2443/2	309	2 700,00		834 300

manipulační plocha ostatní plocha - manipulační plocha	2442/6	43	500,00	21 500
ostatní plocha - manipulační plocha	3367/10	28	500,00	14 000
trvalý travní porost	2405/14	150	500,00	75 000
Celková výměra pozemků		**2 734**	**Hodnota pozemků celkem**	**6 895 600**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál objektu č.p. 446

Oceňovaná nemovitá věc

Úkolem znalce je provést ocenění obvyklou cenou. Ta je definována v zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít, pouze obecné zásady pro porovnání. Pro porovnání je potřeba použít minimálně 3 obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

Jak již bylo výše uvedeno, obvyklou cenu nelze zjistit, spočítat či stanovit, ale lze ji odhadnout na základě analýzy trhu a nijak jinak. Existuje pouze u zboží či služeb, se kterými se běžně obchoduje. Je to cena běžná, opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme v běžných situacích odhadnout s velkou přesností nebo s menším rozptylem od průměrných hodnot.

Znalec provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že s obdobnými rozestavěnými nemovitostmi, obdobných výměr s obdobným využitím nebylo běžně obchodováno. Jelikož se obvyklá cena dá stanovit pouze porovnáním s uskutečněnými (realizovanými) prodeji stejných či obdobných nemovitostí, které však nebyly v dostatečném počtu uskutečněny, nelze věrohodně a dle zákona odhadnout obvyklou cenu. Dle výše uvedeného je možno provést odhad tržní hodnoty. Znalec tudíž, na základě výše provedeného rozboru situace na realitním trhu v místě a čase provedl pro potřebu zodpovězení znaleckého úkolu odhad tržní hodnoty s použitím atributů pro stanovené ceny obvyklé z dostupných informací a dle zkušeností znalce z prodejů celých funkčních celků nemovitostí v lokalitě širšího okolí Města Rokytnice nad Jizerou.

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Znalec provedl výběr srovnávacích objektů z lokality a okolí ve srovnatelném časovém období jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serveru www.sreality.cz, www.severoceskereality.cz či www.realitymix.cz. Uvedené popisy srovnávacích areálů jsou doslovně převzaty přímo ze zveřejněných inzerátů či z popisu areálů z archivu znalce.

Odhad tržní hodnoty se zjistí tzv. indexovou metodou porovnáním srovnávacího a oceňovaného areálu na základě indexů (koeficientů), které se mezi sebou pronásobí a výsledným indexem se násobí cena srovnávacího celku. Ocenění předmětných nemovitých věcí bude provedeno dle obvyklé a běžně používané metody, a to na bázi porovnání. Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 5 srovnávacích nemovitých věcí,

které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy objektu. Pro potřeby ověření výše uvedené cenové hladiny budou nalezeny srovnávací vzorky objektů, jejichž stavebně technický stav je ve fázi hrubé stavby či v rekonstrukci. Srovnávací vzorky jsou umístěny v širší lokalitě oceňované nemovitosti.

Provedené porovnání dává cenový rámec, v jakém je možno dovodit předpokládanou tržní cenu.

Užitná plocha:	1 810,29 m^2
Obestavěný prostor:	8 771,94 m^3
Zastavěná plocha:	549,77 m^2
Plocha pozemku:	2 734,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Objektu č. p. 446 je ve fázi rekonstrukce. Porovnání s obdobnými stavbami v obdobném technickém stavu resp. rozestavěnosti, není možné provést, jelikož se v daném čase v nabídkách nenacházejí a není též s nimi běžně obchodováno. Z tohoto důvodu bude pro potřebu ocenění vycházeno již z dokončených nemovitostí obdobného charakteru, přičemž cenová hladina rozestavěné nemovitosti, které odpovídá stav oceňované nemovitosti, bude zohledněna prostřednictvím koeficientů K4 a K5, kdy jednotlivé výše těchto koeficientů budou stanoveny v návaznosti na standardní stavebně technický stav, od něhož budou jednotlivé koeficienty odvozeny.

Jako porovnávací (srovnávací) objekty byly vybrány stavby pro přechodné ubytování a porovnání je provedeno jako celek s přepočtem na jednotkou cenu podlahové plochy. V oceňovaném objektu je sice plánováno vybudování apartmánových bytů, ale není zřejmé, zda budou tyto byty prodávány či pronajímány. Není též provedeno rozdělení objektu na jednotlivé jednotky ve smyslu občanského zákoníku, dříve dle zákona o vlastnictví bytů, a jednotlivé byty nejsou tudíž samostatnými nemovitými věcmi. Zvolené provedené porovnání je objektivnější a pro přesnost výsledku vhodnější.

Použité koeficienty pro zohlednění kvalitativních odlišností oceňovaného a srovnávacích objektů použité v porovnání :

K1 - Redukce pramene ceny - zohledňuje druh vstupní ceny např. nabídková, rezervační či realizovaná

K2 - Velikosti objektu - zohledňuje velikost podlahové plochy objektů

K3 - Poloha - zohledňuje umístění objektů

K4 - Provedení a vybavení - zohledňuje provedení stavby či zabudované vybavení stavby

K5 - Celkový stav - zohledňuje technický stav (např. novostavba, rekonstrukce, k rekonstrukci)

K6 - Vliv pozemku - zohledňuje velikost, polohu a další vlastnosti pozemků

K7 - Úvaha zpracovatele ocenění - názor znalce, který zohledňuje rozdílnost charakteristiky nad rámec výše uvedených koeficientů

Jednotlivé hodnoty koeficientů budou stanoveny znalcem na základě odborného odhadu.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Ubytovací zařízení v obci Rokytnice nad Jizerou**
Lokalita:	část obce Dolní Rokytnice
Popis:	Pension v atraktivní lokalitě mezi Harrachovem a Rokytnicí nad Jizerou. Dům je částečně podsklepen s vysokými stropy. Budova má celkem 3 nadzemní podlaží s významným potenciálem v rámci podnikatelské činnosti. Aktuálně využíváno jako rodinný pension (restaurace s kuchyní, celkem 9 pokojů a samostatná bytová jednotka, která nyní slouží majitelům k trvalému bydlení). Velkou výhodou na horách oproti ostatním lokalitám je zejména příjezd automobilem až k

domu bez ohledu na počasí po hlavní komunikaci spojující Harrachov a Rokytnici nad Jizerou.
Užitná plocha dle jednotlivých zveřejněných půdorysů a dle odborného odhadu znalce : 50 m^2 + 3x 140 m^2 = 480 m^2

Podlaží: 3.
Dispozice: restaurace, 9x pokoj pro krátkodobé ubytování
Typ stavby: zděná
Pozemek: 400,00 m^2
Obestavěný prostor: 1 500,00 m^3
Užitná plocha: 480,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,86
K2 Velikosti objektu - menší	0,75
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - menší výměra a horší poloha	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 26.1.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
10 900 000	480,00	22 708	0,52	**11 808**

Název: **Ubytovací zařízení v obci Pěnčín**

Lokalita: zastavěná část obce Dupanda
Popis: Dům pro přechodné ubytování v podhůří Jizerských hor. Tato nemovitost (bývalá sklárna - tlačírna) se nachází v Přírodním parku Maloskalsko a je částí obce Alšovice - Pěnčín. Nemovitost je po rekonstrukci, jsou zde nové rozvody elektřiny, odpadů, vodovodní rozvody, plastová euro okna, vnitřní omítky, obklady, podlahy, sanitární zařízení, nová střešní poplastovaná krytina, pozinkované klempířské konstrukce, bleskosvod osazen, fasáda je na převážné části objektu zateplená. Celková užitná plocha vč. suterénu činí 780 m2. V 1. NP za vstupní halou je velká společenská místnost s barem, přes prostornou chodbu jsou dvě velké kanceláře, 5 pokojů a četné sociální zařízení. V zadní části přízemí je velká jídelna a budoucí kuchyň. Ve 2. NP je dalších 12 místností z nichž některé mají vlastní sociální zařízení, jiné společné, každý pokoj má vlastní umyvadlo. Přes venkovní schodiště přístup do přístavby - (konferenčního) sálu s kapacitou 60 míst s krásným přiznaným dřevěným krovem. Nabízí se též možnost další půdní prostorné vestavby. Pozemky tvoří celkem 4723 m2.
Vytápění objektu zajišťují dva automatické kotle na tuhá paliva (umístěné v suterénu) i se skladem na tuhá paliva. K ohřevu vody poslouží dva bojlery. Možné vybudování Wellness prostorů v suterénu. Objekt je napojen na přípojku vody z vlastní studny, přípojku elektro (220V, 380V). Odpady jsou svedeny do jímky. Pro celý objekt je již v započaté výstavbě schválený projekt ČOV projektované na pozemku č.p. 2325/2. U objektu je autobusová zastávka, spoj v odpoledních hodinách jezdí každou hodinu dvěma směry - do Železného Brodu a do Jablonce nad Nisou. V Alšovicích startují běžkařské tratě Pěnčínské magistrály.

Ski areál Tanvaldský Špičák 18 km, sjezdovky pod Ještědem v Liberci 30 min autem, ski areál Paseky nad Jizerou 23 km, nejbližší sjezdovka je přímo v Alšovicích Ski Areál Dráček. Vzdálenost od CHKO Českého Ráje je 7 km.
Pozemky netvoří funkční celek. Užitná plocha stanovena znalcem na základě odborného odhadu vycházeje z inzerátu bez ostatních ploch (schodiště, stavebně nezařízené plochy).

Podlaží: 3.
Dispozice: prostory pro ubytování
Typ stavby: zděná
Pozemek: 4 723,00 m^2
Obestavěný prostor: 3 000,00 m^3
Užitná plocha: 600,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,86
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - horší	1,15
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - větší výměra x horší poloha	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 26.1.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
12 650 000	600,00	21 083	0,60	**12 650**

Název: **Ubytovací zařízení v obci Rudník**

Lokalita: zastavěná část obce Kaplice, Tržní ul.
Popis: Areál zavedeného penzionu s restaurací v Krkonoších, obec Rudník. Díky své výhodné poloze umístění mezi Top horskými středisky Špindlerův Mlýn, Janské Lázně a Pec pod Sněžkou je již řadu let aktivně vyhledávám návštěvníky z řad lyžařů, turistů, cyklistů a dalších milovníků pohoří Krkonoš. Penzion nabízí ubytování v 12 moderně vybavených útulných pokojích, umístěných ve dvou patrech. Každý pokoj má samostatnou koupelnu, WC, ledničku a TV se satelitem. V přízemí je umístěna restaurace pro 80 osob, moderní kuchyně a bar. Samostatná konferenční místnost, pro 20 osob, kancelář a vstup do sklepa. Restaurace a penzion mají dva samostatné vchody. Před restaurací je jižně situovaná letní terasa pro 32 osob a veliké parkoviště s kapacitou i pro autobusy. Za parkovištěm je uzavřený Kemp a 10 travnatých parkovacích ploch pro karavany s elektrickou přípojkou s proudovými chrániči. Kemp je vybaven společným sociálním zařízením na hotelové úrovni, jehož součástí je kuchyňka, pitná voda, sprcha s teplou vodou, WC, elektrická zásuvka a pračka.
Podlaží: 2
Dispozice: restaurace, 12x pokoj pro ubytování
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1 151,00 m^2
Obestavěný prostor: 2 200,00 m^3
Užitná plocha: 650,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,75
K5 Celkový stav - lepší	0,75
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč] k 26.1.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
27 980 100	650,00	43 046	0,42	**18 079**

Název: **Ubytovací zařízení v obci Janov nad Jizerou**

Popis: Penzion, který se nachází v žádané lokalitě Jizerských hor disponuje 6 apartmány, kde se nachází 11 pokojů s možností ubytování 30 osob. Vhodné pro rodiny s dětmi, či firemní akce. Penzion je částečně podsklepený s možností v těchto prostorech zřídit wellness. V přízemí je společenská místnost, velká vybavená kuchyně se spotřebiči, dětská herna, bar, krb, terasa, sociální zařízení, apartmán s možností předělání na vlastního bydlení. V patře pak najdeme další apartmány vždy s vlastním sociálním zařízením. Součástí penzionu je i přilehlé parkoviště pro 10 aut, kolárna, lyžárna, vlastní čistička a zahrada s altánem. Penzion prošel v nedávné době rozsáhlou rekonstrukcí. Podlahy lino + koberce. Plastová okna, falcovaná plechová střecha. Elektrický kotel, vytápění po celém domě + krbová kamna, vlastní studna - rozvody po celém objektu.
V okolí najdeme bohaté vyžití jak v letní, tak zimní sezóně. Jizerská magistrála, sjezdovka Severák, areál Bedřichov, Tanvaldský Špičák, bobová dráha, rozhledna Královka, cyklistické trasy, možnost pronájmu nedalekého sportovního areálu. Vzhledem ke stálé klientele a prosperujícímu provozu je zde předpoklad rychlé návratnosti investice.
Užitná plocha odhadnuta znalcem.

Podlaží: 3
Dispozice: 11 pokojů se zázemím
Typ stavby: zděná
Pozemek: 534,00 m^2
Obestavěný prostor: 1 800,00 m^3
Užitná plocha: 450,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,75
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč] k 26.1.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]

14 950 000	450,00	33 222	0,51	**16 943**

Název: **Ubytovací zařízení v obci Nové Hamry**

Lokalita: zastavěná část obce Nové Hamry

Popis: Penzion s kapacitou 20 osob. Podkroví domu se skládá ze sedmi dvou až čtyř lůžkových pokojů, dvě sprchy a dvě toalety. V přízemí najdete prostornou jídelnu, kuchyň, obývací místnost s krbem, sprchy a toalety. Ve volných chvílích je k dispozici vyhřívaný bazén nebo herna s ping pongem. Dům je vytápěn ústředním topením, elektrickými přímotopy a krbem s rozvodem teplého vzduchu. Ohřev vody zajišťují elektrické bojlery. Velké Hamry jsou ideálním místem na letní i zimní měsíce, v okolí najdete několik lyžařských areálů jako je Tanvaldský Špičák, Harrachov a jiné. V létě můžete vyrazit za turistikou nebo na cyklovýlety do nádherné přírody Jizerských hor.

Podlaží: 3
Dispozice: 20 lůžek, bazén, společenská místnost
Typ stavby: zděná
Pozemek: 450,00 m^2
Obestavěný prostor: 1 500,00 m^3
Užitná plocha: 368,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena zvýšena od 07/2021 z 13 mil. Kč	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,72
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,75
K5 Celkový stav - lepší	0,75
K6 Vliv pozemku - menší výměra a horší poloha	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 26.1.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
14 999 000	368,00	40 758	0,44	**17 934**

Minimální jednotková porovnávací cena	11 808 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 483 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	18 079 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**15 483 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 810,29 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**28 028 720 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt bydlení č.p. 446 - budoucí apartmánový dům	10 766 945,30 Kč
2. Oceňované pozemky tvořící funkční celek	790 137,50 Kč
3. Oceňované pozemky netvořící funkční celek	6 595,90 Kč
4. Oceňované pozemky zbývající	262,50 Kč
Ocenění - celkem:	**11 563 941,20 Kč**
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno stezky zatěžující část parcely č. 2442/3	-6 602,80 Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:	**-6 602,80 Kč**

Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem: **11 557 338,40 Kč**

Výsledná cena - celkem: 11 557 338,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 11 557 340,- Kč

slovy: Jedenáctmilionůpětsetpadesátsedmtisíctřistačtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
11 557 340 Kč

slovy: Jedenáctmilionůpětsetpadesátsedmtisíctřistačtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Objekt pro přechodné ubytování č.p. 446 - budoucí apartmánový dům	16 047 394,80 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky	6 895 600,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Areál objektu č.p. 446	28 028 720,10 Kč

Porovnávací hodnota	28 028 720 Kč
Věcná hodnota	22 942 995 Kč
z toho hodnota pozemku	6 895 600 Kč

Silné stránky

+ známá turistická lokalita
+ lokalita vhodná k bydlení i k podnikání
+ v místě potřebná občanská vybavenost
+ velká výměra pozemků

Slabé stránky

- rozestavěná stavba
- rekonstrukční práce zastaveny
- sousedství rušnější komunikace

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé
28 000 000 Kč
slovy: Dvacetosmmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle informací z místního šetření i informací od realitních kanceláří či z veřejných nabídek různých realitních serverů. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen obdobných objektů občanské vybavenosti a objektů pro bydlení s nebytovými prostory či objektů pro přechodné ubytování v lokalitě města Rokytnice nad Jizerou a jeho širšího okolí. O obdobné objekty je v místě běžný zájem. Lokalita je v hodná k bydlení i k podnikání, v docházkové vzdálenosti je potřebná občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v nedalekém bývalém okresním městě Semily. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či na přilehlé komunikaci. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla vlastníkem či zástupcem vlastníka sdělena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	**28 000 000 Kč**
slovy: Dvacetosmmilionů Kč	

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta ve výši 28 000 000,- Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, případné skutečnosti snižující přesnost nebyly ke dni zpracování ocenění znalci známy a nebyly též sděleny zadavatelem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Ing. Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím minstrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1177-13/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 28.1.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jan Mikloško

Digitálně podepsal Jan Mikloško

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3168 ze dne 2.12.2021.	3
Mapa oblasti.	2
Snímek katastrální mapy ze dne 14.1.2022 .	1
Fotodokumentace ze dne 14.1.2022	7
Stavební povolení	2
Projekt na rekonstrukci objektu č.p. 446	8
Výřez územního plánu sídelního útvaru města Rokytnice nad Jizerou	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.12.2021 07:55:02*

Okres: CZ0514 Semily — Obec: 577456 Rokytnice nad Jizerou

Kat.území: 740934 Horní Rokytnice nad Jizerou — List vlastnictví: 3168

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo HANAH finance s.r.o., Na pořící 1041/12, Nové Město, 11000 Praha 1	27564614	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 569	1200	zastavěná plocha a nádvoří		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku
Součástí je stavba: Horní Rokytnice, č.p. 446, bydlení *Stavba stojí na pozemku p.č.:* St. 569				
2405/14	150	trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, zemědělský půdní fond
2442/2	754	ostatní plocha	manipulační plocha	evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku
2442/3	250	ostatní plocha	manipulační plocha	evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku
2442/6	43	ostatní plocha	manipulační plocha	evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku
2443/2	309	ostatní plocha	manipulační plocha	evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku
3367/10	28	ostatní plocha	ostatní komunikace	evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucího dluhu do výše 27 000 000,- Kč z titulu zápůjčky a jejího příslušenství

Oprávnění pro

Dvořák Ludvík, Souběžná 166, 25225 Zbuzany, RČ/IČO: 540906/2714

Povinnost k

Parcela: St. 569, Parcela: 2405/14, Parcela: 2442/2, Parcela: 2442/3, Parcela: 2442/6, Parcela: 2443/2, Parcela: 3367/10

LV č. 3168 - strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.12.2021 07:55:02*

Okres: CZ0514 Semily Obec: 577456 Rokytnice nad Jizerou

Kat.území: 740934 Horní Rokytnice nad Jizerou List vlastnictví: 3168

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2018 12:16:19. Zápis proveden dne 15.05.2018.
V-1997/2018-608

Pořadí k 11.04.2018 12:16

o Věcné břemeno (podle listiny)
- služebnost stezky - bezplatná na dobu neurčitou
vymezená geometrickým plánem 2075-20/2018

Oprávnění pro
Parcela: 2442/5, Parcela: 3368/79

Povinnost k
Parcela: 2442/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná služebnost stezky ze dne 18.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2018 10:02:26. Zápis proveden dne 29.08.2018.
V-4244/2018-608

Pořadí k 06.08.2018 10:02

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Škarpa Jan, Šátalská 469/1, 142 00 Praha 4

Povinnost k
HANAH finance s.r.o., Na pořičí 1041/12, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27564614

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 1/21-9 k 49 EXE-17/2021 21 ze dne 15.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021 08:00:50. Zápis proveden dne 19.01.2021; uloženo na prac. Praha
E-1715/2021-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
oprávněný: Dvořák Ludvík

Povinnost k
Parcela: St. 569, Parcela: 2405/14, Parcela: 2442/2, Parcela: 2442/3, Parcela: 2442/6, Parcela: 2443/2, Parcela: 3367/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 206 EX-1/2021 14 ze dne 18.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021 12:02:02. Zápis proveden dne 21.01.2021; uloženo na prac. Semily
E-155/2021-608

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

LV č. 3168 - strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.12.2021 07:55:02*

Okres: **CZ0514 Semily** Obec: **577456 Rokytnice nad Jizerou**

Kat.území: **740934 Horní Rokytnice nad Jizerou** List vlastnictví: **3168**

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2018 12:19:00. Zápis proveden dne 15.05.2018.

V-1998/2018-608

Pro: **HANAH finance s.r.o., Na pořící 1041/12, Nové Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **27564614**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2405/14	**96841**	**150**

Pokud 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.***

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

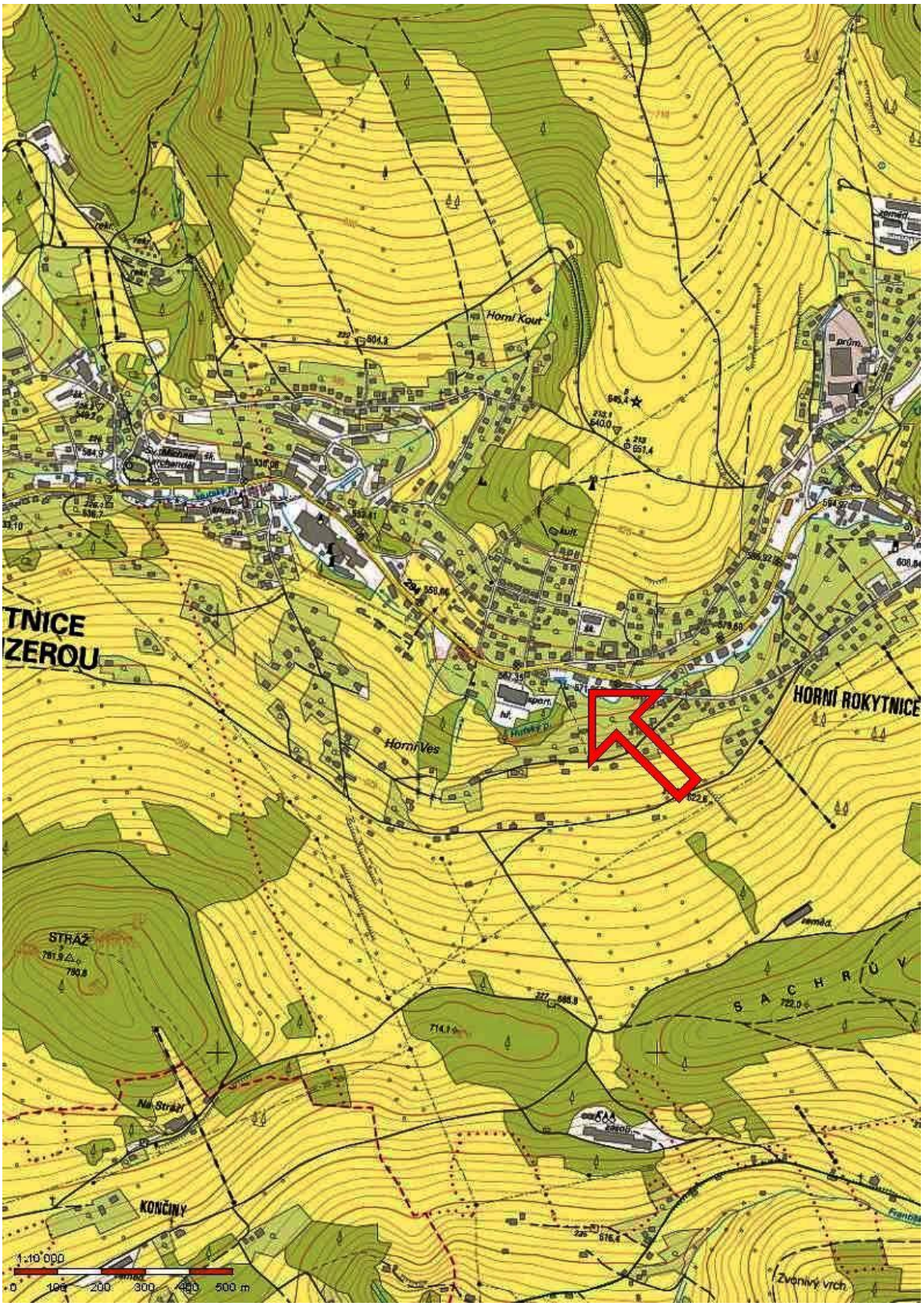
Vyhotoveno: 02.12.2021 08:12:16

Podpis, razítko:

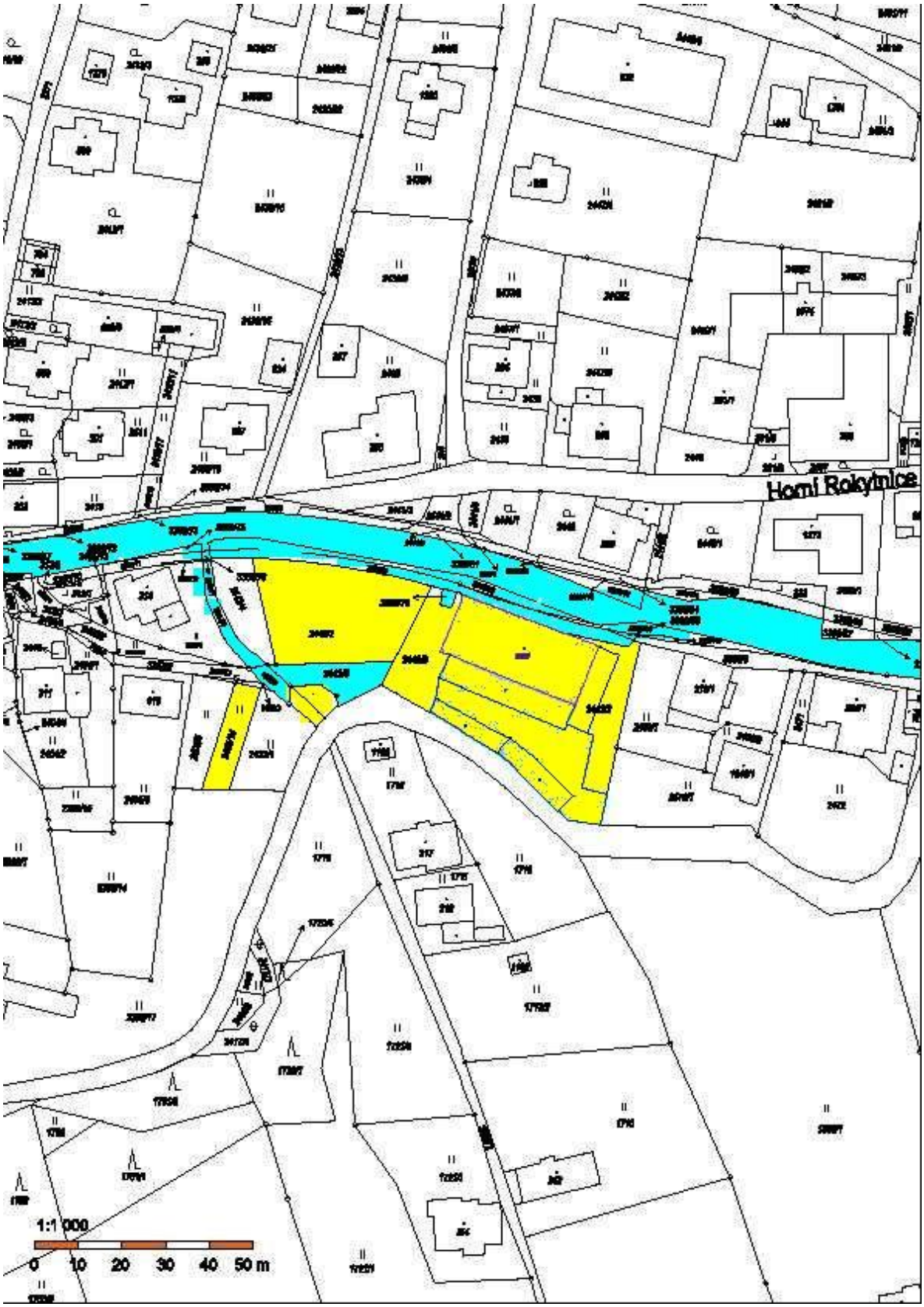
Řízení PÚ: .....

LV č. 3168 - strana 3

mapa oblasti



mapa lokality



snímek katastrální mapy, oceňované nemovitosti (žlutě), veřejný příjezd (modře)

celkový pohled z příjezdové komunikace

celkový pohled z příjezdové komunikace

severní pohled

zadní pohled

jižní pohled

přístavba u východní fasády

přístavba u východní fasády

parcela č. 2442/2

parcela č. 2504/14

prostory 1.PP

prostory 1.PP

prostory 1.PP

prostory 1.NP

prostory 1.NP

prostory 1.NP

prostory 1.NP

prostory 1.NP

prostory 1.NP

schodiště

prostory 2.NP

prostory 2.NP

prostory 2.NP

schodiště

prostory 3.NP

prostory 3.NP

prostory podkroví

prostory podkroví

prostory podkroví

STAVBA POVOLENA

Označení stavby: APARTMEN HOUSE – A CLUB Horní Rokytnice čp. 446 – *nástavba a stavební úpravy stávajícího objektu čp. 446 včetně komunikace, 3 parkovacích ploch o celkové kapacitě 29 míst, oplocení, drobných objektů (pěší a sjízdné chodníky, schody, přístřešek) a dešťové a splaškové kanalizace na poz. st. p. č. 569 a p. č. 2442/2, 2442/3, 2443/2, 3367/1, 3368/78 a 3417/1 (v prostoru nad tímto pozemkem – vyústní trubka pro odvod dešťové vody) v k. ú. Horní Rokytnice nad Jizerou, obec Rokytnice nad Jizerou.*

Označení stavebníka: VAF Logistics Service s.r.o., IČO 02745194, Kubelíkova 1224, 130 00 Praha

Způsob provedení stavby, označení stavebního podnikatele: dodavatelsky

Označení stavebního úřadu:
MěÚ Rokytnice nad Jizerou

Číslo jednací společného územního rozhodnutí a stavebního povolení:
MURJ 4650/2017; sp. zn. SÚ/206/2017/Pe

Stanovený termín dokončení stavby: 03/2019

Razítko, podpis

stavební povolení

Žádost o prodloužení lhůty k dokončení stavby

I. Žadatel:

Jméno a příjmení (název): .....Hanah Finance s r.o. .....

Datum narození (IČO): ..27564614 .....

Adresa trvalého bydliště (sídlo) .....Na Poříčí 1041/12, 101 00 Praha 1 .....

II. Označení a místo stavby:

Název stavby dle stavebního povolení: .....APARTMÁN HOUSE A CLUB Horní Rokytnice č. 446

.....

Stavební povolení (číslo jednací, datum vydání, orgán stavební moci): .....

MURJ 4650/2017 .....
SP. ZN.
SÚ/206/2017/Pe.....

Lhůty k dokončení stavby dle stavebního povolení .....03/2019.....

Žádám(e) o prodloužení lhůty k dokončení stavby do (do): ..12/2021.....

Bylo-li na stavbu vydáno prodloužení lhůty k dokončení stavby (číslo jednací, datum vydání):

.....

Důvody k prodloužení lhůty k dokončení stavby:
Větší rozsah demoličních, stabilizačních a sanačních prací na objektu
.....

.....

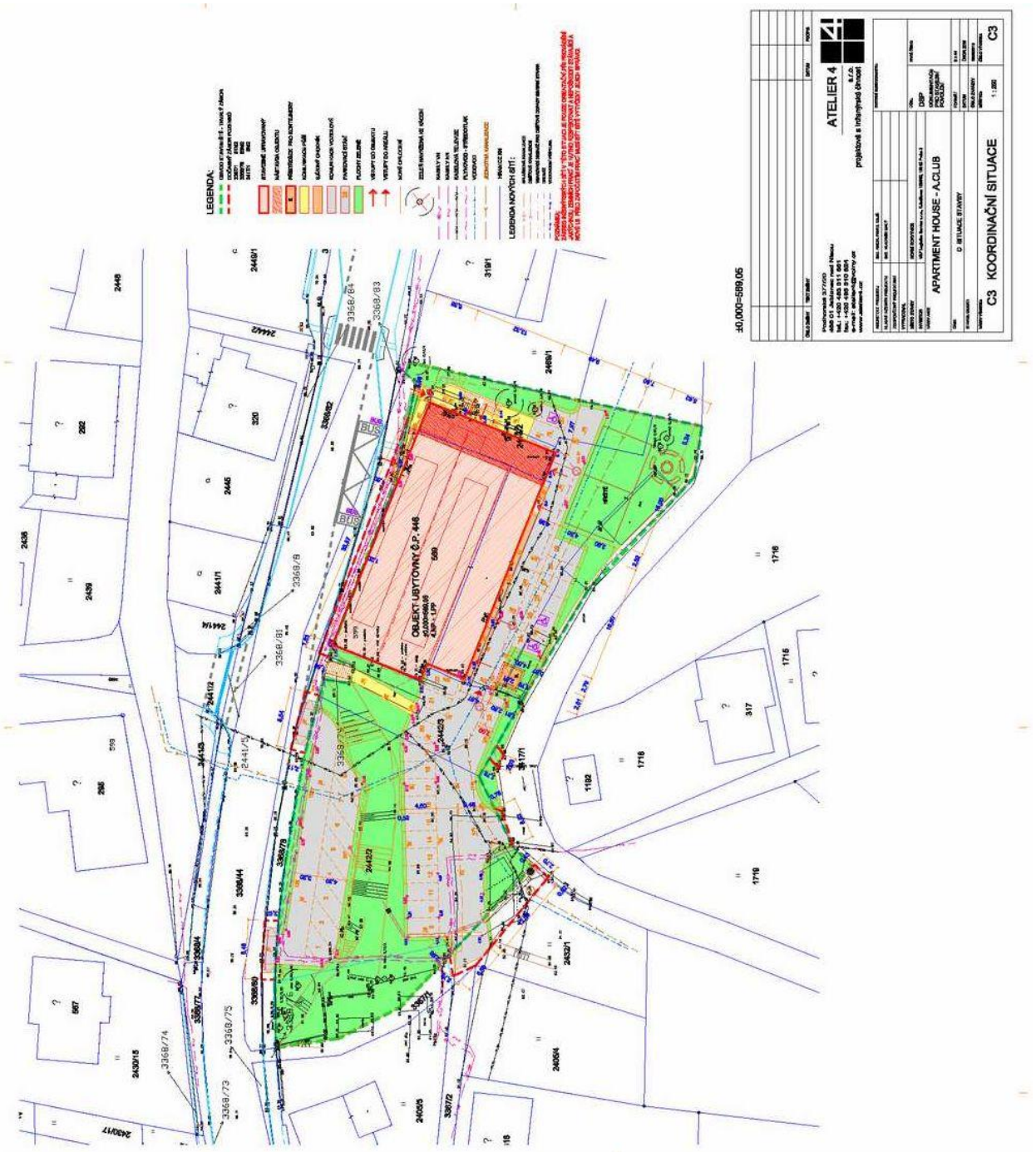
.....

.....

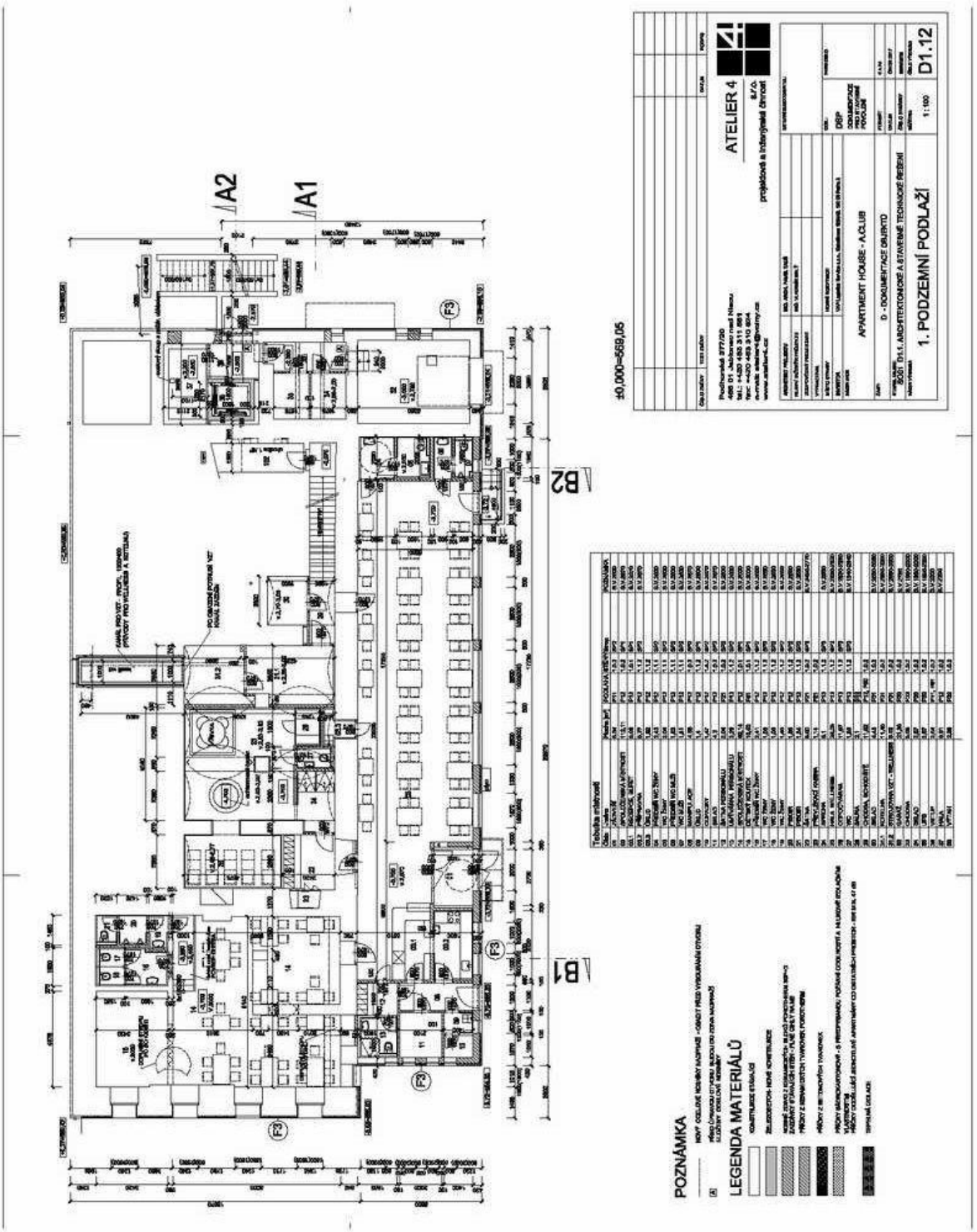
Datum: 15.května 2019

razítko a podpis žadatele
HANAH finance s.r.o.
Na Poříčí 1041/12
110 00 Praha 1
IČO 27564614

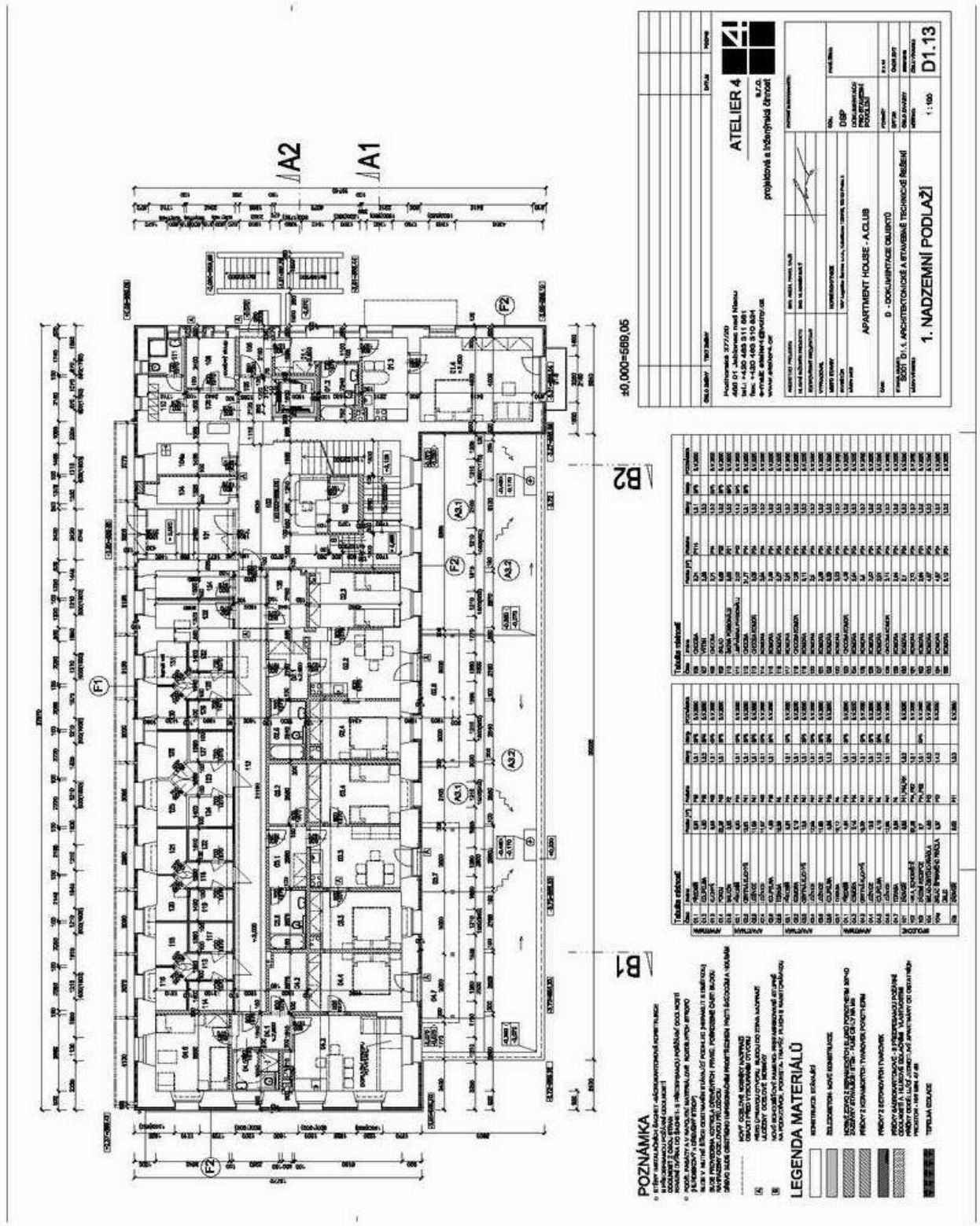
prodloužení platnosti stavebního povolení



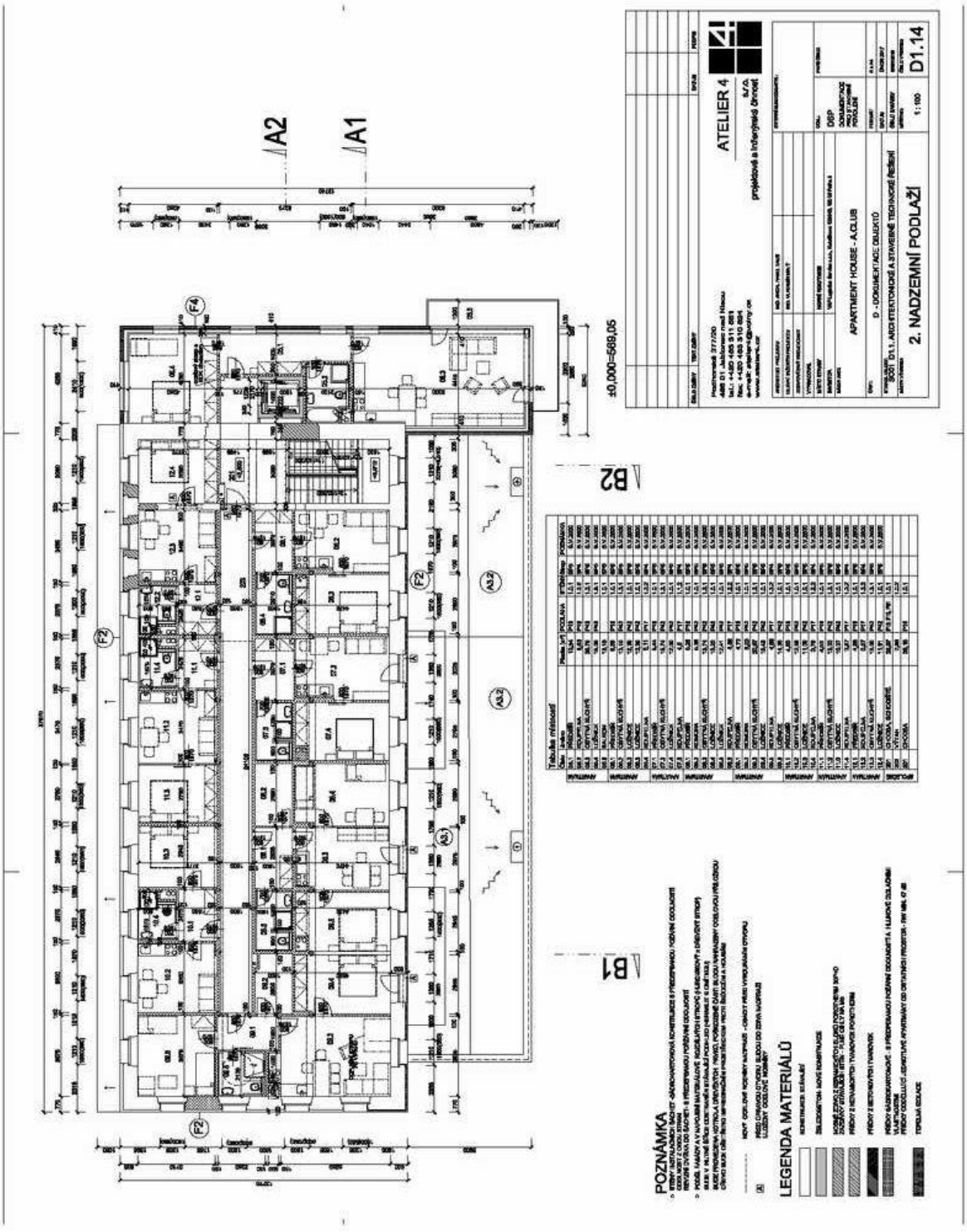
koordinační situace


A2
A1
B2
B1
±0,000=568,05
1. PODZEMNÍ PODLAŽÍ
D1.12
APARTMENT HOUSE - A-CLUB
ATELIER 4
POZNÁMKA
LEGENDA MATERIÁLŮ

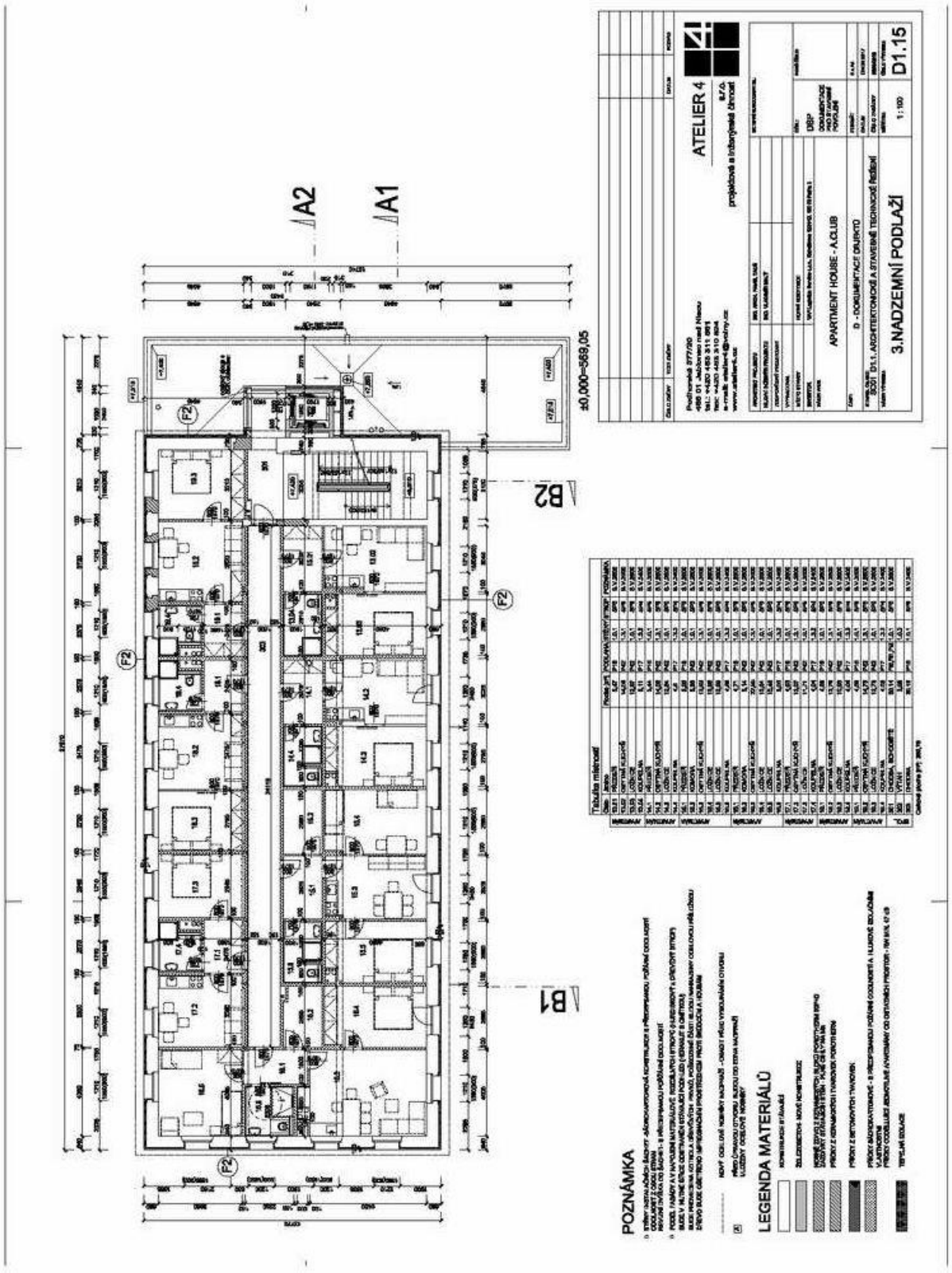
půdorys 1.PP


A2
A1
B2
B1
±0,000=589,05
1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ
D1.13
1:100
ATELIER 4
APARTMENT HOUSE - A.CLUB
POZNÁMKA
LEGENDA MATERIÁLŮ

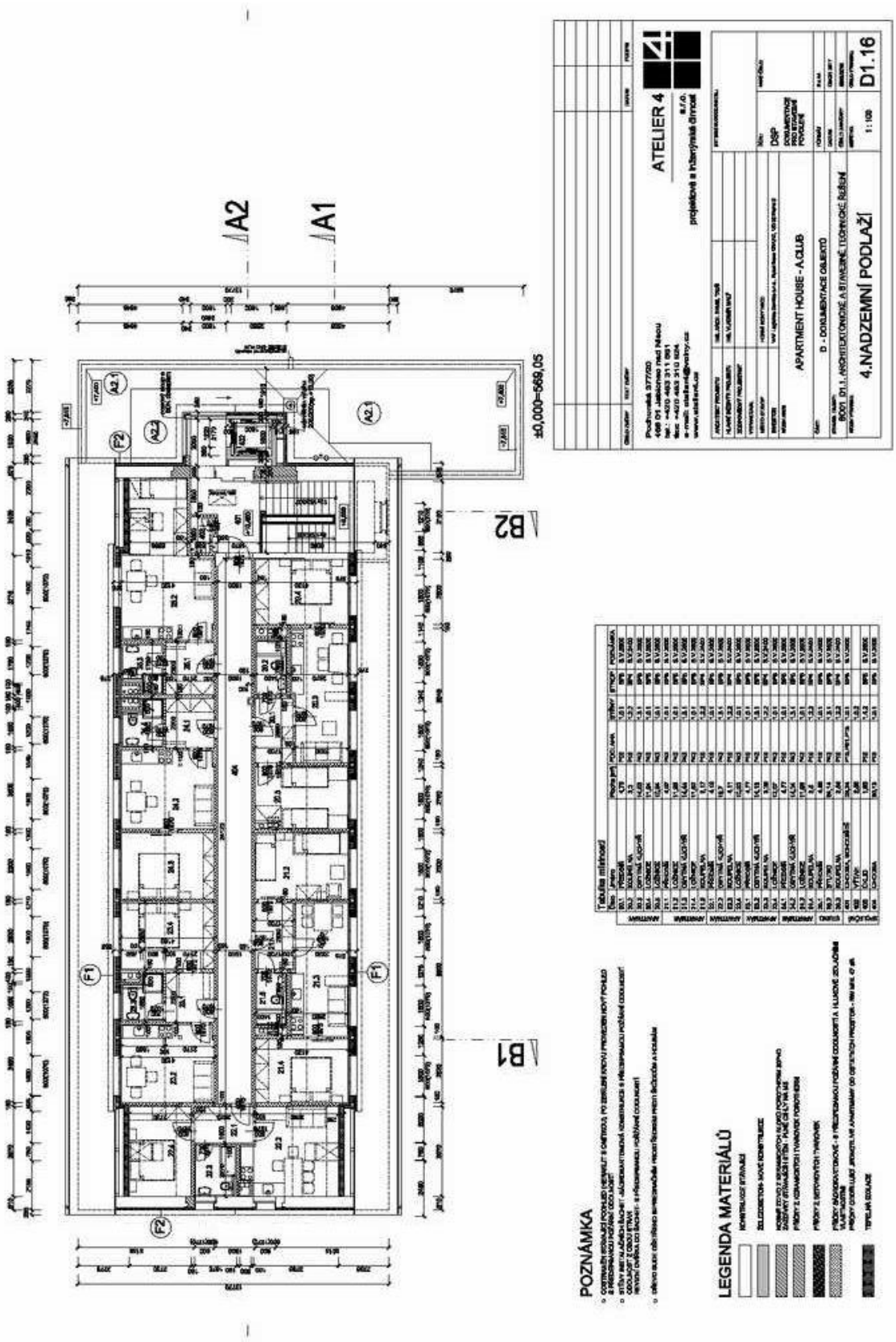
půdorys 1.NP


A2
A1
B2
B1
±0,000=588,05
ATELIER 4
projektová a inženýrská činnost
APARTMENT HOUSE - A.CLUB
D - DOKUMENTACE OBJEKTŮ
2. NADZEMNÍ PODLAŽÍ
D1.14
1:100
POZNÁMKA
LEGENDA MATERIÁLŮ

půdorys 2.NP

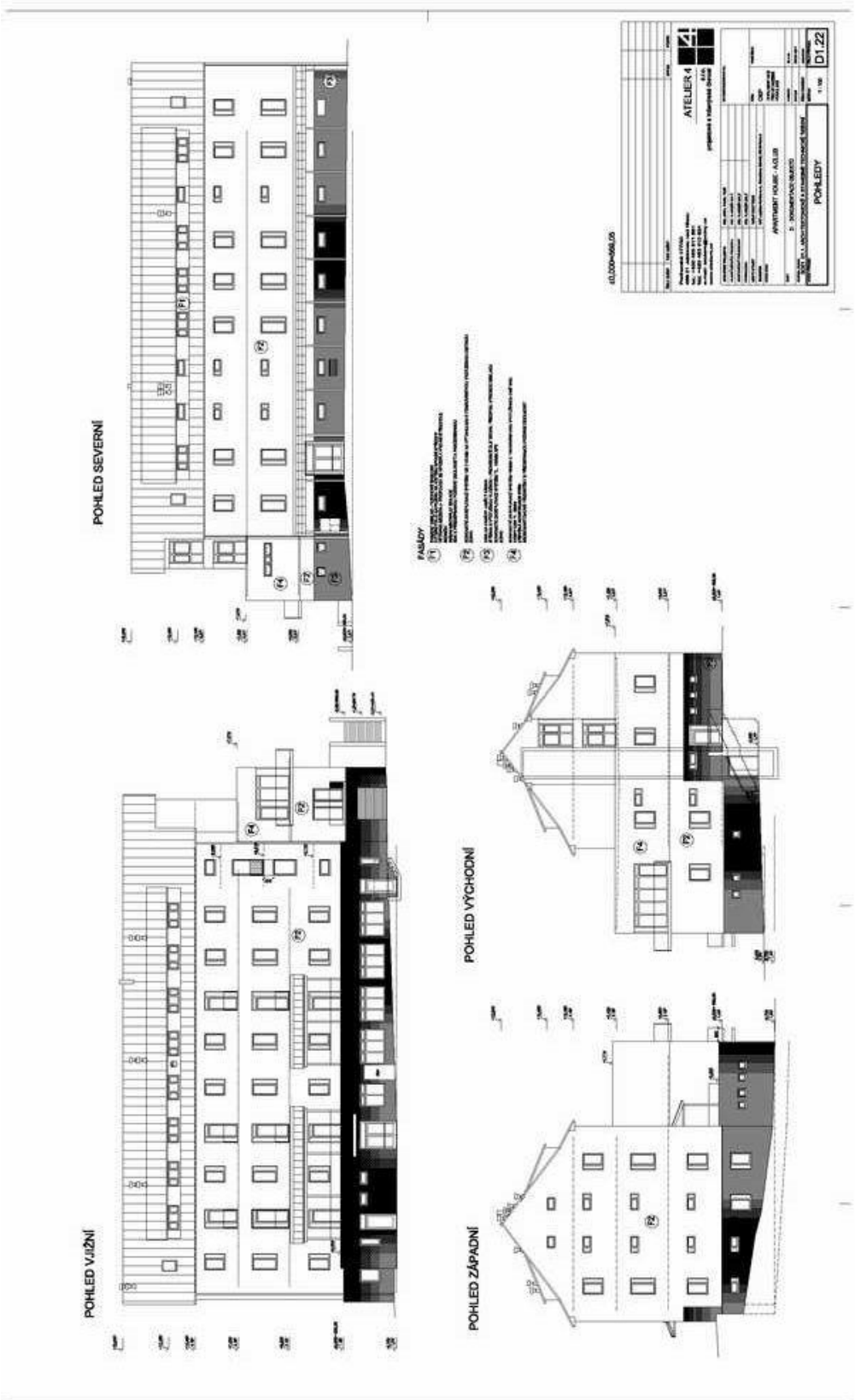

A2
A1
B2
B1
±0,000=569,05
ATELIER 4
APARTMENT HOUSE - A.CLUB
3.NADZEMNÍ PODLAŽÍ
D1.15
POZNÁMKA
LEGENDA MATERIÁLŮ

půdorys 3.NP

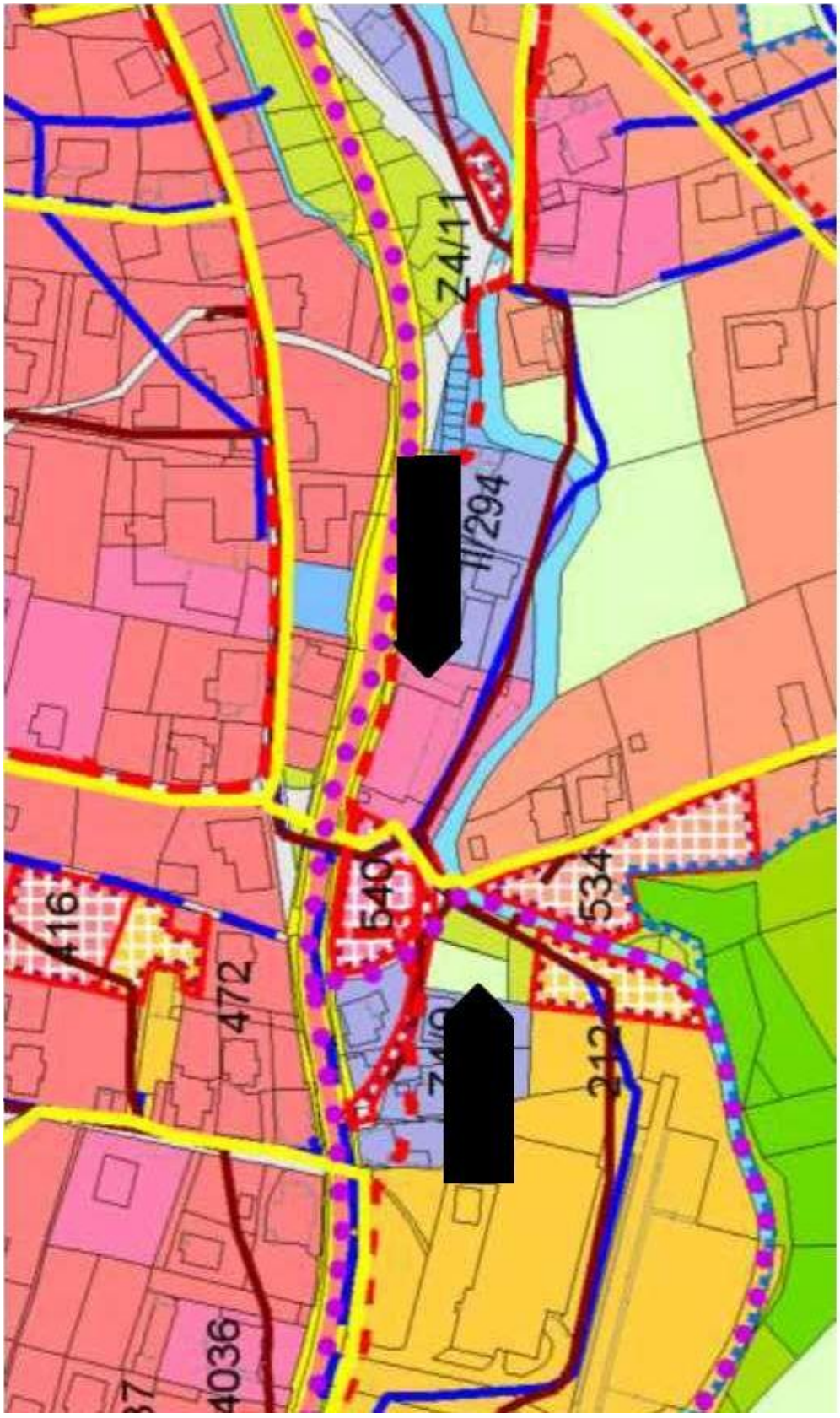


půdorys podkroví

řezy objektem


POHLED SEVERNÍ
POHLED VÝCHODNÍ
POHLED JIŽNÍ
POHLED ZÁPADNÍ
FASÁDY
ATELIER 4
POHLEDY
D1.22

pohledy



výřez územního plánu sídelního útvaru města Rokytnice nad Jizerou