

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6359-09-19

NEMOVITÁ VĚC: Objekt bydlení („Penzion am herrenfelsen“) č.p. 111 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 178, zahradní WC se sprchami, který je součástí pozemku parc. č. st. 252, garáž, která je součástí pozemku parc. č. st. 261 a pozemky parc. č. st. 178, parc. č. st. 185, parc. č. st. 252, parc. č. st. 261, parc. č. 530/1, parc. č. 530/5 a parc. č. 530/10

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Kamenický Šenov, k.ú. Prácheň
Adresa nemovité věci: Prácheň č.p. 111, 471 14 Kamenický Šenov

OBJEDNAVATEL: JUDr. Ivan Erben soudní exekutor, Exekutorský úřad 021 Praha 8

Adresa objednavatele: se sídlem Staré náměstí 13/7, 161 00 Praha 6

ZHOTOVITEL : Ing. Milan Kroupa

Adresa zhotovitele: Stupno 227, 338 24 Břasy

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny obvyklé na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitosti č.j. 021 EX 13046/17-91 povinného Harry Henry Auerswald (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

5 800 000,- Kč

Datum místního šetření: 16.1.2019

Stav ke dni :

16.1.2019

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele

V Praze, dne 20.2.2019

Výtisk č. 1

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek s odhadem aktuální ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitých věcí - objekt bydlení („Penzion am herrenfelsen“) č.p. 111 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 178, zahradní WC se sprchami, který je součástí pozemku parc. č. st. 252, garáž, která je součástí pozemku parc. č. st. 261 a pozemky parc. č. st. 178, parc. č. st. 185, parc. č. st. 252, parc. č. st. 261, parc. č. 530/1, parc. č. 530/5 a parc. č. 530/10 vedených na LV č. 45, k.ú. Prácheň, obec Kamenický Šenov.

Ocenění je vypracováno na žádost objednatele a bude použito jako podklad za účelem provedení exekuce prodejem.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 45, k.ú. Prácheň, obec Kamenický Šenov ze dne 5.12.2018
- snímek katastrální mapy k.ú. Prácheň, obec Kamenický Šenov
- územní plán města Kamenický Šenov
- informace ohledně IS
- ceníky ubytování dle www.booking.com
- informace a fotodokumentace zjištěné při místním šetření
- inzerce nabídek prodeje penzionů na realitních serverech sreality.cz a reality.idnes.cz

Vlastnické údaje a specifikace předmětu ocenění

Dle listu vlastnictví LV č. 45, k.ú. Prácheň, obec Kamenický Šenov ze dne 5.12.2018

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Henry Harry Auerswald, Prácheň 111, 471 14 Kamenický Šenov,

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc. č. st. 178 o výměře 181 m², zastavěná plocha a nádvoří
součástí pozemku je stavba – objekt bydlení Prácheň č.p.111 stojící na pozemku st. 178
- pozemek parc. č. st. 185 o výměře 267 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště
- pozemek parc. č. st. 252 o výměře 16 m², zastavěná plocha a nádvoří
součástí pozemku je stavba – jiná stavba bez č.p./č.e. stojící na pozemku st. 252
- pozemek parc. č. st. 261 o výměře 18 m², zastavěná plocha a nádvoří
součástí pozemku je stavba – garáž bez č.p./č.e. stojící na pozemku st. 261
- pozemek parc. č. 530/1 o výměře 331 m², trvalý travní porost
- pozemek parc. č. 530/5 o výměře 1256 m², zahrada
- pozemek parc. č. 530/10 o výměře 18 m², zahrada

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní pro Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Zákaz zatížení pro Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro FÚ pro Liberecký kraj

oddíl D - jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce – Auerswald Harry Henry

plomby a upozornění:

bez zápisu

Dokumentace a skutečnost:

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací dle doloženého LV č. 45, k.ú. Prácheň, obec Kamenický Šenov ze dne 5.12.2018, dle územního plánu města Kamenický Šenov a z informací místního šetření interiéru objektu.

Při místním šetření byl zjištěn nesoulad mezi zápisem užívání objektu zapsaného na LV č. 45, k.ú. Prácheň a skutečností, neboť objekt je na LV č. 45, k.ú. Prácheň zapsán jako objekt bydlení, ale ve skutečnosti je užíván jako penzion.

Celkový popis

Předmět ocenění samostatně stojící objekt bydlení - penzion č.p.111 včetně příslušenství se nachází na vlastních pozemcích o celkové výměře 2087 m², a to na západním okraji obce Prácheň, která je městskou částí města Kamenický Šenov. Příslušenství tvoří kromě garáže, zahradního WC se sprchami a zahradního altánu i venkovní úpravy přípojky IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn, zpevněné plochy-venkovní terasa a parkoviště pro cca 10 míst, venkovní schody, oplocení, vrata a vrátka.

Město Kamenický Šenov se skládá ze 2 částí Kamenický Šenov a Prácheň. Ve městě je cca 3 930 obyvatel. Symbolem zdejší průmyslové výroby je sklářská výroba s tradicí skleněných lustrů. V obci se nachází rozšířená občanská vybavenost.

Oceňovaný objekt se nachází v místě zástavby rodinných domů a objektů k bydlení a cca 500 m v blízkosti Panské skály – čedičové varhany a cca 800 m od lyžařského areálu Prácheň. Přístup k objektu je z veřejné ulice Marxova směr Kamenický Šenov - Prácheň a přístup k parkovišti je z veřejného pozemku města Kamenický Šenov. Jedná se o lokalitu s možností napojení na veškeré IS elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn, telefon.

Dle zprávy o nebezpečí povodně české asociace pojišťoven se oceňovaný objekt nachází v zóně 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplav.

OBSAH

1. Výnosová hodnota

1.1. Penzion č.p. 111 vč. příslušenství a pozemků

2. Porovnávací hodnota

2.1. Penzion č.p. 111 vč. příslušenství a pozemků

OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých srovnávacích nemovitostí. Vzhledem k tomu, že v nabídce prodeje na realitních serverech není k porovnání dostatečný počet srovnatelných komerčních ubytovacích objektů a tím méně objektivních, byla porovnávací metoda použita pouze jako metoda doplňující.

Metoda výnosová: teoretickým základem oceňování výnosovou metodou je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku plynoucích a to v průběhu období, po které bude majetek vlastněn. Jedná se o vztah mezi tokem čistých peněžních příjmů a cenou. Případný investor nemá ve skutečnosti zájem nakupovat hmotnou podstatu, ale zajištěný tok čistých příjmů. Tento tok příjmů může být odvozen buď ze současného využití oceňovaného majetku. Do nákladů jsou zahrnuty výdaje na pojištění, daňové poplatky a jiné provozní náklady. Vzhledem k tomu, že se jedná v plném rozsahu o funkční komerční objekt s dostatečným očekávaným výnosem, je tato metoda nejvíce vystihující prodejnost z pohledu očekávaných výnosů a tím nejvíce objektivní, a proto je použita jako hlavní.

1. Výnosová hodnota

1.1. Penzion č.p. 111 včetně příslušenství a pozemků

Popis oceňované nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící podsklepený dvoupodlažní objekt č.p. 111 s obytným podkrovím včetně příslušenství užívaný jako penzion na vlastních pozemcích o celkové výměře 2087 m². Příslušenství penzionu tvoří garáž, zahradní objekt WC se sprchami, zahradní altán, dlážděná venkovní terasa, zpevněná parkovací plocha a venkovní úpravy - přípojky IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn, zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení, vrata a vrátka.

Nosné svislé stěnové konstrukce jsou převážně zděné smíšeného zdiva cihla, dřevo a v suterénu kámen. Nosné vodorovné konstrukce v 1.PP jsou železobetonové, v 1.NP-2.NP dřevěné trámové s omítnutým rákosem či dřevěným kazetovým podhledem a v podkroví jsou z dřevěných trámů s SDK stropním podhledem. Konstrukce vstupní verandy je dřevěná s dřevěným podhledem. Střecha je valbová s dřevěným krovem a střešní krytinou osinkocementové šablony. Klempířské konstrukce

jsou pozinkovaný plech, objekt má bleskosvod. Okna jsou zdvojená plastová s termoskly a v podkroví střešní dřevěná zdvojená, dveře dřevěné v dřevěných zárubních. Nášlapné vrstvy podlah jsou převážně keramická dlažba, koberce, prkna, v podkroví OSB dřevěné desky. V 1.PP je kotelna pro ústřední vytápění plynovým kotlem a pro ohřev vody plynovým boilerem.

Součástí objektu jsou, kromě plynového kotle vytápění a plynového boileru ohřevu vody rovněž, i krb, wellness vana, sauna, masážní sprcha, satelitní TV síť, WIFI. V každém pokoji je koupelna s WC a sprchovým koutem a u společných prostor je koupelna s vanou.

Dispoziční členění dle místního šetření:

1.PP – chodba, sauna s masážní sprchou, klidová místnost, masérna, wellness vana, kotelna s dílnou,

1.NP - vstupní veranda, WC, koupelna s vanou, jídelna, společenská místnost s barem, kuchyň, pokoj 2 lůžka s koupelnou (WC + sprch. kout), chodba, schodiště,

2.NP - veranda, WC, koupelna s vanou, jídelna, společenská místnost, 3x pokoj 2 lůžka s koupelnou (WC + sprch. kout), chodba, schodiště,

Podkroví – apartmán 3 místnosti 6 lůžek s koupelnou (WC + sprch. kout),

Stavebně technický stav objektu je dobrý až velmi dobrý, odpovídající rekonstrukci a modernizaci cca před 15 roky s nízkým opotřebením vybavení a pravidelné údržbě

Výpočet výnosové hodnoty:

Pro odhad výnosové hodnoty nebyly předloženy vlastníkem ekonomické údaje výnosů, sezónnosti obsazenosti lůžek v průběhu roku a ani provozní náklady.

Z těchto důvodů bylo nutné dopočítat předpokládané výnosy z provozu krátkodobého ubytování 4x 2 lůžkových pokojů a 1x podkrovního 6ti lůžkového apartmánu dle ceníků ubytovacích zařízení v okolí a z odhadované sezónnosti obsazenosti kapacit penzionu. V odhadu obsazenosti sezónnosti bylo zohledněno umístění v rekreační lokalitě v blízkosti Panské skály a lyžařského areálu Prácheň.

Dle www.hotely.travel.cz byly v tomto penzionu nabízeny 2lůžkové pokoje v ceně 732 Kč/pokoj/den (s odhadem navýšení ceny se snídaní 900 Kč/pokoj/den) a apartmán 6 lůžek v ceně 1079 Kč/pokoj/den (s odhadem navýšení ceny se snídaní 1600 Kč/pokoj/den).

Předpokládané provozní náklady byly odhadnuty dle obvyklých provozních nákladů vztažených k provozním výnosům penzionů, které se pohybují v intervalu 40% - 60%, max. 70% podle standardu služeb nabídka pouze snídaně nebo v případě restaurace nabídka plné penze. V tomto případě poskytování pouze snídaně odpovídá výši cca 40% provozních výnosů. V provozních nákladech je počítáno s náklady mezd zaměstnanců na ubytování a stravu, opravy a údržba, úklid, energie, materiál, odpady, revize, pojištění, daň z nemovitosti.

Z důvodu objektivního posouzení předpokládaných provozních nákladů byla započtena rezerva zvýšení nákladů ve výši rizika 5% provozních výnosů.

Vzhledem ke stavu objektu s dobrým až velmi dobrým standardem parametrů prostor, nebylo nutné dopočítávat vysoké obnovovací náklady (výměna povrchů podlah a vybavení) na udržení očekávaného zisku i v průběhu dalších 10ti let, max. ve výši 200 tis. Kč tj. 20 tis. Kč/rok .

S ohledem objektivního posouzení očekávaného výnosu z pohledu analýzy trhu s nemovitostmi střední nabídky a poptávky segmentu trhu s nemovitostmi pro ubytovací zařízení v místě, byla obecně užívaná míra kapitalizace ve výši 7,5 %, zvýšena o 2,0 % na 9,5 %, která, jak se domnívám, vystihuje současnou situaci objektu velmi dobrého stavu a umístění v turisticky žádané lokalitě letní i zimní rekreace v blízkosti lyžařského areálu Prácheň a tím pokrývá případná rizika s dosažením předpokládaného očekávaného výnosu či prodeje.

Využití objektu dle sezónní obsazenosti

Provozní výnosy (V)

měsíc	dny	průměrná cena pokoj se snídaní	počet pokojů	průměrná cena apartmánu se snídaní	počet apartmánů	obsazenost %	počet pokojů a apartmánů dle obsazenosti	provozní výnos v Kč/rok
leden	31	900	4	1600	1	50%	2,50	80 600
únor	28	900	4	1600	1	90%	4,50	131 040
březen	31	900	4	1600	1	60%	3,00	96 720
duben	30	900	4	1600	1	20%	1,00	31 200
květen	31	900	4	1600	1	40%	2,00	64 480
červen	30	900	4	1600	1	60%	3,00	93 600
červenec	31	900	4	1600	1	90%	4,50	145 080
srpen	31	900	4	1600	1	90%	4,50	145 080
září	30	900	4	1600	1	70%	3,50	109 200
říjen	31	900	4	1600	1	20%	1,00	32 240
listopad	30	900	4	1600	1	20%	1,00	31 200
prosinec	31	900	4	1600	1	50%	2,50	80 600
Hrubý provozní výnos celkem						55,00%	celkem	1 041 040

Provozní náklady (N)

								provozní náklad v Kč/rok
						provozní nákl. 40% z provozních výnosů		416 416
						obnovovací nákl. 200 tis. Kč/10 roků		20 000
						rezerva 5% z provozních výnosů		52 052
Provozní náklady celkem							celkem	488 468
Čistý provozní výnos celkem								552 572

kapitalizace 9,5 %

Výnosová hodnota dle věčné renty								5 816 547
---	--	--	--	--	--	--	--	------------------

Výnosová hodnota penzionu č.p. 111 vč. příslušenství a pozemků zaokrouhl. 5 820 000,- Kč

2. Porovnávací hodnota

1.1. Penzion č.p. 111 včetně příslušenství a pozemků

Ocenění porovnáním:

Vzhledem k tomu, že se jedná sice dle LV o rodinný dům, ale ve skutečnosti je zrekonstruovaný a užívaný jako penzion, je odhad ceny proveden nepřímým porovnáním z nabídkových cen prodeje ubytovacích zařízení z nabídek realitního serveru www.sreality.cz v lokalitě města Kamenický Šenov a okolí. Vzhledem k tomu, že nabídka prodeje obdobných penzionů ve vzdáleném okolí je dostatečná, byla porovnávací metoda použita jako jediná, nejvíce objektivní z pohledu aktuální prodejnosti v místě. V jednotkové porovnávací ceně se kladně promítá dobrý až velmi dobrý stav objektu s kvalitním příslušenstvím a s velkou parkovací plochou a také umístění v žádané rekreační lokalitě letní i zimní sezóny.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	počet lůžek v ks	jednotková nabídková cena v Kč/lůžko	umístění	reko	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK
Penzion č.p. 111, Kamenický Šenov-Prácheň		14		Vzdálený okraj města s rozšířenou OV	po reko	dobrý až velmi dobrý standard	IS-E,V,K,P, topení ústřední na plyn	14 lůžek, 4x pokoj + 1x apartman se soc.zař., sauna, wellness vana, masáže, terasa, zahr. WC se sprchami, zahradní altán s venkovním krbem, garáž, parkoviště 10 míst
Srovnávací objekty								
Horní Libchava	5 990 000	12	499 167	obec s omezenou OV blízko České Lípy	novostava 2009	velmi dobrý standard	IS-E,V,K, topení ústřední na TP	12 lůžek, 6x pokoj se soc.z., venkovní terasa, krb, garáž, venkovní bazén, parkoviště, NE
Chřibská	9 500 000	20	475 000	obec se základní OV	celkové reko	velmi dobrý nadstandard	IS-E,V,K,P, topení ústřední na elektro, krb	20 lůžek ,6x apartman se soc.z., sauna, venk. bazén, bar, parkoviště NE
Horní Chřibská	5 490 000	20	274 500	obec se základní OV	po reko	velmi dobrý standard	IS-E, septik, topení ústřední na TP, elektro, Krb	20lůžek, 4x apartman se soc.z., parkoviště 10 míst ANO
Dolní Podluží	1 900 000	23	82 609	obec s omezenou OV	není	zanedbaný standard	IS-E,V,KČOV, topení lokální na elektro	20lůžek, 9x pokoj se soc.z., restaurace 45 míst, kuchyň, garáž parkoviště 10 míst NE

Oceňovaný objekt

Penzion č.p. 111, Kamenický Šenov-Prácheň

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/lůžko	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukcí Kč/lůžko	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	I	jednotková cena po srovnání s objektem v Kč/lůžko
Horní Libchava	499 167	0,85	424 292	0,95	1,10	1,00	1,05	1,00	0,95	1,05	1,09	387 656
Chřibská	475 000	0,85	403 750	0,90	0,70	1,00	1,15	1,10	0,95	1,15	0,87	463 724
Horní Chřibská	274 500	0,80	219 600	0,85	0,70	1,00	1,05	0,85	1,00	0,95	0,50	435 295
Dolní Podluží	82 609	0,85	70 217	0,85	0,60	0,80	0,85	0,80	1,00	0,80	0,22	316 363
									celkem Kč			1 603 038
									průměr v Kč/lůžko			400 759
									max Kč			463 724
									min Kč			316 363

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

K2 koeficient úpravy na počet lůžek,

K3 koeficient úpravy na provedení rekonstrukce

K4 koeficient úpravy na celkový stav
 K5 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, vybavení, restaurace, bar, sauna, bazén, wellness)
 K6 koeficient úpravy na parkovací plochu
 K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
 I index odlišnosti $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7$

Jednotková porovnávací hodnota vč. přísl. a pozemků zaokrouhleně 400 800,- Kč/lůžko

Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny

Počet lůžek 14 lůžek
 Jednotková cena 400 800,- Kč/lůžko
 Výpočet: $400\,800,- \text{ Kč/lůžko} * 14 \text{ lůžek} = 5\,611\,200,00 \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota penzionu č.p. 111 vč. příslušenství a pozemků zaokrouhl. 5 610 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Výnosové ocenění

1.1 Penzion č.p. 111 vč. příslušenství a pozemků 5 820 000,- Kč

2. Porovnávací ocenění

2.1 Penzion č.p. 111 vč. příslušenství a pozemků 5 610 000,- Kč

Závěrečná analýza dílčích hodnot pro odhad ceny obvyklé:

Posouzením jednotlivých dílčích hodnot je zřejmé, že:

Porovnávací hodnota hodnotou vycházející z porovnání realizovaných či nabízených srovnatelných ubytovacích zařízení na trhu s nemovitostmi je vystihující pro současnou prodejnost, ale vzhledem k tomu, že až ve vzdáleném okolí bylo možné vyhledat pro porovnání dostatečně srovnatelné objekty, je pro odhad ceny obvyklé hodnotou doplňující.

Výnosová hodnota je hodnotou vycházející z očekávaného užitku vycházející z nabídky a poptávky trhu s nemovitostmi a vzhledem k tomu, že se jedná o komerční prostory, je pro odhad ceny obvyklé hodnotou nejvíce vystihující možnosti objektu a tím hodnotou hlavní.

Vzhledem k tomu, že se jedná v celém rozsahu o komerční objekt, jejichž hodnota a využití je výrazně ovlivněno místní nabídkou a poptávkou trhu krátkodobého pronájmu ubytovacích ploch, odhaduji cenu obvyklou vycházející z výnosové hodnoty, ve které se promítají povyšující i ponižující parametry.

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami: - nabídka ubytovacích objektů převyšuje poptávku
- b) parametry povyšující cenu: - umístění objektu v žádané rekreační lokalitě v blízkosti lyžařského areálu Prácheň a v těsné blízkosti skalního útvaru Panská skála s využití pro letní i zimní sezónu
- napojení objektu na veškeré IS – E,V,K,P
- dobrý až velmi dobrý stav objektu a vybavení
- v objektu wellness vana, sauna
- příslušenství - garáž, zahr. WC se sprchami, zahr. altán s venkovním krbem, venkovní terasa a velké parkoviště
- c) parametry ponižující cenu: - obsazenost ubytování závislá na sezónnosti

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 45, k.ú. Prácheň, obec Kamenický Šenov ze dne 5.12.2018.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji ke dni 16.1.2019 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 5.800.000,- Kč:

**Obvyklá cena
5 800 000,- Kč**

V Praze, 20.2.2019

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy
tel.: 603 963 092

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6359-09-19 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, která zajistila a připravila podklady pod poř. č. 2/19.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. výpis z katastru nemovitostí LV č. 45, k.ú. Prácheň, obec Kamenický Šenov ze dne 5.12.2018
2. katastrální mapa pro k.ú. Prácheň, obec Kamenický Šenov
3. fotopříloha
4. srovnávací nabídky ubytovacích objektů k porovnání

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2018 14:55:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 021 EX 13046/17 pro JUDr. Ivan Erben

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561681 Kamenický Šenov

Kat.území: 732770 Prácheň

List vlastnictví: 45

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Auerswald Harry Henry, Prácheň 111, 47114 Kamenický Šenov

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 178	181	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Prácheň, č.p. 111, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 178				
St. 185	267	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	rozsáhlé chráněné území
St. 252	16	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 252				
St. 261	18	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 261				
530/1	331	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
530/5	1256	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
530/10	18	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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 existujících a budoucích dluhů, dluhů ke splacení meziúvěru a úvěru s přísl. až do celkové výše 9.000.000,- Kč, vzniklých do 5.8.2049

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 178, Parcela: St. 185, Parcela: St. 252, Parcela: St. 261, Parcela: 530/1, Parcela: 530/10, Parcela: 530/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0909211501/2 ze dne 08.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.08.2014. Zápis proveden dne 03.09.2014; uloženo na prac. Česká Lípa

V-6189/2014-501

Pořadí k 08.08.2014 10:52

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2018 14:55:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561681 Kamenický Šenov

Kat.území: 732770 Prácheň

List vlastnictví: 45

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

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0909211501/2 ze dne 08.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.08.2014. Zápis proveden dne 03.09.2014; uloženo na prac. Česká Lípa

V-6189/2014-501

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0909211501/2 ze dne 08.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.08.2014. Zápis proveden dne 03.09.2014; uloženo na prac. Česká Lípa

V-6189/2014-501

o Zákaz zatížení

po dobu trvání zást. práva

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 178, Parcela: St. 185, Parcela: St. 252, Parcela: St. 261, Parcela:
530/1, Parcela: 530/10, Parcela: 530/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0909211501/2 ze dne 08.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.08.2014. Zápis proveden dne 03.09.2014; uloženo na prac. Česká Lípa

V-6189/2014-501

Pořadí k 08.08.2014 10:52

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 10.990,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 178, Parcela: St. 185, Parcela: St. 252, Parcela: St. 261, Parcela:
530/1, Parcela: 530/10, Parcela: 530/5

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v České Lípě č.j. -990889/2018 /2602-00540-501832 ze dne 15.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 18.06.2018. Zápis proveden dne 10.07.2018; uloženo na prac. Česká Lípa

V-3957/2018-501

Pořadí k 18.06.2018 08:01

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v České Lípě č.j. -990889/2018 /2602-00540-501832 ze dne 15.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 18.06.2018. Zápis proveden dne 10.07.2018; uloženo na prac. Česká Lípa

V-3957/2018-501

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2018 14:55:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561681 Kamenický Šenov

Kat.území: 732770 Prácheň

List vlastnictví: 45

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

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v České Lípě č.j. -990889/2018 /2602-00540-501832 ze dne 15.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 18.06.2018. Zápis proveden dne 10.07.2018; uloženo na prac. Česká Lípa

V-3957/2018-501

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivan Erben, Staré náměstí 13/7,
161 00 Praha 6

Povinnost k

Auerswald Harry Henry, Prácheň 111, 47114 Kamenický
Šenov, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozhumění soudního exekutora o zahájení exekuce 021 EX 13046/17-12 k 25 EXE-1055/2017 22 ze dne 16.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.10.2017. Zápis proveden dne 18.10.2017; uloženo na prac. Praha

Z-46385/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 178, Parcela: St. 185, Parcela: St. 252, Parcela: St. 261,
Parcela: 530/1, Parcela: 530/10, Parcela: 530/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Erbena č.j. 021 Ex-13046/2017 -16 ze dne 16.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.10.2017. Zápis proveden dne 26.10.2017; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-4360/2017-501

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I

Povinnost k

Auerswald Harry Henry, Prácheň 111, 47114 Kamenický
Šenov, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozhumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-4552/2017 -6 ze dne 06.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 27.03.2018. Zápis proveden dne 28.03.2018; uloženo na prac. Liberec

Z-2326/2018-505

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 21.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.08.2013.**

V-3362/2013-501

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2018 14:55:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561681 Kamenický Šenov

Kat.území: 732770 Prácheň

List vlastnictví: 45

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

Listina

Pro: Auerswald Harry Henry, Prácheň 111, 47114 Kamenický Šenov

RČ/IČO: XXXXXXXXXX

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
530/1	83501	331
530/5	83501	1256
530/10	83501	18

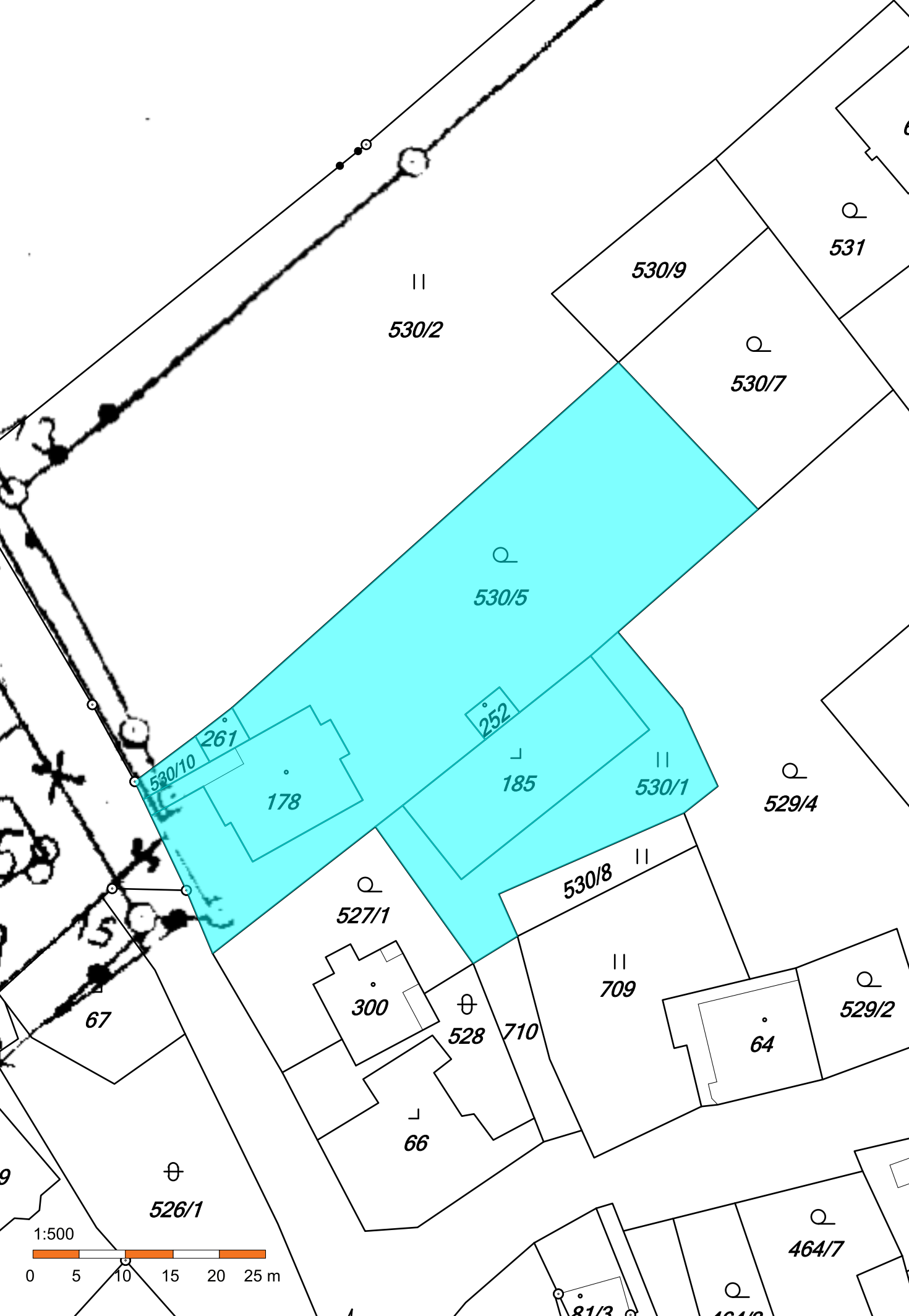
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.12.2018 15:04:03

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD







1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



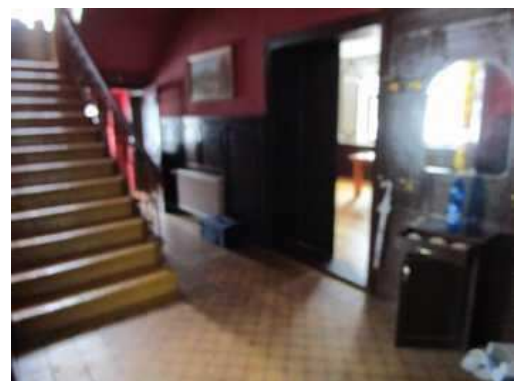
1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



Podkroví



Podkroví



Podkroví



Podkroví

Prodej ubytovacího zařízení 300 m² Horní Libchava, okres Česká Lípa



5 990 000 Kč (19 967 Kč za m²)

Hledáte prostory pro své podnikání?

Přemýšlíte o Penzionu v klidné lokalitě nedaleko České Lípy? Nabízíme Vám prostorný dům z kvalitního masivu, který lze využít jak pro potřeby Vaší rodiny tak pro Vaše podnikání. V Okolí se nachází spousta zajímavých míst pro volný odpočinek. Pro cyklisty jsou zde cyklostezky, 8 km je Kamenický Šenov, kde se nachází Panská skála nazývaná též Kamenné Varhany. Dále je možné navštívit Doksy – Máchův Kraj, Muzeum Čtyřlístku, zřícenina hradu Starý Berštejn, z České Kamenice lze navštívit Zámecký vrch

se zříceninou hradu Kamenice. Dále Sloup v Čechách, hrad Bezděz a spousta dalších. Rodinný dům byl postaven v roce 2009 na základě projektu od Martina Volejníka. Dispozičně je řešen tak, že na každém patře se nachází 3 samostatné pokoje a sociální zařízení. Vstup do domu je přes chodbu, kde se nachází vestavěná skříň a alarm, který zabezpečuje celý dům. Dále se vchází do prostorné haly. Po pravé straně se nachází 3 samostatné pokoje. Nalevo od vstupu je koupelna s rohovou vanou a sprchovým koutem, mající podlahové topení. Vedle je samostatná toaleta. Kuchyňský interiér je kvalitní dřevo Olše, vyrobeno na zakázku. Má vestavěné spotřebiče. Poslední místností v přízemí je obývací pokoj s jídelnou. Vlevo se nachází prostorná obývací část s krbem kamny. Vpravo je jídelní kout s půlkruhovým výhledem pěti okny do zahrady. Před okny je připraven prostor pro terasu. Díky počtu oken je zde dostatek světla po celý den. Parkety jsou z dubového dřeva. Do místnosti vedou posuvné dveře do zdi s tlumením. Všechny dveře v domě jsou z Olše. Z haly se dřevěnými schody z borovicového dřeva dostanete do vrchního patra. Zde je plovoucí podlaha. Jsou zde 3 samostatné pokoje. V jednom je atypický výklenek ze zapuštěnou skříň na míru, lze využít jako ložnici. Druhý pokoj lze využít jako dětský pokoj. Třetí pokoj lze využít jako šatnu, pracovnu, nebo prostor pro podnikání. Dále následuje koupelna s toaletou. Chodba přechází v prostorný kout se střešním oknem, kde je přivedena voda a odpady. Prostor je možný upravit na kuchyňský kout dle vašich představ. V jednom pokoji je přístup na půdu. Dům je z velké části podsklepen. Ve sklepě se nachází bojler na 180 litrů vody, jsou zde připravené odpady a voda na připojení pračky. V další místnosti se nachází kotel na tuhá paliva. Poslední místnost slouží k uložení uhlí. Spodní část domu je obložena kamenem. Zahrada je z jedné části ohraničená vysázenými tújemi. Nachází se zde zapuštěný bazén o rozměru 6x3 metry a hloubkou 1,5 metru. Vedle domu je samostatná garáž. Z oken domu je výhled na fotbalové hřiště. V obci je restaurace, vzdálenosti. Pokud Vás tato nabídka zaujala, neváhejte mě kontaktovat.

Celková cena: **5 990 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu**

- Cena za m²: **19 967 Kč**
- Aktualizace: **15.02.2019**
- ID: **1824719196**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Plocha zastavěná: **183 m²**
- Užitná plocha: **300 m²**
- Plocha podlahová: **300 m²**
- Plocha zahrady: **1389 m²**
- Garáž: **20**
- Energetická náročnost budovy: **Třída C - Úsporná**

Prodej ubytovacího zařízení 700 m² Chřibská, okres Děčín



9 500 000 Kč (13 571 Kč za m²)

Exkluzivně Vám zprostředkujeme prodej zavedeného, plně vybaveného a prosperujícího penzionu v krásné přírodě na pomezí Českosaského Švýcarska a Lužických hor.

Vyhledávaná lokalita pro cyklistiku, pěší turistiku a v zimě pro běžkařské tratě. Penzion má 5 nadstandardně řešených a prostorných apartmánů, jeden velký byt majitele s infraaunou pro 2 osoby, garáž, společenskou místnost s barem, 3 podkrovní apartmány k dokončení. Velká zahrada s přilehlým parkovištěm, na zahradě zhotovena betonová deska pro možnou výstavbu velkého zahradního altánu, malý rybníček u terasy

z bytu majitele, zahradní bazén s venkovní sprchou a solárním ohřevem vody, venkovní posezení s ohništěm. Do konce roku uhrazené rezervace na ubytování - plná kapacita. Skvělá příležitost převzetí fungujícího podnikání se zajímavým ročním ziskem. Na tuto nemovitost Vám zajistíme výhodné financování hypotečním úvěrem, jehož splácení Vám pokryje příjem penzionu. Majitel prodává z důvodu stěhování.

Celková cena: **9 500 000 Kč za nemovitost**

- Cena za m²: **13 571 Kč**
- ID zakázky: **N78054**
- Aktualizace: **11.01.2019**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Po rekonstrukci**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**

- Podlaží:2
- Plocha zastavěná:493 m²
- Užitná plocha:700 m²
- Garáž:
- Voda:Dálkový vodovod
- Topení:Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické, Ústřední tuhá paliva, Ústřední elektrické
- Plyn:Plynovod
- Odpad:ČOV pro celý objekt
- Telekomunikace:Telefon, Internet
- Elektřina:230V, 400V

Prodej ubytovacího zařízení 3 307 m²Chřibská - Horní Chřibská, okres Děčín



5 490 000 Kč (1 660 Kč za m²)

Prodej zavedeného pensionu, který se nachází v malebné krajině Českosaského Švýcarska v obci Horní Chřibská. Pension má čtyři apartmány s maximální kapacitou šest lůžek a každý apartmán má vlastní koupelnu s WC. Zároveň je vybaven kuchyňským koutem se vším příslušenstvím, keramickou varnou deskou, digestoří a ledničkou. Pokoje jsou rozmístěny do dvou nadzemních podlaží. V suterénu je umístěna jídelna, kterou lze využívat jako společenskou místnost. U domu je prostorná rovinatá a oplocená zahrada. Parkování je u domu. Vytápění je zde řešeno elektrickými přímotopy.

U pensionu je další obyvatelná budova s bytem pro provozovatele pensionu. Zde je řešeno topení elektrokotlem a krbovými kamny. Jedná se o velice pěkné a klidné místo pro rekreaci. Pro více informací volejte makléře.

- Celková cena:5 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m²:1 660 Kč
- Poznámka k ceně:Cena včetně provize a právních služeb
- ID zakázky:659249
- Aktualizace:12.02.2019
- Stavba:Cihlová
- Stav objektu:Velmi dobrý
- Umístění objektu:Klidná část obce
- Typ domu:Patrový
- Podlaží:1. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního
- Plocha zastavěná:200 m²
- Užitná plocha:3307 m²
- Plocha podlahová:450 m²
- Plocha zahrady:3107 m²
- Parkování:10
- Voda:Dálkový vodovod
- Topení:Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické
- Odpad:Septik
- Elektřina:230V, 400V
- Doprava:Silnice, Autobus
- Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Prodej ubytovacího zařízení 260 m²Dolní Podluží, okres Děčín



1 900 000 Kč (7 308 Kč za m²)

Naše společnost Vám exkluzivně nabízí k prodeji pension s restaurací v obci Dolní Podluží. Pension se nachází v centru obce u frekventované silnice směrem na Liberec, Děčín, Varnsdorf, Bautzen. Vstup do nemovitosti je řešen dvěma vstupy. Jedním vstupem, který vede přes zahrádku, která slouží k posezení a obsluze zákazníků v letním období se dostaneme do restaurace která obsahuje 45 sedících hostů. V restauraci jsou samostatné panské a dámské toalety, zařízená kuchyň, sklady, úklidová místnost, chodba. Do pensionu se dostaneme samostatným vchodem, nebo

přes restauraci. Do prvního patra vedou dřevěné schody a v tomto patře se nachází společenská místnost s vlastním barem a pět pokojů s vlastním sociálním zázemím. Do druhého patra vedou také dřevěné schody a v tomto patře se nachází čtyři pokoje s vlastním sociálním zázemím. Nemovitost je vytápěna elektrickými přímotopy. Voda je městská, kanalizace je řešena vlastní čističkou a lapolem pro kuchyň. Nemovitost má vlastní parkoviště a garáž s kulnou. V ceně nemovitosti je veškeré vybavení restaurace a pensionu. Tuto nemovitost Vám doporučujeme z důvodu lokality a ceny. Financování Vám rádi zajistíme.

- Celková cena:1 900 000 Kč za nemovitost
- Cena za m²:7 308 Kč
- ID zakázky:01340
- Aktualizace:07.01.2019

- Stavba: **Smíšená**
 - Stav objektu: **Dobrý**
 - Typ domu: **Patrový**
 - Podlaží: **2**
 - Užitná plocha: **260 m²**
 - Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**
-