

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1197 - 48 - 2007

**o ceně nemovitosti č.p. 145, 160 a 190 včetně staveb bez č.p. a všech pozemků na LV č.
381, katastrální území Černá Hora v Krkonoších,
okres Trutnov**

Objednatel posudku:

PRAHA 10 - Majetková, a.s.
Vršovická 1429/68
101 38 Praha

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a s přihlášnutím k vyhláškám Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb. a č. 76/2007 Sb., podle stavu ke dni 16.10.2007 posudek o obvyklé ceně vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 28 stran textu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 24.10.2007

Obsah posudku

1. Nález.....	3
1.1 Znalecký úkol	3
1.2. Informace o nemovitosti.....	3
1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje	4
1.6. Dokumentace a skutečnost	4
1.7. Celkový popis nemovitosti.....	4
2. Posudek	5
2.1. Popis metod.....	5
2.2. Popis nemovitosti	6
2.3. Úřední cena	7
2.4. Stanovení reprodukční ceny	20
2.5. Stanovení věcné hodnoty	20
2.6. Stanovení ceny srovnávací metodou	21
2.7. Stanovení ceny výnosovou metodou.....	23
3. Závěr.....	26
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny	26
3.2. Výrok o hodnotě majetku	26
5. Seznam příloh.....	28

1. Nález

1.1 Znalecký úkol

Na základě objednávky společnosti PRAHA 10 - Majetková, a.s., ze dne 15.10. 2007 je znaleckým úkolem stanovit hodnotu nemovitostí, to je Horského Hotelu včetně přístaveb a tzv. Villy, Chaty Sport a ostatních objektů bez č.p. a pozemků zapsaných na LV č. 381 k.ú. Černá Hora v Krkonoších. Hodnota nemovitosti je stanovena k datu prohlídky, to je ke dni 16.10.2007.

1.2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Horský Hotel

Adresa nemovitosti: Černá Hora v Krkonoších 145, 190, 193

542 25 Janské Lázně

Kraj: Královéhradecký

Okres: Trutnov

Obec: Janské Lázně

Katastrální území: Janské Lázně

Počet obyvatel: 845

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m²

1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16.10.2007 za přítomnosti zástupce vlastníka.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

* Výpisy z Katastru nemovitostí - list vlastnictví č 381 pro k.ú. Černá Hora v Krkonoších, obec Janské Lázně, vyhotovený dálkovým přístupem dne 1.06.2007.

* Kopie Katastrální mapy, měř. 1 : 1000.

* Částečná projektová dokumentace vyhotovená v době rekonstrukce hotelu v polovině 80-tých let.

* Znalecký posudek vyhotovený pro účely veřejné dražby.

* Doplňující podklady poskytnuté vlastníkem, nájemcem a objednatelem, zejména soubor smluv týkajících se nájemních vztahů a provozu hotelu.

* Dílčí ověření a zaměření provedené při prohlídce nemovitosti.

* Zjištění na místě.

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitost byla k rozhodnému datu ocenění, dle informace zjištěné dálkovým přístupem, ve vlastnictví společnosti Forte, s.r.o., U Papírny 614/9, Praha 7, IČO 60376446.

1.6. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace uvedená v kapitole „podklady“ poskytuje jen částečnou informaci o skutečném provedení stavebních prací na předmětné nemovitosti. Pro potřeby tohoto ocenění byla uvedená dokumentace doplněna doměřením a zjištěním stavebně technického provedení stavby znalcem při místní prohlídce.

1.7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o soubor budov tvořený Horským Hotelom včetně tzv. Villy a přístaveb „c“ a „d“, chatou Sport a objektem ČOV. Dále jsou součástí ocenění venkovní úpravy, zejména řady kanalizace, vodovodu a elektro, zdroje vody a vodojemy, venkovní bazén a hřiště a soubor pozemků.

Celkový počet lůžek je 180. Část pokojů je v kategorii**, část pokojů v kategorii*** a významná část pokojů je v kategorii odpovídající turistické ubytovně.

Celková užitková plocha hlavních objektů je stanovena s užitím částečné stavební dokumentace a odborným odhadem na 3.038 m^2 , obestavěný prostor na 21.776 m^3 .

Celková plocha pozemků, náležících k Horskému Hotelu a bezprostředně souvisejících s jeho provozem, je 37.799 m^2 .

Předmětem ocenění nejsou soubory movitých věcí tvorících technologické vybavení kuchyně, vybavení mobiliářem a technologie ČOV.

2. Posudek

2.1. Popis metod

Z hlediska metodiky oceňování se jedná o stanovení obvyklé ceny nemovitosti ve smyslu zákona č.151/1997 Sb o oceňování majetku podle § 2.

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti je v tomto případě provázeno propočty, které určí interval či hodnotu obvyklé (tržní) ceny několika metodami nezávisle na sobě. Byly použity tři základní metody propočtu (metoda srovnatelných hodnot a výnosová metoda) a dle cenových předpisů byla stanovena cena úřední. Tímto způsobem je následně s přihlédnutím k aktuálnímu stavu nemovitosti, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných objektech na českém trhu, výrokem stanovena obvyklá (tržní) cena nemovitosti. Výsledné hodnoty podle jednotlivých metod jsou porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. **cena úřední**; v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), a podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb. a č. 76/2007 Sb. Úřední cena se rozhodně nestává tržním vodítkem, ale má význam v pravém slova smyslu pro administrativní či úřední výkony.

Metoda srovnatelných hodnot využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných objektů lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého a dostupného, statisticky vyhodnotitelného materiálu.

Výnosová metoda je založena na diskontování kladných toků hotovosti (hotovostí se v tomto případě rozumí modifikovaný rozdíl mezi náklady a výnosy hotelu provozovaného vlastníkem nahrazující údaje o pravidelném výnosu z pronájmu jednotlivých prostor jiným subjektům, tzv. developerský výnos), které daná nemovitost podle odborného odhadu bude generovat po dobu, která je rovna horizontu ocenění. Ten je limitován dvěma základními skutečnostmi. Jednak je dán maximální dobou, po kterou bude předmětná nemovitost bez vážných oprav či jiných nutných významnějších nákladů (investic) fungovat (v záporných tocích hotovosti jsou zohledněny pouze běžné provozní náklady a údržba), což v tomto případě je velmi významné. Tento limit je tedy závislý na stavebně technickém stavu objektu a jeho charakteru a je nutné přihlédnout i k morálnímu opotřebení budovy, zejména s ohledem na stále rozsáhlejší rekonstrukce hotelových kapacit v Krkonoších, která již nyní vede k poměrně ostré konkurenci s tendencí určitého snižování cen. Druhé omezení spočívá ve schopnosti a přesnosti odhadu ekonomických parametrů nemovitosti i parametrů makroekonomického prostředí, ve kterém nemovitost funguje. S uvážením výše uvedeného je horizont ocenění zvolen na 10 let.

Reprodukční cena je vyjádřením potřeby finančních prostředků na vybudování (*reprodukci*) nemovitosti shodných parametrů a ve stejné lokalitě, jako je nemovitost oceňovaná. Tato reprodukce se vztahuje k současným podmínkám jednak na stavebním trhu, ale i na trhu pracovních sil. Přitom pod pojmem nemovitost jsou zahrnuty veškeré oceňované budovy, venkovní úpravy a pozemky. Do této ceny se nepromítají vlivy trhu nemovitostmi, vlivy mimořádných okolností trhu ani vlivy mimořádné obliby, s výjimkou stanovení obvyklé ceny pozemku, kde se pracuje s cenou obvyklou.

Reprodukční cena nemovitosti je definována jako součet reprodukční ceny všech stavebních objektů a **obvyklé ceny pozemku**. Obvyklá cena pozemku, která je použita v tomto propočtu reprodukční ceny, byla stanovena na základě reálných prodejních cen v lokalitě na možnostech jeho využití. Cena pozemku je shodná jak pro reprodukční cenu, tak pro věcnou hodnotu nemovitosti.

Věcná hodnota nemovitosti je dána jako součet reprodukčních cen objektů a venkovních úprav snížených o reálné opotřebení a obvyklé ceny pozemků. Význam a interpretace této ceny jsou velmi obdobné jako u reprodukční ceny, je v ní však zohledněno stáří objektu, kvalita údržby a tedy reálné opotřebení objektů (*tato hodnota je také nazývána jako časová reprodukční cena*). Zjištěná reprodukční cena objektu byla snížená o opotřebení, které bylo stanoveno s ohledem na současný stav, rozsah a kvalitu údržby.

2.2. Popis nemovitosti

Lokalizace a širší územní vztahy

Horský Hotel leží těsně pod vrcholem Černé Hory (1.289 m.n.m), na území Krkonošské národního parku, cca 200 m od horní stanice nové lanové dráhy. Předmětná nemovitost se v katastrálním území Černá Hora v Krkonoších, které je součástí Jánských Lázní.

Objekt má výborné podmínky pro lyžování, kromě uvedené lanové dráhy jsou v bezprostřední blízkosti dva vleky. V letní sezóně je východištěm hřebenových tří i cyklistických tras.

Stručný popis jednotlivých objektů

Horský Hotel je prostorově velmi členitou budovou. Jádro tvoří původní objekt hotelu z 1. republiky. Na něj jsou napojeny tři přístavby, v dokumentaci označované jako „b“ – Villa, „c“ – přístavba vstupní části a trafostanic a „d“ – přístavba garáží, dílen a skladů. Budova má dvě podzemní podlaží, která vzhledem ke svážitosti okolí jsou z jižní strany obě nad úrovní upraveného terénu. Dále dvě nadzemní podlaží a účelově využité podkroví. Rozměrové parametry jednotlivých podlaží jsou patrné z propočtu úřední ceny. Nejrozsáhlejší je půdorys 1. PP, ve kterém se nachází přístavba kotelna a na ni navazující původní bunkr.

V části původního hotelu je lokalizováno veškeré technické zázemí, sklady, kuchyně, restaurace, recepce, denní bar, sauna, tělocvična a prostory pro ubytování personálu. Je zde situováno celkem 38 pokojů pro hosty celkem s 94 lůžky. V přístavbě označované jako „Villa“ je pouze ubytování. Kapacita je celkem 50 lůžek, vesměs charakteru turistické ubytovny.

Stavebně technické provedení vlastního hotelu včetně přístaveb je zděné, vnější líc tvoří spárované kamenné zdivo, částečně v podkroví jsou dřevem obložené stěny. Provedení jednotlivých konstrukcí je patrné z tabulek v úřední ceně. Za zmínu stojí ústřední elektroakumulační vytápění s akumulací do vody (2 elektrokotle po 600kW a 2 x 40 m³ vodní zásobníky). Příprava TUV je v 6-ti elektrických bojlerech s kapacitou po 2 m³. Zásobování vodou je z vlastních zdrojů s úpravnou, odvádění splaškových vod do vlastní ČOV.

Chata SPORT je samostatně stojící budova, bez podsklepení, přízemní a s obytným podkrovím, zastřešená sedlovou střechou. Provedení jednotlivých konstrukcí je patrné z tabulek v úřední ceně.

V přízemí je jídelna s přípravnou, jídlo se vaří v hlavní budově, sklad nápojů a ubytování, které je rovněž v podkroví. Kapacita je celkem 36 lůžek, vesměs charakteru turistické ubytovny.

Ostatní stavební objekty tvoří:

ČOV se spodní železobetonovou vanou a svrchní stavbou tvořenou dřevěným obijeným pláštěm a sedlovou střechou včetně potrubí splaškové kanalizace a odvodu vyčištěných vod včetně tří výpustních objektů.

Zásobování vodou tvoří soubor objektů, jedná se zejména o původní podpovrchové jímací zářezy, nový vrt, vodojem a propojovací potrubí.

Před jižním průčelím hotelu je tenisový kurt s umělým povrchem a nádrž na vodu (bazén ale bez technologie).

Kobková trafostanice umístěná v 1. PP pod vstupní částí.

Opotřebení objektů

Původní hotel pochází z roku 1935, v letech 1985 až 1990 byla provedena rozsáhlá rekonstrukce původního hotelu a přístavby vchodové části a zázemí pro kuchyň. V posledních letech byly prováděny práce rozšířené údržby, které zajistily další provoz, jednalo se zejména o revizi elektro a výměnu nevyhovujících rozvaděčů, nouzové osvětlení, prvky požárního zabezpečení objektu, částečnou výměnu povrchů podlah a drobné opravy vnějšího pláště budovy. Současný stav odpovídá stáří, provedené rozsáhlé rekonstrukci a modernizaci koncem 80-tých let a následné údržbě rozličné intenzity podle aktuálních vlastníků. Technické opotřebení je méně patrné než opotřebení morální, zejména interiéry budovy již neodpovídají současným požadavkům.

2.3. Úřední cena

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb. a č. 76/2007 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Horský Hotel - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: G. hotely a ubytovny

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.1..1

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
---------------	------------------	-------------------	--------

2. PP:	388,50 m ²	3,15 m	1 223,77 m ³
1. PP:	1 884,20 m ²	3,58 m	6 745,44 m ³
1. NP:	1 464,80 m ²	3,40 m	4 980,32 m ³
2. NP:	709,20 m ²	2,99 m	2 120,51 m ³
Součet	4 446,70 m ²		15 070,04 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 15 070,04 / 4 446,70 = 3,39 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 4 446,70 / 4 = 1 111,68 m²

Obestavěný prostor:

2. PP:	(388,5)*(3,15)	=	1 223,77 m ³
1. PP:	(1884,2)*(3,58)	=	6 745,44 m ³
1. NP:	(1464,8)*(3,40)	=	4 980,32 m ³
2. NP:	(909,2)*(2,99)	=	2 718,51 m ³
přípočet kotelna:	123,2*1,12	=	137,98 m ³
střecha nad "a" +	968,1*4,70/2	=	2 275,04 m ³
"c":			
střecha nad "b":	173,4*4,35	=	754,29 m ³
střecha nad "d":	223,1*0,8	=	178,48 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	19 013,83 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	trámové polospalné	S	100,00
4. Krov, střecha:	valbová se třemi a více hřebeny	N	100,00
5. Krytiny střech:	měděný plech	N	100,00
6. Klempířské konstrukce:	měděný plech	N	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	spárované zdivo	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100,00
11. Dveře:	prosklené	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná špaletová	S	100,00
14. Povrchy podlah:	lepené koberce	S	100,00
15. Vytápění:	ústřední	S	100,00
16. Elektroinstalace:	třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	chybí	S	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	běžný elektrický sporák	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100,00
24. Výtahy:	chybí	S	100,00
25. Ostatní:	požární hydranty, digestoř	S	100,00

26. Instalační prefabrikovaná jádra: X 100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,30	100,00	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	N	6,10	100,00	1,54	9,39
5. Krytiny střech:	N	2,70	100,00	1,54	4,16
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	100,00	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Schody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
11. Dveře:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
13. Okna:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
24. Výtahy:	S	1,40	100,00	1,00	1,40
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
Součet upravených objemových podílů:					105,07
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					1,0507

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9259
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,9195
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0507
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,8600
Základní cena upravená	=	4 445,61 Kč/m³

Reprodukční cena: 19 013,83 m³ * 4 445,61 Kč/m³ = **84 528 072,79 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 70 let
Opotřebení: 39,000 %

- **32 965 948,39 Kč**

Horský Hotel - zjištěná věcná hodnota

= **51 562 124,40 Kč**

a2) Ubytovna Sport - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: G. hotely a ubytovny

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.1..1

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1. NP: \quad 287,2 + 5,07 * 9,70 = 336,38 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. NP:	336,38 m ²	3,20 m	1 076,42 m ³
Součet	336,38 m ²		1 076,42 m ³

Průměrná výška podlaží: $PVP = 1 076,42 / 336,38 = 3,20 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží: $PZP = 336,38 / 1 = 336,38 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

$$\begin{array}{rcl} 1. NP: & (336,38) * (3,20) & = 1 076,42 \text{ m}^3 \\ \text{podkroví a střecha: } & 287,2 * 0,70 + 287,2 * 5,10 / 2 & = 933,40 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = 2 009,82 \text{ m}^3 \end{array}$$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část standardu [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	trámové polospalné	S	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	hliníkový plech	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	měděný plech	N	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	spárované zdivo	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	dřevěné	P	100,00
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
14. Povrchy podlah:	lepené koberce	S	100,00
15. Vytápění:	lokální	P	100,00
16. Elektroinstalace:	třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	chybí	S	100,00
21. Ohřev vody:	bojler	P	100,00
22. Vybavení kuchyní:	běžný elektrický sporák	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100,00

24. Výtahy:	chybí	S	100,00
25. Ostatní:	běžné vybavení	S	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,30	100,00	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	100,00	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
8. Úprava venkovních povrchů:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Schody:	P	2,80	100,00	0,46	1,29
11. Dveře:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
13. Okna:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	P	4,90	100,00	0,46	2,25
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	P	2,20	100,00	0,46	1,01
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
24. Výtahy:	S	1,40	100,00	1,00	1,40
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
Součet upravených objemových podílů:					94,97
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,9497

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9396
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9497
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,8600
Základní cena upravená	=	4 240,93 Kč/m³

$$\text{Reprodukční cena} \quad 2 009,82 \text{ m}^3 * 4 240,93 \text{ Kč/m}^3 = \text{8 523 505,93 Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 38 / 100 = 38,000 %	-	3 238 932,25 Kč
Ubytovna Sport - zjištěná věcná hodnota	=	5 284 573,68 Kč

b) Vedlejší stavby

b₁) Zastřešení čistírny - § 7

Svrchní stavba ČOV.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ E
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód standardní klasifikace produkce:	46.21.19.9..2

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. NP:	12*7,4	=	88,80 m ²
--------	--------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	88,80 m ²	2,10 m

Obestavěný prostor:

1. NP:	(12*7,4)*(2,10)	=	186,48 m ³
střecha:	88,8*2,15/2	=	95,46 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	281,94 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část standardu [%]
1. Základy	betonové pásy izolované	N	100,00
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100,00
3. Stropy	chybí	S	100,00
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100,00
5. Krytina	měděný plech	N	100,00
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100,00
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100,00
8. Schodiště	chybí	S	100,00
9. Dveře	dřevěné	S	100,00
10. Okna	jednoduchá	S	100,00
11. Podlahy	betonová	S	100,00
12. Elektroinstalace	motorová	N	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	N	7,70	100,00	1,54	11,86
2. Obvodové stěny	S	27,40	100,00	1,00	27,40
3. Stropy	S	20,20	100,00	1,00	20,20
4. Krov	S	10,90	100,00	1,00	10,90
5. Krytina	N	6,80	100,00	1,54	10,47
6. Klempířské konstrukce	N	1,80	100,00	1,54	2,77
7. Úprava povrchů	S	5,20	100,00	1,00	5,20
8. Schodiště	S	3,60	100,00	1,00	3,60
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	S	1,30	100,00	1,00	1,30
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	N	3,90	100,00	1,54	6,01

Součet upravených objemových podílů: 110,91

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 1,1091

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	970,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	1,1091
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,8600
Základní cena upravená	=	2 101,09 Kč/m ³

Reprodukční cena 281,94 m³ * 2 101,09 Kč/m³ = **592 381,31 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 50 = 44,000 %

Zastřelení čistírny - zjištěná věcná hodnota = **260 647,78 Kč**

Zastřelení čistírny - zjištěná věcná hodnota = **331 733,53 Kč**

c) Studny

c₁) Vrt - § 9

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny:	Vrtaná
Hloubka studny:	58,00 m
Profil studny:	240 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód standardní klasifikace produkce:	46.25.22.1

Ocenění:

Základní cena dle příl. č. 10:

hloubka:	58,00 m	*	2 380,- Kč/m	=	138 040,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks	*	12 840,- Kč/ks	=	12 840,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 13 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 35 - dle SKP):

=	150 880,- Kč
*	1,0500
*	1,9400

= **307 342,56 Kč**

Reprodukční cena

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 99 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 / 100 = 1,000 \%$

= **3 073,43 Kč**

Vrt - zjištěná věcná hodnota

= **304 269,13 Kč**

d) Venkovní úpravy

d₁) Vodojemy - § 4

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ stavby: 10. Objekty podzemní mimo důlní

Objekt: Objekty plošné podzemní

Konstrukční charakteristika (způsob rozpojování): hloubení z povrchu území

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.22.4

Množství: 88,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 5): = 4 482,- Kč/m³

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 13 - dle významu obce): *

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 35 - dle SKP): *

= 1,0500

= 1,8350

= **8 635,69 Kč/m³**

Základní cena upravená

Reprodukční cena 88,00 m³ * 8 635,69 Kč/m³ = **759 940,72 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 46 roků

= **349 572,73 Kč**

Opotřebení: 46,000 %

= **410 367,99 Kč**

Vodojemy - zjištěná věcná hodnota

d₂) Kobková trafostanice do 100 kVA - § 10

Trafostanice v přístavku „c“.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 3.2.3. Kobková trafostanice 100 kVA

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.43.9

Počet: 2,00 ks

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	2,00 ks * 292 000,- Kč/ks	=	584 000,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 13 - dle významu obce):	*		1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP):	*		2,0230

$$= \quad 1\,240\,503,60 \text{ Kč}$$

Reprodukční cena

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 40 = 55,000 %

$$- \quad 682\,276,98 \text{ Kč}$$

$$= \quad 558\,226,62 \text{ Kč}$$

d₃) Přípojky sítí - § 10

Jedná se o elektropřípojky a kanalizační a vodovodní potrubí.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 35.1. Jiné - počet

Počet: 1,00 soub.

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 soub * 1 530 000,- Kč/soub	=	1 530 000,- Kč
	=	1 530 000,- Kč

Reprodukční cena

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 29 / 50 = 58,000 %

$$- \quad 887\,400,- \text{ Kč}$$

$$= \quad 642\,600,- \text{ Kč}$$

Přípojky sítí - zjištěná cena

d₄) Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy - § 4

Spodní stavba čistírny, bez technologie.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt: Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod
Konstrukční charakteristika: monolitická betonová plošná
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.1
Množství: 381,80 m³ obestavěného prostoru

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 5):	=	3 359,- Kč/m ³
Položkový koeficient K ₅ (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	2,0600
Základní cena upravená	=	7 265,52 Kč/m ³

Reprodukční cena 381,80 m³ * 7 265,52 Kč/m³ = 2 773 975,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 80 = 27,500 % - 762 843,27 Kč

Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy - zjištěná věcná hodnota = 2 011 132,27 Kč

d₅) Venkovní nádrž a tenisový kurt - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 35.1. Jiné - počet

Počet: 1,00 soub.

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 soub. * 460 000,- Kč/soub.	=	460 000,- Kč
--	---	--------------

Reprodukční cena = 460 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 30 = 73,333 % - 337 331,80 Kč

Venkovní nádrž a tenisový kurt - zjištěná věcná hodnota = 122 668,20 Kč

Rekapitulace reprodukční ceny (nákladových cen bez odpočtu opotřebení):

a) Hlavní stavby	=	84 528 072,79 Kč
a ₁) Horský Hotel	=	8 523 505,93 Kč
a ₂) Ubytovna Sport	=	592 381,31 Kč
b) Zastřešení čistírny	=	307 342,56 Kč
c) Vrt	=	
d) Venkovní úpravy	=	759 940,72 Kč
d ₁) Vodojemy	=	1 240 503,60 Kč
d ₂) Kobková trafostanice do 100 kVA	=	1 530 000,- Kč
d ₃) Přípojky sítí	=	2 773 975,54 Kč
d ₄) Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy	=	460 000,- Kč
d ₅) Venkovní nádrž a tenisový kurt	=	

Cena reprodukční cena 100 715 722,45 Kč

Rekapitulace věcné hodnoty (nákladových cen):

a) Hlavní stavby	=	51 562 124,40 Kč
a ₁) Horský Hotel	=	5 284 573,68 Kč
a ₂) Ubytovna Sport	=	331 733,53 Kč
b) Zastřešení čistírny	=	304 269,13 Kč
c) Vrt	=	
d) Venkovní úpravy	=	410 367,99 Kč
d ₁) Vodojemy	=	558 226,62 Kč
d ₂) Kobková trafostanice do 100 kVA	=	642 600,- Kč
d ₃) Přípojky sítí	=	2 011 132,27 Kč
d ₄) Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy	=	122 668,20 Kč
d ₅) Venkovní nádrž a tenisový kurt	=	

Cena věcná hodnota 61 227 695,82 Kč

e) Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění

e₁) Celý areál Horského Hotelu

Předmětem pronájmu je celý areál Horského Hotelu, to je vlastní hotel, tzv. Villa a ubytovna Sport. Výnosy jsou dále z nájmu pozemků a umístění vysílačů na střeše.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Druh objektu: Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování

Míra kapitalizace (dle příl. č. 15): 8,00 %

Skupina: A)

Výnosy z pronajímaných prostor:

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
celkové nájemné	1,00	1 462 346,-	1 462 346,-
Výnosy celkem			1 462 346,-

Ocenění:

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 1 462 346,- Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku: 662 259,76 Kč

Výměra stavebního pozemku: 13059 m²

Skutečně zastavěná plocha: 2539 m²

Cena skutečně zastavěné plochy: 128 760,05 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku: = 6 438,- Kč

Odpočty nákladů procentem ze zjištěného nájemného

1 462 346,00 * 40 % = 584 938,40

Vypočtené odpočty celkem:

= 584 938,40 Kč

Roční nájemné upravené dle § 22 odst. 4:

= 870 969,60 Kč

Míra kapitalizace 8,00 %

/ 8,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 10 887 120,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování:

Skupina:

A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem

CN = 61 227 695,82

Ocenění výnosovým způsobem

CV = 10 887 120,00

Rozdíl

R = 50 340 575,82

Výpočet dle přílohy 15a tab. 2, skupiny A):

CV + 0,50 R = 36 057 407,91 Kč

Cena stanovená kombinací nákladového výnosového způsobu = 36 057 407,91 Kč

f) Pozemky

f₁) Pozemky - § 27 - § 31

Veškeré pozemky dle výpisu z KN, LV č. 381 pro k.ú. Černá Hora v Krkonoších.

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastav plocha a nádvoří	41	12 338,00	35,00	431 830,-
zastav plocha a nádvoří	107	359,00	35,00	12 565,-
zastav plocha a nádvoří	108	49,00	35,00	1 715,-
zastav plocha a nádvoří	111	24,00	35,00	840,-

119	200,00	35,00	7 000,-
156	89,00	35,00	3 115,-
<hr/>			457 065,-

Součet Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití): * 0,7790
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 35 - dle SKP hlavní stavby): * 1,8600
 Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem 662 259,76

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena		
Koef.	Ki	Kp	Srážka [%]	Upr.jedn.cena [Kč/m ²]	Min. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ost. plocha - komunikace	71/4	299,00	35,00			6 927,83
0,6 2,0430	0,5400 0	23,17				6 927,83
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 - celkem						

Pozemek oceněný dle § 31 odst. 1.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena	
Koef.	Ki	Kp	Srážka [%]	Upr.jedn.cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - neplodná	272/1	16 260,00	35,00		494 791,80
0,6 1,8600	0,7790 0	30,43			494 791,80
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 - celkem					*
Úprava ceny dle § 31 odst. 1:					0,3000
Pozemek oceněný dle § 31 odst. 1 - celkem					148 437,54

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	271/1 - část	97343	306	0,73		0,73	223,38
trvalý travní porost	271/1 - část	94068	2469	0,71		0,71	1 752,99
	271/3 - část	94068	513	0,71		0,71	364,23
		97343	4893	0,73		0,73	3 571,89
Výměra celkem			8181	Mezisoučet			5 912,49

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 36):

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem

= 823 537,62 Kč

Pozemky - zjištěná cena

Rekapitulace úředních cen nemovitosti

Výsledné ceny:

e) Celý areál Horského Hotelu	=	36 057 407,91 Kč
f) Pozemky	=	823 537,62 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 36 880 945,53 Kč

Výsledná úřední cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 49 činí 36 880 950,- Kč

2.4. Stanovení reprodukční ceny

Hodnoty reprodukční ceny stavebních objektů a venkovních úprav byly převzaty z úvodní části úředního ocenění. To totiž s reprodukční cenou pracuje.

Pro cenu pozemku byla užita obvyklá cena pozemků, které jsou v současné době zastaveny objekty a které nelze, s ohledem na podmínky v Krkonošském národním parku dále zastavovat novými objekty či jejich přístavbami. Cena 1 m² zastavěných pozemků je odhadována na 150 Kč, ostatních pozemků pak na 50 Kč.

Reprodukční cena staveb	100.715.722,- Kč
Obvyklá cena pozemků (150*13.059 + 50*24.740)	3.195.850,- Kč
Reprodukční cena celkem	103.911.572,- Kč

2.5. Stanovení věcné hodnoty

Věcné hodnoty stejně tak jako reprodukční ceny stavebních objektů a venkovních úprav byly převzaty z úvodní části úředního ocenění. To totiž s věcnou hodnotou pracuje.

Pro cenu pozemku byla užita obvyklá cena pozemků, které jsou v současné době zastaveny objekty a které nelze, s ohledem na podmínky v Krkonošském národním parku dále zastavovat novými objekty či jejich přístavbami. Cena 1 m² zastavěných pozemků je odhadována na 150 Kč, ostatních pozemků pak na 50 Kč.

Věcná hodnota staveb	61.227.696,- Kč
Obvyklá cena pozemků (150*13.059 + 50*24.740)	3.195.850,- Kč
Věcná hodnota celkem	64.423.546,- Kč

2.6. Stanovení ceny srovnávací metodou

Srovnatelné objekty byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené výhradně na srovnatelné objekty v obdobných lokalitách, to je ve vysokých partiích hor. Údaje byly čerpány z realitních časopisů, z internetu, dále z vlastní databáze znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi.

V případě Horského Hotelu v Jánských Lázních – Černé Hoře nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s cenovou úrovní II. poloviny roku 2007. Nejedná se ovšem o srovnatelné nemovitosti ve všech znacích. Rozdílná je zejména lůžková kapacita a aktuální stav nemovitosti z hlediska jejich stáří, provedených rekonstrukcí a standardu odpovídajícímu současným požadavkům převažující klientely obdobných ubytovacích zařízení. Z tohoto důvodu bylo provedeno strukturované porovnání podle jednotlivých ukazatelů, zejména podle ceny přepočtené na jedno lůžko. Tam, kde byly údaje byla druhým průřezovým ukazatelem prodejná cena za 1 m² užitkové plochy.

Pro hlubší pochopení vývoje cen prodejů obdobných zařízení byla analýza rozšířena i na hotely, které se nalézají přímo ve velkých rekreačních centrech Krkonoše, kde jsou dosahovány zpravidla ceny vyšší, než je tomu o porovnatelných nemovitostech v nejvyšších polohách.

Dále jsou uvedeny informace o prodejích srovnatelných či částečně srovnatelných objektů.

Tržní průzkum

<i>Objekt</i>	<i>Počet lůžek</i>	<i>Užitná plocha (m²)</i>	<i>Charakter objektu</i>	<i>Cena (tis. Kč)</i>	<i>Cena (Kč/m² užitné plochy)</i>	<i>Cena (tis Kč/lůžko)</i>
Horský hotel Pec pod Sněžkou	56	940	Horský hotel Prvosenka pod Liščí horou, po rekonstrukci v roce 1997	38 000	40 426	678
Hotel Janské Lázně	50	985	Hotel po celkové rekonstrukci, 14 pokojů, restaurace se salonkem, 62 lůžek	24 849	25 227	497
Penzion Harrachov	25 (odhad)	680	2 samostatné budovy, jedna je restaurace s barem apartmánem 3+kk, druhá penzion s 3 pokoji (13 lůžek) a byt 2+kk (75 m ²). Objekt zrekonstruován v roce 2006	19 500	28 600	780
Hotel Harrachov	30	903	rekonstruovaný objekt v roce 1996, vyšší standard.	24 650	27 298	922
Penzion Pec pod Sněžkou	21 (odhad)	850	penzion v Peci pod Sněžkou v klidné lokalitě Malá Pláň. Penzion má 6 pokojů s jídelnou (17 lůžek s přistýlkou), sociální zařízení a kuchyňský koutek je u každého pokoje. Ve 3. patře je byt 2+1, v penzionu je sauna a solarium.	10 500	12 350	500

Penzion Pec pod Sněžkou	34	nezjištěno	34 lůžek ve 2 až 4 lůžkových pokojích. Ze 4 z pokojů vede točité schodiště po podkroví se 2 lůžky. Všechny pokoje mají vlastní WC, umyvadlo a sprchu. Pokoje jsou zařízeny novým nábytkem, jé v nich TV + SAT, rádio, lednice, soc.zař.	25 000	nezjištěno	735
-------------------------	----	------------	---	--------	------------	-----

Střední standard

Hotel ve Velké Úpě	55	1 667	Částečně zrekonstruovaný hotel, kapacita 55 míst, v hotelu tří a čtyřlůžkové pokoje, TV, WC a sprcha na každém pokoji	28 000	16 800	509
Rokytnice nad Jizerou	52	1 654	Horský hotel v prostoru sjezdovek – lokality Horní Domky	29 999	18 137	577
Horský hotel Orličan, Rokytnice	45	nezj.	Hotel před dokončením úplné rekonstrukce. Celkem 45 lůžek, bowlingová dráha,	15 000	-	333
Rokytnice nad Jizerou	30	500	Penzion na náměstí, zast. pl. 213 m ² , 8 pokojů, cca 30 lůžek, restaurace, v přízemí nebyt. prostory nyní pronajaty Komerční bance, všechny IS, měděná střecha + vyhřívané okapy	15 700	31 400	461
Penzion Pec pod Sněžkou	26	550	Objekt ve výborném stavu, bez nutnosti rekonstrukce, zavedený	9 400	17 091	362
Špindlerův Mlýn	159	nezj.	Labská bouda, horský hotel nižšího standardu, problematické využití	43 000	-	270

Nižší standard

Horní Malá Úpa	36	350	Horská chata , společné hygienické vybavení	8 190	23 400	227
Františkov – Rokytnice nad Jizerou	50	nezj.	bývalé rekreační středisko Vojenských staveb, jednodušší vybavení	5500	-	110

Přepočet na lůžko

V rámci šetření obdobných nemovitostí s hotelovým standardem bylo zjištěno, že srovnatelné nemovitosti jsou nabízeny (v přepočtu za lůžko) od 333 do 922 tis. Kč s výjimkou Labské boudy, která je s ohledem na kapacitu ubytování mimořádně nehospodárně řešena. S přihlédnutím ke všem souvislostem posuzované nemovitosti lze odhadovat srovnatelnou průměrnou cenu hotelové části spíše na spodní hranici intervalu ceny za lůžko tj. v ceně **400 tis. Kč/lůžko**.

Ubytovna Sport a tzv. Villa odpovídá svým charakterem a vybavením bývalým běžným podnikovým chatám, které jsou v současné době na prodej méně často. Intervalu v přepočtu ceny za lůžko se pohybuje již od 100 do cca 250 tis. Kč. Větší vliv má pak lokalita, menší zpravidla lůžko s koupelnami či sprchami a 140 tis. Kč/lůžko pro pokoje jen s umyvadlem.

Ocenění:

Hotelová lůžka	94 * 390.000,-	38.766.000 Kč
Villa a Sport		4.000.000 Kč
lepší pokoje	16 * 250.000,-	9.800.000 Kč
standardní pokoje	70 * 140.000,-	

Cena zjištěná srovnávací metodou - lůžka

Celkem	52.566.000 Kč
--------	---------------

Přepočet na 1 m² užitkové plochy

V rámci uvedeného šetření obdobných nemovitostí bylo zjištěno, že srovnatelné nemovitosti jsou nabízeny (v přepočtu za 1 m² užitkové plochy) od 12.350 do 40.426 Kč. Pokud nevezmeme v úvahu krajní hodnoty, pak je interval od 16.800 do 31.400 a průměr ze zkoumaného vzorku má hodnotu přibližně 23.500 Kč. S přihlédnutím ke stavebně technickému uspořádání posuzované nemovitosti, zejména rozsáhlým a obtížně využitelným prostorám v suterénu, je nutné pro propočet užít výrazně nižší hodnotu, než činí uvedený průměr. Srovnatelnou průměrnou cenu v přepočtu za 1 m² užitkové plochy odhadujeme na cenu 20.000 Kč/m².

Cena zjištěná srovnávací metodou - m² užitkové plochy

Celkem 3.038 * 20.000	60.760.000 Kč
-----------------------	---------------

2.7. Stanovení ceny výnosovou metodou

Pravidelný tok hotovostí se v tomto případě rozumí modifikovaný rozdíl mezi náklady a výnosy hotelu provozovaného vlastníkem nahrazující údaje o pravidelném výnosu z pronájmu jednotlivých prostor jiným subjektům, tzv. developerský výnos, který by daná nemovitost mohla generovat po

dobu, která je rovna horizontu ocenění, nebylo možné zjistit průzkumem trhu neboť takovéto údaje nejsou zveřejňovány a když, tak značně zkreslené.

Na základě zkušeností, porovnání s dříve oceňovanými obdobnými nemovitostmi a se znalostí interních informací z jiných ocenění je proveden následující odhad.

HORSKÝ HOTEL (bez Villy)	
<i>Parametr</i>	<i>hodnota</i>
Počet lůžek	94
Cena lůžko noc - průměr	520
Počet dní	365
celkový výnos	17 841 200
Vytíženost	35%
Celkový roční výnos	6 244 420
Podíl provozních nákladů	40%
Provozní náklady	2 497 768
Čistý výnos	3 746 652
Výnos z restaurace (kromě snídaní)	2 100 000
Podíl provozních nákladů	65%
Provozní náklady	1 365 000
Čistý výnos	735 000
Čistý výnos z provozu hotelu	4 481 652

VILLA a SPORT	
<i>Parametr</i>	<i>hodnota</i>
Počet lůžek	86
Cena lůžko noc - průměr	350
Počet dní	365
	10 986
Celkový výnos	500
Vytíženost	30%
Celkový roční výnos	3 295 950
Podíl provozních nákladů	40%
Provozní náklady	1 318 380
Čistý výnos z ubytování Villa a Sport	1 977 570

K uvedeným výnosům jsou dále připočteny výnosy z ročního nájemného za pozemky provozovateli vleklů v lokalitě (MEGA PLUS, s.r.o. ve výši 74.346 Kč) a za umístění zařízení pro přenos dat (N_SYS, s.r.o. ve výši 60.000 Kč).

Vypočtený rozdíl mezi výnosy a náklady („čistý výnos“) je dále redukován o 10% vzhledem k obvyklým ostatním nákladům spojeným s vlastnictvím objektu (např. pojištění, daň z nemovitostí či běžná údržba stavebních fondů) a je následně prolongován do období 10 let, a to se zohledněním očekávaného vývoje všech výpočtových vstupních parametrů v budoucnosti. Procentuální nárůsty, (event. poklesy) vstupních parametrů výpočtu jsou voleny průměrné pro celý horizont ocenění. Na základě kalkulovaných „čistých“ výnosů v jednotlivých letech je následovně stanovena cena nemovitosti.

Vstupní údaje dále uvedené kalkulace:

Výše výnosů v prvním roce:	6 593 568,- Kč
Ostatní provozní náklady:	10% z výnosu
Meziroční růst nákladů a výnosů:	3%
Sazba daně z příjmu:	19 %
Diskontní úroková míra:	6 %

Při výpočtu diskontované hodnoty byl použit následující vzorec:
Při výpočtu diskontované hodnoty byl použit následující vzorec:

$$D = \sum_{t=1}^n [(CF) / (1+i)^t]$$

kde:

D.....zjišťovaná diskontovaná hodnota peněžních toků

n.....počet let v období

CF.....cash flow v jednotlivých obdobích

i.....diskontní míra

Vlastní tabulka propočtu obvyklé ceny a legenda k této tabulce jsou uvedeny v příloze.

Cena zjištěná výnosovou metodou je, za uvedených podmínek, **44.843.000 Kč**. Tato hodnota je diskontovaným kumulovaným cash flow, které by vyprodukovala hodnocená nemovitost za 10 let.

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěných cen

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti, to je Horského Hotelu v katastrálním území Černá Hora v Krkonoších, obec Jánské Lázně, byly použity tři základní metody propočtu, a dvě metody kontrolních propočtů (reprodukční cena a věcná hodnota), jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci.

METODA PROPOČTU	ZJIŠTĚNÁ CENA V KČ
Úřední cena	36 880 950
Reprodukční cena	103.911.572
Věcná hodnota	64.423.546
Srovnávací hodnota - lůžka	52.566.000
Srovnávací hodnota – 1m ²	60.760.000
Výnosová cena	44.843.000

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné nemovitosti byla stanovena výrokem, který vycházel z intervalu zjištěných cen uvedenými metodami.

Úřední cena nemovitosti v tomto případě nereflektuje správně cenu nemovitosti proto, že metodicky oceňovací vyhláška vychází zejména z kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění.

Výnosová cena v případě hotelových nemovitostí sice vychází z obvyklého nájemného, respektive z obvyklého výnosu hotelu, vyjadřuje však jen hodnotu kumulovaného diskontovaného cash flow, které by vyprodukovala hodnocená nemovitost za 10 let. Je však evidentní, že i po těchto 10-ti letech není zůstatková hodnota nemovitosti nulová. Tuto skutečnost však tato metoda nezohledňuje a proto je výnosová cena nepřiměřeně nízká.

Z intervalu zjištěných cen nemovitosti, uvedených v předchozí tabulce, zejména s přihlédnutím

k aktuálnímu stavu nemovitosti, jejímu umístění ve vhodné poloze v Krkonoších a poptávce po srovnatelných objektech na realitním trhu, vychází výrok o hodnotě zejména z cen zjištěných **srovnávací metodou** a to podle průměrné přepočtené ceny za lůžko. Srovnávací cena podle užitkové plochy je v tomto případě zkreslena relativně rozsáhlými plochami v 1. PP, které jsou obtížně využitelné.

Hodnota nemovitosti byla stanovena ke dni 16.10.2007, odborným výrokem, ve výši 51.500.000 Kč

to je slovy: padesát jedna milionů pětset tisíc korun českých

Uvedená cena neobsahuje cenu movitých věcí v hotelu, zejména technologií kuchyně, technologií ČOV a vybavení hotelu mobiliářem.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "V. Soukeník".

V Černošicích, 24.10.2007

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhadů, zvl. specializace pro odhadu nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1197 - 48 - 2007 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal/4807.

5. Seznam příloh

Příloha č. 1	Výpis z KN	2 x A4
Příloha č. 2	Zmenšená kopie mapy katastrální	1 x A4
Příloha č. 3	Kalkulace ceny výnosovou metodou	2 x A4
Příloha č. 4	Fotodokumentace - celkem	7 x A4
	<ul style="list-style-type: none">- horský hotel 2x- interiéry kuchyně a restaurace- vstupní prostory, tělocvična, sauna- interiéry pokojů (hotel, ubytovna)- technologie- ubytovna Sport a ČOV	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2007 15:04:18

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579351 Janské Lázně

ad.území: 657212 Černá Hora v Krkonoších List vlastnictví: 381

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo FORTE s.r.o., U Papírny 614/9, Praha 7, Holešovice, 170 00 Praha 7	63076446	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 41	12338	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 107	359	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 108	49	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 111	24	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 119	200	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 156	89	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
271/1	2775	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území
271/3	5406	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území
271/4	299	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
272/1	16260	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území

Budovy

Typ budovy Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Černá Hora, č.p. 145	bydlení		St. 41
Černá Hora, č.p. 190	obč.vyb		St. 107
Černá Hora, č.p. 193 bez čp/če	bydlení jiná st.		St. 119 St. 108
bez čp/če	tech.vyb		St. 111

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

1 Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 31.12.1998, vklad ze dne 17.2.1999

- právo vstupu v souvislosti s údržbou a opravami

elektrické přípojky dle geometrického plánu č. 215-326/98

MEGA PLUS s.r.o., Černohorská 265, Parcela: St. 41
542 25 Janské Lázně, RČ/IČO: Budova: Černá Hora, č.p. 145
64793281 Parcela: 272/1
Parcela: 271/1
Parcela: 271/3
Parcela: 271/4

Z-1900022/1999-610

Z-1900022/1999-610

Z-1900022/1999-610

Z-1900022/1999-610

Z-1900022/1999-610

Z-1900022/1999-610

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2007 15:04:18

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579351 Janské Lázně

t.území: 657212 Černá Hora v Krkonoších List vlastnictví: 381

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 469/1999

POLVZ:22/1999

Z-1900022/1999-610

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

1 Změna výměr obnovou oprátu

Parcela: St. 41	Z-8708/2002-610
Parcela: St. 107	Z-8708/2002-610
Parcela: St. 108	Z-8708/2002-610
Parcela: St. 111	Z-8708/2002-610
Parcela: St. 119	Z-8708/2002-610
Parcela: St. 156	Z-8708/2002-610
Parcela: 271/1	Z-8708/2002-610
Parcela: 271/3	Z-8708/2002-610
Parcela: 271/4	Z-8708/2002-610
Parcela: 272/1	Z-8708/2002-610

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

1 Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) (dražba konána dne: 10.8.2005) ze dne 31.08.2005.

Z-10264/2005-610

Pro: FORTE s.r.o., U Papírny 614/9, Praha 7, Holešovice, 170 00
Praha 7

RČ/IČO: 63076446

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
271/1	97343	306
	94068	2469
271/3	94068	513
	97343	4893

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

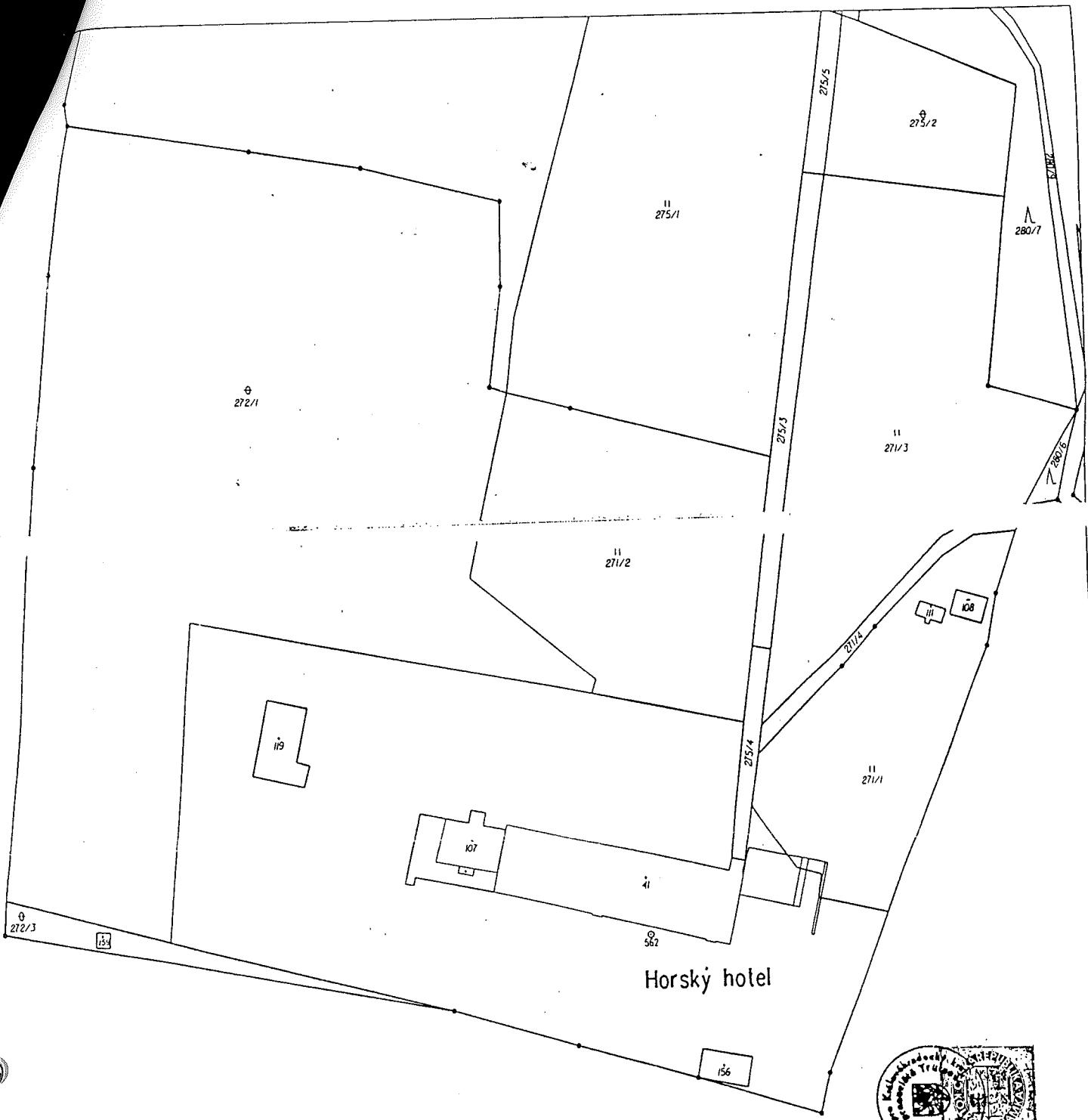
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodoven: 01.06.2007 15:48:25

Vyhodobil: Vyhodoveno dálkovým
přístupem

Rízení PÚ:

Podpis, razítka:



Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj
Katastrální pracoviště Trutnov

Okres
Trutnov

Obec
Janské Lázně

Platnost k 14.6.2005, 12:53:12

Podpis

Cíllo: JV-834-1/2005-630

Razitka

Vstupem:
Černá Hora v Krkonoších

Homap. list č.
ZÁCLÉA 6-6/32

Měřítko
1:1000

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Vytvořil:
František Pavel řig.

Dne:
14.6.2005



Název tabulky: Propočet ceny výnosovou metodou - HORSKÝ HOTEL Černá Hora

Vstupní parametry:		Investice													Provozní náklady									
Rok	Výnosy	Sekové výnosy				Výnosy z pronájmu				Výnosy z prodeje				Nájist výnosů				Provozní náklady zadání		Provozní náklady		Nájist provozních nákladů		
2007	►	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026				
Výkaz zisků a ztrát																								
Výnosy z pronájmu při 100% využití	6 594	6 726	6 860	6 998	7 138	7 280	7 426	7 574	7 728	7 880	8 038	8 199	8 363	8 530	8 701	8 875	9 052	9 233	9 418	9 606				
Využitost (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%				
Výnosy z prodeje výrobců pozemků	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Výnosy celém	6 594	6 726	6 860	6 998	7 138	7 280	7 426	7 574	7 728	7 880	8 038	8 199	8 363	8 530	8 701	8 875	9 052	9 233	9 418	9 606				
Provozní náklady	659	673	686	700	714	728	742	757	773	788	804	820	836	853	870	887	905	923	942	961				
Odpisy	1 667	3 222	3 111	3 000	2 889	2 778	2 667	2 556	2 444	2 333	2 222	2 111	2 000	1 889	1 778	1 667	1 556	1 444	1 333	1 222				
Úroky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Zisk před zdaněním	4 268	2 831	3 063	3 298	3 535	3 775	4 017	4 261	4 526	4 788	5 012	5 268	5 527	5 788	6 053	6 321	6 591	6 859	7 143	7 423				
Dan a příjmu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Zisk po zdanění	4 268	2 831	3 063	3 298	3 535	3 775	4 017	4 261	4 526	4 788	5 012	5 268	5 527	5 788	6 053	6 321	6 591	6 859	7 143	7 423				
Kumul. zisk po zdanění	4 268	7 089	10 162	13 460	16 985	20 052	23 306	26 753	30 410	34 265	38 324	42 591	47 068	51 756	56 689	61 779	67 118	72 879	78 464	84 477				
Cash flow																								
Pravidlo																								
Základní kapitál	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Cílová kapitál (úvěry)	6 594	6 726	6 860	6 998	7 138	7 280	7 426	7 574	7 728	7 880	8 038	8 199	8 363	8 530	8 701	8 875	9 052	9 233	9 418	9 606				
Dohody s pod.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Výdaje																								
Investice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Provozní náklady	659	673	686	700	714	728	742	757	773	788	804	820	836	853	870	887	905	923	942	961				
Úroky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Splátky úvěru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Kumul. splátky úvěru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Dan a příjmu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Dividendy spod.																								
Stav cash flow																								
Pomocné CF bez splátek	5 955	6 053	6 174	6 308	6 424	6 535	6 590	6 607	6 697	6 798	6 897	6 997	6 997	6 997	6 997	6 997	6 997	6 997	6 997	6 997				
Cash flow	5 955	6 053	6 174	6 308	6 424	6 535	6 590	6 607	6 697	6 798	6 897	6 997	6 997	6 997	6 997	6 997	6 997	6 997	6 997	6 997				
Kumul. cash flow	5 955	11 988	18 162	24 461	30 884	36 199	42 659	48 646	54 743	60 931	67 213	73 591	80 058	86 845	93 226	100 112	107 006	114 012	121 131	128 366				
Diskontní faktor	0,94	0,84	0,79	0,75	0,70	0,67	0,63	0,59	0,55	0,53	0,47	0,44	0,42	0,39	0,37	0,35	0,33	0,31	0,29	0,26				
Diskontované cash flow	5 589	5 387	5 184	4 988	4 800	4 114	3 937	3 769	3 609	3 455	3 399	3 170	3 036	2 909	2 768	2 671	2 590	2 454	2 355	2 268				
Kumul. diskont. cash flow	5 589	10 986	16 170	21 159	25 959	30 072	34 010	37 779	41 387	44 843	48 552	51 322	54 358	57 267	60 055	62 726	65 287	67 141	70 084	72 380				

Legenda k tabulce finančního modelování

HODNOTA	POPIS
Období	V daném případě je jednotkou období 1 rok
Výnosy	Roční výnos kalkulovaný jako souhrn pravděpodobně dosažitelného nájemného, resp. část realizovaného obratu ekonomických aktivit v nemovitosti. Je indexován meziročním nárůstem.
Provozní náklady	V případě developerských výnosů jde o náklady spojené s administrativní agendou spojenou s pronajímáním jednotlivých prostor, o náklady na materiál na běžnou údržbu objektů, pojistění objektů, daně kromě daní z příjmu a dále na energii a mzdy opět ve spojení pouze s výše zmíněnou agendou. Ostatní provozní náklady, jako jsou energie, ostraha, odvoz TKO a pod. jsou přeúčtovány jednotlivým nájemcům. Provozní náklady jsou stanoveny jako % z výnosů rovněž indexovány meziročním nárůstem.
Zisk před zdaněním	Rozdíl mezi výnosy a provozními náklady
Daň z příjmu	Je použita odhadovaná průměrná sazba daně.
Zisk po zdanění	Rozdíl mezi výnosy, provozními náklady a daní z příjmu. Vyjadřuje roční výsledek hospodaření po zdanění.
Kumulovaný zisk po zdanění	Jde o zisk po zdanění načítaný za předchozí období.
Cash flow	Tok hotovosti vyjadřuje okamžité množství disponibilních prostředků v jednotlivých letech.
Kumulované Cash flow	Cash flow načítané za předchozí období.
Diskontní faktor	Diskontní faktor (vypočtený podle vzorce $d_t = 1/(1+s)^t$, kde d_t je diskontní faktor v roce t , s je diskontní sazba a t počet období), je ekvivalent budoucí hodnoty dnešní hodnotě.
Diskontované Cash flow	Jde o Cash flow vyjádřené v současné hodnotě.
Kumulované diskont. Cash flow	Jde o kumulované Cash flow vyjádřeno v současné hodnotě.
Způsob splácení „Nestandardní“	Veškeré disponibilní prostředky generované provozem nemovitosti jsou použity na splácení závazků bance, tj. subjekt splácí úroky a z jistiny splácí pouze tolik, kolik mu disponibilní prostředky dovolují.