ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., IČ : 25 57 72 98
znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb. DIČ : CZ25577298
nám.28. října 3, 602 00 Brno tel. 533 039 051
www.znalciaodhadci.cz, znalciaodhadci@gmail.com, ID schránky p6uc9e7

ZNALECKÝ POSUDEK
ev.č. 010292/2025

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku obchodní společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., IČO 03807860, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 86878 vedená u Krajského soudu v Brně.

Zadavatel :	**e-Finance Apart Hotel, s.r.o.. IČO 03807860, DIČ CZ03807860 Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno**
Číslo jednací zadavatele :	není uvedeno
Účel posudku :	stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty hmotných a nehmotných věcí společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o. IČ 03807860, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 86878, vedeném u Krajského soudu v Brně pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.
Zvláštní požadavky :	viz str.6 posudku
Datum místního šetření :	28.12.2024
Datum, ke kterému je ocenění provedeno :	ocenění se provádí podle stavu ke dni 31.12.2024
Ev.číslo vydavatele:	**6820-129/2025**
Použitý oceňovací předpis :	ocenění nemovitého majetku je provedeno podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC, dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení:

Mgr. Dana Sojková
odhadce, právní a ekonomický poradce,

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Posudek obsahuje :	……. stran, vč. strany titulní a příloh
Počet vyhotovení, číslo:	**dvě/ V + elektronická kopie**
V Brně, dne :	06.05.2025

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Znalec (zpracovatel, vydavatel) tímto osvědčuje, že:

1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny znalci (zpracovateli, vydavateli) známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

1) zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje, že znalci (zpracovateli, vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
2) znalec (zpracovatel, vydavatel) neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
3) znalec (zpracovatel, vydavatel) neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných zadavatelem nebo dalšími osobami,
4) znalec (zpracovatel, vydavatel) vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
6) znalec (zpracovatel, vydavatel) zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo elaborátu
8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
9) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování,
12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
13) dynamika světové ekonomiky se v průběhu předchozího roku dále zpomalila v důsledku značného geopolitického napětí a výrazného zpřísňování měnových politik klíčovými centrálními bankami v reakci na předchozí inflační šok; globální cyklus utahování měnových podmínek ve většině zemí již ale pravděpodobně skončil a analytici počítají v letošním roce s postupným uvolňováním měnových politik; vyhlídky oživování ekonomické aktivity pro následující dva roky jsou přesto velmi opatrné (zdroj: www.cnb.cz),
14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ
- A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
- A.2 Účel znaleckého posudku
- A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
- A.4 Prohlídka a zaměření
- A.5 Další rozhodné údaje

B. VÝČET PODKLADŮ
- B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
- B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
- B.3 Věrohodnost zdroje dat

C. NÁLEZ
- C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
- C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
- C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
- C.3.1 Základní informace
- C.3.2 Informace o oblasti
- C.3.3 Informace o obci a o majetku
- C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkovi)
- C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
- C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
- C.3.7 Dokumentace a skutečnost
- C.3.8 Celkový popis nemovité věci
- C.3.9 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen
- C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 - STÁVAJÍCÍ STAV

D.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
- Popis postupu při analýze dat
- Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
- Výsledky analýzy dat

D.2 PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
- Popis postupu při analýze dat
- Ocenění Metodou výnosovou
- Výsledky analýzy dat

D.3 PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
- Popis postupu při analýze dat
- Ocenění Metodou výnosovou
- Výsledky analýzy dat

E. POSUDEK 2 - OCENĚNÍ HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU

E.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
- Popis postupu při analýze dat
- Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
- Výsledky analýzy dat

E.2 PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
- Popis postupu při analýze dat
- Ocenění Metodou výnosovou
- Výsledky analýzy dat

E.3 PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
- Popis postupu při analýze dat
- Ocenění Metodou výnosovou
- Výsledky analýzy dat

F. POSUDEK 3 - BUDOUCÍ STAV

F.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
Popis postupu při analýze dat
Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
Výsledky analýzy dat

F.2 PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
Popis postupu při analýze dat
Ocenění Metodou výnosovou
Výsledky analýzy dat

F.3 PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
Popis postupu při analýze dat
Ocenění Metodou výnosovou
Výsledky analýzy dat

G. POSUDEK 4 - OCENĚNÍ POZEMKŮ
PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
Popis postupu při analýze dat
Ocenění Metodou výnosovou
Výsledky analýzy dat

H. ODŮVODNĚNÍ
H.1 Interpretace výsledků analýzy
H.2 Kontrola postupu

I. ZÁVĚR
I.1 Citace zadané odborné otázky
I.2 Odpověď
I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
I.4 Seznam příloh
I.5 Přezkum znaleckého posudku
I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
I.7 Odměna nebo náhrada nákladů

J. ZNALECKÁ DOLOŽKA

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to :
a) pozemek parc.č. st.500, jehož součástí je objekt zapsaný jako stavba ubytovací zařízení, č.pop. 295, stavba stojí na pozemku parc.č. st.500, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 796**, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník,
b) pozemky - parc.č.845/15, parc.č.845/17, parc.č.845/18, parc.č.845/19, parc.č.845/21,parc.č.845/48, parc.č.845/74, parc.č.845/75, parc.č.845/76, parc.č.845/77, parc.č.845/78, parc.č.845/79, parc.č.845/80, parc.č.845/81, parc.č.845/82, parc.č.845/85, parc.č.845/86, parc.č.845/88, parc.č.845/89, parc.č.845/91, parc.č.845/92, parc.č.2187, parc.č.2188, parc.č.2189, parc.č.2190, parc.č.2191, parc.č.2192, parc.č.2193 a pozemek parc.č.2194, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 621**, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

Vymezení majetku je provedeno z důvodu, že se jedná o hmotný a nehmotný majetek.

Vymezení vybraného (hmotného a nehmotného) majetku:
1. **Hmotný nemovitý majetek**
a) pozemek parc.č. st.500 jehož součástí je objekt zapsaný jako stavba ubytovací zařízení č.pop. 295, stavba stojí na pozemku parc.č. st.500, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 796**, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.
b) pozemky - parc.č.845/15, parc.č.845/17, parc.č.845/18, parc.č.845/19, parc.č.845/21,parc.č.845/48, parc.č.845/74, parc.č.845/75, parc.č.845/76, parc.č.845/77, parc.č.845/78, parc.č.845/79, parc.č.845/80, parc.č.845/81, parc.č.845/82, parc.č.845/85, parc.č.845/86, parc.č.845/88, parc.č.845/89, parc.č.845/91, parc.č.845/92,parc.č.2187, parc.č.2188, parc.č.2189, parc.č.2190, parc.č.2191, parc.č.2192, parc.č.2193 a pozemek parc.č.2194, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 621**, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

2. Nehmotný majetek - představovaný zejména ve stavebním řízení ověřenou **projektovou dokumentací** pro územní rozhodnutí a stavební povolení, vypracovanou společností TUMVIA s.r.o., projekční a inženýrská kancelář, obor dopravní a pozemní stavby, Ing. Janem Lapčíkem – jednatelem společnosti, se sídlem Adolfovice 60, 790 01 Bělá pod Pradědem, provozovna Masarykovo nám. 159/14, 790 01 Jeseník, IC 04973984, zodpovědný projektant Ing. Ladislav Oravec, datum zpracování 01/2023.
Projektová dokumentace je zpracována k budoucí novostavbě objektu „Apartmánový dům“ na pozemku parc.č. 845/15, k.ú. Horní Lipová. Stavebníkem budoucí novostavby je společnost e-Finance Developer, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Brno, Zábrdovice, 602 00, IČ 277 54 979, DIČ CZ277 54 979.

Projektová dokumentace je schválena na základě Rozhodnutí o vydání společného povolení, č.j. MJ/08814/2024/SÚ/Ve, ze dne 21.02.2024 (npm není vyznačeno), vydal Městský úřad Jeseník, odbor stavebního úřadu a územního plánování, ke stavebnímu záměru „Apartmánový dům“ na pozemku parc.č. 845/15, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně.

3. **Hmotný majetek** – představovaný zejména provedenými stavebními přípravnými pracemi, které vedou k technickému zhodnocení pozemku parc.č. 845/15, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová – Lázně.

Ocenění zpracovat k datu, tj. ke dni **31.12.2024**.

Zadavatelem znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty je společnost e-Finance Apart Hotel, s.r.o., IČO 038 07 860, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 86878.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČO 25577298, hlavní provozovna nám. 28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2024. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **28.12.2024**.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

Znalecký posudek je vypracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a dle vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Zvláštní požadavky zadavatele:
a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,
b) zadavatel požaduje zpracovat ocenění budoucího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,
c) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty hmotných a nehmotných věcí společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o. IČ 03807860, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 86878, vedeném u Krajského soudu v Brně pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), anglicky *International Financial Reporting Standards*, je soubor standardů vydávaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), anglicky *International Accounting Standards Board*, upravující sestavování a prezentaci finančních výkazů účetní závěrky.
Většina standardů stále platí pod starým názvem „Mezinárodní účetní standardy“ (IAS). Standardy IAS byly vydávány v letech 1973 až 2001 Výborem pro mezinárodní účetní standardy (IASC). V dubnu 2001 byl výbor IASC nahrazen radou IASB, která pokračuje ve vydávání nových standardů pod názvem IFRS. Tyto standardy postupně nahrazují dřívější standardy IAS. V současné době (říjen 2018) je v platnosti 16 standardů IFRS, koncepční rámec společný pro všechny standardy a 41 standardů IAS. Některé IAS jsou však již zrušeny a nahrazeny novými IAS nebo IFRS.
zdroj: www.portal.pohoda.cz

IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986
Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16. 10. 2023

- IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.
- Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.

V souladu s TEGoVA (Evropská organizace národních asociací odhadců) a s mezinárodním oceňovacím standardem EVS (Evropské oceňovací standardy) vychází Česká komora odhadců majetku pro stanovení tržní hodnoty majetku z následujících metod oceňování:

- ***Metoda zjištění věcné hodnoty** – založena na principu náhrady. Věcná hodnota (substance) podniku vyjadřuje, kolik by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. Je podkladem v rozhodovacím procesu **investora**, zda je výhodnější koupit již existující podnik nebo vybudovat nový. Tato metoda ocenění spočívá v postupném aktuálním tržním ocenění jednotlivých položek aktiv, v sečtení jednotlivých jejich hodnot a v odečtení všech položek **cizích zdrojů**. **Použití**: zjišťování vlastního kapitálu*
- ***Metody výnosové** – založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Investor (kupec) ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí peněžní tok (cash-flow).*

Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku nebo úvaha o jeho možném nejlepším a nejvýnosnějším využití.
  - *Metoda kapitalizace zisku – tržní hodnota majetku (V) se rovná jeho stabilizovanému a trvale dosažitelnému **čistému ročnímu výnosu** (Z), vydělenému odpovídající **kapitalizační mírou** (r) v % V= (Z/r) x 100*
- *Metoda diskontovaného cash flow (DCF), příp. free cash flow (DFCF) – varianta **výnosových metod**, kde zisk je nahrazen finančními toky*
- ***Metoda porovnání tržních hodnot (realizovaných cen)** – hojně rozšířená v dobře fungujících **tržních ekonomikách**. Srovnatelné podniky jsou ty, které působí ve stejném sektoru, odvětví či oboru s řádově stejnou velikostí. Metodu lze uplatnit ve třech rovinách:*
  - *Srovnání s obdobnými podniky, jejichž hodnota je známa*
  - *Srovnání s obdobnými podniky, které byly předmětem transakcí a je známa jejich realizační cena*
  - *Srovnání s obdobnými podniky podle údajů o podnicích uváděných na burzu*
- ***Metoda kombinovaná** – metoda, která do **tržní hodnoty** zohledňuje jak její majetkovou podstatu (výši produkovaného stabilizovaného zisku), tak také tržní chování firmy ve všech činnostech, mající vliv na výsledný efekt podnikání - zisk.*

Historie vzniku mezinárodních organizací zabývajících se standardy pro oceňování podniků:
*Historie **oceňování majetku** sahá do 30. let minulého století. Postupně se během 60. a 70. let v jednotlivých státech vytvářely oceňovací standardy. Koncem 70.let bylo ale v důsledku vysokého tempa globaliza investičních trhů nutné harmonizovat tyto standardy. Proto byl na základě spolupráce odhadců z UK a USA založen v roce 1981 Výbor pro mezinárodní standardy oceňování majetku (IVSC) sdružující profesionální oceňovací asociace celého světa. Další člen podílející se na vytváření standardů je evropské sdružení TEGoVA.*
(zdroj: https://managementmania.com)

A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

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

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne **17.10.2024** za přítomnosti paní Anny Jéglové, správce areálu, za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.
Místní šetření bylo provedeno bez většinového zaměření – na majetku mezitím nedošlo ke změnám stavebně-technických parametrů oproti předcházejícímu místnímu šetření.
Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **28.12.2024**.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy, www.lazne-lipova.cz apod.), zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém a stavebně-právním charakteru majetku.
Současně byla pořízena fotodokumentace. Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

Ze strany zadavatele či místně příslušného stavebního úřadu nebyly sděleny žádné okolnosti, které by byly v rozporu se zjištěnou skutečností.

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nachází.
V tomto znaleckém posudku mohou být použity také pojmy „zájmový pozemek“, zájmový majetek“, „oceňovaný pozemek“, „oceňovaný majetek“, „zájmový areál“ apod.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2022), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Pro případ tržního ocenění platí:
Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.
Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: *pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*
Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat Popis použitých metodik

Obecně lze říci, že oceňování nejrůznějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrůznější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developeři a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky.

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).
Pokud se bude hledat obvyklá cena zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2… *„Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“,* tedy použije porovnávací metodu, porovnání již obchodovaných cen/ na rozdíl od současných obchodovatelných cen.

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:
a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
a z nich na základě vlastní rekonciliace navrhne tržní hodnotu.

Dalším zdrojem dat pro zpracování oceňovacího znaleckého posudku podle metodických přístupů je Mezinárodní standard účetního výkaznictví, a to IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986. Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16. 10. 2023

- IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.
- Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.

Obvyklá cena bude použita pro ty účely toho kterého zákona, který se na ni odvolává, jedná se např. o tyto zákony :
a) přehled zákonů viz např.§1 zák.č.151/1997 Sb.,
b) zák.č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích,
c) zák.č.128/2000 Sb., o obcích
d) zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění,
e) zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví,
a další…..

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

Oceňování	je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.
Cena	Pojem CENA je užívaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.
Hodnota	HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.
Věcná hodnota	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto : *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.* Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb. *§ 1a Určení obvyklé ceny* *(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.* *(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje* *a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,* *b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,* *c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,* *d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,* *e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a* *f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.* *(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.* *(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky*
Cena určená dle předpisu	*Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. vyhlč.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb., a vyhl.č.434/2023 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.*
Tržní ekonomika	Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
Tržní cena	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.
Tržní hodnota	Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers´ Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee) Definice EU: Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji. Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

	Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle. Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji **„tržní hodnota“** (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.). Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to: **a) ze strany odhadce** byl proveden špatně odhad majetku nebo **b) ze strany kupujícího** nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod., **c) ze strany prodejce (či makléře)** nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potencionální kupce atd. Cena, za kterou je nemovitost možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV **„vynucená tržní cena“** (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísni (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“). FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „**záruční tržní cena**“ **(Securities Market Value)** – také zástavní cena nebo zastavitelná cena. Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy. Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb. *§ 1b Určení tržní hodnoty* *(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.* *(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.* *(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.*
Reálná hodnota	*Definice reálné hodnoty dle IFRS 13* *Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek.* *Reálná hodnota v praxi: Výpočet reálné hodnoty se používá například při oceňování majetku, například při prodeji společnosti (reálná hodnota společnosti) nebo např. při výpočtu hodnoty futures (reálná hodnota futures). Volnější způsob výkladu a oceňování byl v roce 2011 upřesněn Standardem IFRS 13, který vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Tento Standard definuje reálnou hodnotu, obsahuje postupy pro její stanovení a zavádí požadavky pro zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou.* *Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací:* *• Tržní metoda - na základě srovnání cenou podobných aktiv,* *• Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou),* *• Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užitkové kapacity aktiva.*
Shrnutí	Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno, hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME. Naopak cena je již skutečné vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti URČUJEME. Pojem „cena věci“ chápejme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle realitního trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti. Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.
Obecné metody ocenění	Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy: • nákladový, • výnosový, • porovnávací (tržní).

Přístup nákladový (Cost Approach)	Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění **časovou cenou / věcnou hodnotou** - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti. **Věcná hodnota nemovitosti -** případě ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.
Přístup výnosový (Income Approach)	Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy: Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti. Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby. Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti. **Diskontní míra** Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí. **Riziko** Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.
Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach) **Přístup tržní**	Určení reálných obchodovaných/ obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena") se určuje dle „oceňovacího předpisu", kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení § 2 až 13, § 15 - §17 a §24a zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb. vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. vyhlč.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb., a vyhl.č.434/2023 Sb., (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., (předpis zrušen k datu 26.09.2020 zák.č.386/2020 Sb.). anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem. **Nabývací hodnota:** Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020 zák.č.386/2020 Sb.).

	V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

Podpora v zákoně o oceňování majetku

Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, dále v souladu s Návrhem oceňovacích standardů IOM – VŠE Praha, dále v souladu se Znaleckými standardy ÚSI VUT v Brně a *pomocně* ve smyslu zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*
(2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*
(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*
(4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*
(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*
(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*
(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*
(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*
(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*
a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*
b) *výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*
c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*
d) *oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*
e) *oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*
f) *oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*
g) *oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen*.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované	
Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	bude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací (Přístup tržní)	bude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciliace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů,
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.434/2023 Sb., zadavatel nepožaduje

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis Podklady pro vypracování posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku úkolu.
Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vzneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

Posudek je dále proveden se zohledněním českých technických norem, vztažných k posuzované problematice, stejně jako vztažné technické dokumenty dodaných konstrukcí, konstrukčních částí nebo použitých výrobků. Zohledněna je taktéž veškerá dřívější znalecká činnost jiných znalců, která byla v dané problematice prováděna.

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů.
Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.
Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :
- podklady a informace poskytnuté zadavatelem/ objednatelem,
- podklady a informace zajištěné zpracovatelem/ znalcem,
- normativní technická základna České republiky a Evropské unie,
- veřejné zdroje, veřejné seznamy.

Pro účely zpracování tohoto posudku jsme se zaměřili na tyto informace:
- Informace o oblasti,
- Informace o obci a o majetku, vč. mapových údajů,
- Informace o územním plánu,
- Informace o společnosti.

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování tohoto posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady (byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny):

1) Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- Územní rozhodnutí o umístění stavby, evidované pod č.j. MJ/61508/2008/12/OSMI/Š, vyhotovil Městský úřad Jeseník, odbor stavebního úřadu, majetku a investic, ze dne 18.03.2009, npm 22.04.2009,
- Rozhodnutí o vydání společného povolení, č.j.: MJ/08814/2024/SÚ/Ve, ze dne 21.02.2024, vydal Městský úřad Jeseník, odbor stavebního úřadu a územního plánování,
- projektová dokumentace: Novostavba penzionu „CÍSAŘE JOSEFA“, vypracovaná Martinem Dufkem, data 12/2008,
- projektová dokumentace „Apartmánový dům“ na pozemku parc.č. 845/15, k.ú. Horní Lipová, pro územní rozhodnutí a stavební povolení, vypracovanou společností TUMVIA s.r.o., projekční a inženýrská kancelář, obor dopravní a pozemní stavby, Ing. Janem Lapčíkem – jednatelem společnosti, se sídlem Adolfovice 60, 790 01 Bělá pod Pradědem, provozovna Masarykovo nám. 159/14, 790 01 Jeseník IC 04973984, zodpovědný projektant Ing. Ladislav Oravec, datum zpracování 01/2023,
- dlouhodobé nájemní smlouvy s aktuálními uzavřenými dodatky o změně výši nájemného v roce 2021 a 2022 v elektronické podobě,
- Prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- Výsledovka 2024, výkaz zisku a ztrát,
- ekonomika za ro, 2024,
- Kupní smlouvy – prodeje jednotlivých bytových jednotek,
- podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024, na LV č. 621 pro k.ú. Horní Lipová, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 13.11.2024,
- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024, na LV č. 796 pro k.ú. Horní Lipová, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 13.11.2024,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 27.11.2024,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 27.11.2024,
- kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 27.11.2024,
- Kupní smlouvy na bytové jednotky, opatřené z KN na nemovitosti v obci Lipová – lázně,
- Územní plán Lipová - lázně, právní stav – aktuální,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020),
- Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020),
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava (2013, 2016)
- Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), vydavatel: Rada pro mezinárodní účetní standardy, jež je nezávislým orgánem IFRSF pro tvorbu standardů, se sídlem v Londýně, právní stav od:01.01.2023,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2024,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané v termínu výše uvedeném.

3) Použitá literatura a jiné zdroje (nové poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právnická příručka,
- ZAZVONIL,Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL,Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,

- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISBN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISBN 1211- 443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISBN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISBN 1211- 443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISBN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003,
- další odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP,
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.
- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- *Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů*, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,
- *Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf,*
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014(https://www.mfcr.cz/cs/verejny - sektor/ocenovani-ajetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy*. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J., *Oceňování služebností: teorie a praxe.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P. *Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech.* Praha: Leges, 2022, 229 s..
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20.-21.01.2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav,
- ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014,

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů, (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování, (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování obchodních závodů, (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nemovitých věcí (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh směrnice pro oceňování nehmotných aktiv v podmínkách České republiky (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA,

Datum 1. vydání – 12/2021,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Comitee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC, 2020,
- Appraisal Institue: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na http://www.appraisalinstitute.org,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp),
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (http://nahlizenidokn.cuzk.cz/),
- Česká komora odhadců majetku (http://www.ckom.cz/),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (https://www.azo.cz),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (http://www.ckom.cz/index.php/uom),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) http://www.mapy.cz,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace),
- Registr smluv (https://smlouvy.gov.cz/) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- zákony - portál veřejné správy (http://portal.gov.cz/portal/obcan/),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (http://www.uzsvm.cz/),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (http://cenovamapa.eu/),
- Oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz)
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):
- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění,
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.),
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, v platném znění,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informací, v platném znění,

- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě, v platném znění,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění,
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění,
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Možnosti znalecké kanceláře k získávání podkladů pro znalecké posouzení jsou ovlivněny ochotou zúčastněných stran poskytovat podkladové materiály a možnostmi zadavatele (nařízení soudu k předložení případných potřebných podkladů), zároveň ale faktickou existencí/ neexistencí potřebných podkladů.
Podklady obsažené v rámci soudního spisu (nebo podkladů předložených zadavatelem) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení (nebo předložené zadavatelem). Podklady doložené jednotlivými stranami sporu jsou považovány za věrohodné v případě, že se jedná o dokumenty oboustranně odsouhlasené (např. podpisem, v případě smlouvy, zápisů v KD a podobně), nebo jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Obdobně to platí i v případě jiných než soudních důvodů ke zpracování znaleckého posudku. Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kap. C NÁLEZ. tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladu. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Validita technických dokumentů použitých konstrukcí, konstrukčních částí a výrobků (technické listy, technologické požadavky, montážní návody, návody na údržbu) jsou považovány za věrohodný podklad, na základě kterého výrobce nebo dodavatel deklaruje jejich vlastnosti. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu.

Jsme přesvědčeni o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možno znalcem zajistit.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA .

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel v této fázi posuzování zahájil sběr dat v kanceláři, a to studiem podkladových materiálů (spisu), a zaměřil se na relevantní podkladové materiály, provede jejich analýzu, syntézu a jejich vyhodnocení a následně provede zapracování těchto dat do libreta odborného posudku.

Jako první jsou analyzovány širší vztahy (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření znaleckého nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně je analyzováno bližší okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze vlastní zájmový majetek.

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznamech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.
Jednalo se zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace správního a demografického charakteru, o informace statistického zpracování, o studium zápisů z jednání zastupitelstva, vyhledávání a studium realitních nabídek v širokém okolí.

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž konzultována s jejich vydavateli.

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	viz Výpis z LV č. 621, Výpis z LV č. 796
Adresa zájmového majetku:	Horní Lipová č.pop.295
Kraj :	Olomoucký
Okres :	Jeseník
Katastrální území :	Horní Lipová [684651]
Obec :	Lipová – lázně [540030]
Počet obyvatel :	2 187 (MLO ČR, 2024)
Cenová mapa stavebních pozemků :	ne
Územní plán :	ano

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí
Lipová-lázně je malebná horská obec ležící na rozhraní pohoří Hrubého Jeseníku a Rychlebských hor. Nejbližší okolí nabízí zachovalou přírodu, jižní část obce je součástí Chráněné krajinné oblasti Jeseníky. Celé území je značně členité, čemuž odpovídají i značně se lišící nadmořské výšky - střed obce 498 m n.m., vrchol hory Šerák 1.351 m n.m. Mezi další významné vrcholy patří Mračná hora (1.272 m n.m.) a Smrk (1.125 m n.m.), který je nejvyšší horou Rychlebských hor. V obci Lipová-lázně trvale žije téměř 2.400 obyvatel, správně je přičleněna pod Olomoucký kraj, okres Jeseník a historicky patří do území Slezska, přičemž západní hranice katastru tvoří rozhraní mezi Moravou a Slezskem. Na západě se v bodě zvaném Smrk-hraničník dotýká státní hranice s Polskou republikou. Tato

lázeňská obec je známa svým překrásným hornatým okolím, které skýtá bohaté možnosti turistiky, cykloturistiky, běžeckého i sjezdového lyžování.
(Zdroj: www.mistopisy.cz, www.wikipedia.org)

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	Horní Lipová
Počet obyvatel:	2 187 (dle MLO ČSÚ z r. 2024)
Obchod s potravinami	ano
Školy:	MŠ, ZŠ, střední školy,
Poštovní úřady:	ano
Obecní úřad:	ano
Stavební úřady:	ne
Kulturní zařízení:	knihovna
Sportovní zařízení:	ano
Struktura zaměstnanosti:	obchody, služby, podnikání, výroba,
Životní prostředí:	průměrné
Hotely:	ano
Územní plán:	ano

Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	do středu obce cca 3,50 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 3,00 km
Vzdálenost k zastávce HD:	cca 200 m
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	v místě zástavby mírně svažitý, v okolí kopcovitý
Převládající zástavba:	rezidenční a ubytovací zástavba
Parkovací možnosti:	parkovací možnosti před areálem
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, datové sítě

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.
V území nebyl proveden radonový průzkum.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: NEEXISTUJÍ	
ANO	nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	umožňuje podpis zástavní smlouvy (již existuje)
ANO	skutečné užívání pozemků není v rozporu s KN
ANO	přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO	příjezd k nemovitému majetku vede z veřejné komunikace
Komentář: vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: NEEXISTUJÍ	
ANO	nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
ANO	nemovitosti nejsou v památkové ochraně
Komentář: vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Věcná břemena a obdobná zatížení: EXISTUJÍ	
ANO	zástavní právo smluvní, Zákaz zcizení a zatížení,
Komentář: vyjmenovaná rizika existují - zástavy, věcné břemena jsou evidována a existují.	

Umístění zájmového majetku na LV č.621, k.ú. Horní Lipová

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:

Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:

Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy

Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :

Zdroj:www.dppcr.cz

Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území (ani v Q5 - záplavová území pětileté vody, Q20 - záplavová území dvacetileté vody) a nenachází se ani v Q100 - záplavová území stoleté vody. Průběh je pouze orientační !!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

Záplavové území vymezuje „Návrhová záplavová čára návrhové povodně s periodicitou 100“ (výskyt povodně, který je dosažen nebo překročen průměrně jedenkrát za 100 let), která se odvozuje z nejvyšší hladiny vody v jednotlivých profilech vodního toku při návrhové povodni, přičemž její nadmořské výšky jsou stanoveny hydraulickým výpočtem (dle vyhlášky MŽP podle § 66

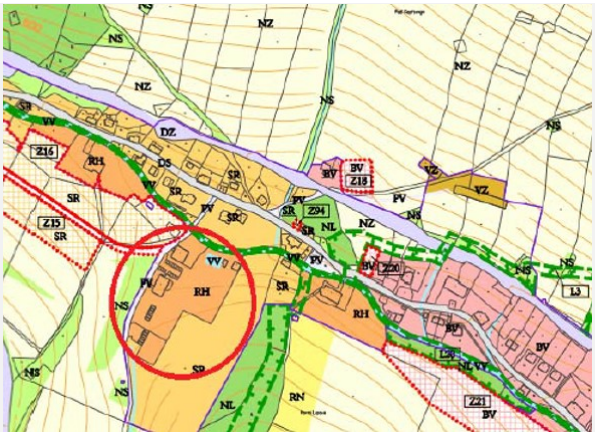
odst.3 zákona č.254/2001 Sb.). Průběh je pouze orientační!!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu Lipová – lázně

Zastupitelstvo obce Lipová - lázně, jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění později vydaných předpisů, za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ustanovení § 171 až 174 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění později vydaných předpisů (dále jen správní řád), ustanovení §13 a přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č.500/2006 Sb.), formou opatření obecné povahy dne 29.09.2014 vydává Územní plán Lipová - lázně, č.j. 43/2014.

Záznam o účinnosti			
Vydal: Zastupitelstvo obce Lipová - lázně			
Územní plán Lipová - lázně	schváleno dne 29.09.2014	č.usnesení ZO/24/343/II/2014	datum nabytí účinnosti 17.10.2014
Změna č.1	18.12.2018	UZ/6/2/18	01.03.2019

Výřez z územního plánu Lipová - lázně



Legenda k územnímu plánu

Funkce plochy: RH – plochy staveb pro hromadnou rekreaci

***Hlavní využití**:*
- stavby pro ubytování a stravování

Přípustné jsou:
- stavby pro sport a tělovýchovu,
- služební byty,
- stavby garáži pro potřeby daného zařízení,
- stavby a zařízení veřejných prostranství - např. zastávky hromadné dopravy, chodníky, stezky pro pěší, cyklostezky, veřejná zeleň, apod.,
- stavby dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace, parkovací a manipulační plochy,
- stavby a zařízení technické infrastruktury,
- zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické panely) pouze umístěné na objektech a určené pro přímou spotřebu staveb a zařízení v příslušné ploše,
- stavby a úpravy na vodních tocích, stavby vodních nádrží.

Nepřípustné jsou:
- jakékoliv jiné stavby.
Požadavky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu: - max. podlažnost 3 NP a podkroví - koeficient zastavění pozemku (KZP) - max. 0,30

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkovi)

Vlastníkem zájmových pozemků a staveb, zapsaných na LV č. 621, k.ú. Horní Lipová je společnost e-Finance Apart Hotel, s.r.o., IČ 03807860, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, (blíže https://www.efiaparthotel.cz).

Spoluvlastníky zájmových pozemků a staveb, zapsaných na LV č. 796 , k.ú. Horní Lipová jsou s podíly :
a) společnost e-Finance Apart Hotel, s.r.o., IČ 03807860, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno,
b) paní Ing. Renáta Otrubová, Na Hradbách 546/9, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava,
c) paní Pavla Pernicová, Pavlovská 519/25, Brno,
d) pan Ing. Dalibor Ravčuk a paní Irena Ravčuková, bytem Oderská 162, 742 47 Hladké Životice,
e) pan Ing. Tomáš Titz a paní JUDr.Dagmar Titzová, bytem Jaselská 279/6, Holice, 779 00 Olomouc.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Katastr je zdrojem informací, které slouží a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické, b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a)). Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 621, k.ú. Horní Lipová (684651), obec Lipová - lázně (540030):

Vlastník		
e-Finance Apart Hotel, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno		
List vlastnictví	LV č. 621	
Katastrální území	Horní Lipová	
Obec, okres	Lipová – lázně, Jeseník	
Pozemky	**druh pozemku**	**výměra pozemku**
pozemek parc.č. 845/15	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	8 302,00 m^2
pozemek parc.č. 845/17	ostatní plocha – jiná plocha	168,00 m^2
pozemek parc.č. 845/18	ostatní plocha – jiná plocha	23,00 m^2
pozemek parc.č. 845/19	ostatní plocha – jiná plocha	5,00 m^2
pozemek parc.č. 845/21	ostatní plocha – jiná plocha	11,00 m^2
pozemek parc.č. 845/48	ostatní plocha – jiná plocha	53,00 m^2
pozemek parc.č. 845/74	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	254,00 m^2
pozemek parc.č. 845/75	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/76	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/77	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/78	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/79	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/80	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/81	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/82	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/85	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/86	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/88	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	16,00 m^2
pozemek parc.č. 845/89	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	17,00 m^2
pozemek parc.č. 845/91	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	13,00 m^2
pozemek parc.č. 845/92	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	13,00 m^2
pozemek parc.č. 2187	ostatní plocha – jiná plocha	21,00 m^2
pozemek parc.č. 2188	ostatní plocha – jiná plocha	22,00 m^2
pozemek parc.č. 2189	ostatní plocha - jiná plocha	22,00 m^2

pozemek parc.č. 2190	ostatní plocha - jiná plocha	21,00 m^2
pozemek parc.č. 2191	ostatní plocha - jiná plocha	21,00 m^2
pozemek parc.č. 2192	ostatní plocha - jiná plocha	21,00 m^2
pozemek parc.č. 2193	ostatní plocha - jiná plocha	44,00 m^2
pozemek parc.č. 2194	ostatní plocha - jiná plocha	83,00 m^2
Celkem		9 250 m^2
Způsob ochrany majetku		
Nejsou evidována žádná omezení – lokace areálu se nachází v památkově chráněné oblasti		
Omezení vlastnického práva		
Věcné břemeno chůze, věcné břemeno cesty, věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení, věcné břemeno zřizování a provozování vedení. (podrobněji viz LV č. 621 v příloze tohoto znaleckého posudku)		
Zástavní právo smluvní		
Zákaz zcizení a zatížení		
Jiné zápisy		
Nejsou evidovány		

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 796, k.ú. Horní Lipová (684651), obec Lipová - lázně (540030):

Vlastník		Podíl
Společnost e-Finance Apart Hotel, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno		6055/7949
Ing. Renáta Otrubová, Na Hradbách 546/9, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava		485/7949
Pavla Pernicová, Pavlovská 519/25, Brno		441/7949
Ing. Dalibor Ravčuk a Irena Ravčuková, bytem Oderská 162, 742 47 Hladké Životice		485/7949
Ing. Tomáš Titz a JUDr.Dagmar Titzová, bytem Jaselská 279/6, Holice, 779 00 Olomouc.		483/7949
List vlastnictví	LV č. 796	
Katastrální území	Horní Lipová	
Obec, okres	Lipová – lázně, Jeseník	
Pozemky	**druh pozemku**	**výměra pozemku**
pozemek parc.č. st. 500	zastavěná plocha a nádvoří	342,00 m^2
součástí je stavba		
č.pop.295	Ubytovací zařízení	
Způsob ochrany majetku		
Nejsou evidována žádná omezení		
Omezení vlastnického práva		
Věcné břemeno - věcné břemeno zřizování a provozování vedení. (podrobněji viz LV č. 796 v příloze tohoto znaleckého posudku)		
Zástavní právo smluvní - není evidováno		
Jiné zápisy		
Nejsou evidována žádná omezení		

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Na LV č. 621 a LV č. 796, k.ú. Horní Lipová jsou zapsána věcná břemena (podrobněji - viz příloha tohoto znaleckého posudku).

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B.2 tohoto znaleckého posudku.
Objekt na pozemku parc.č. st. 500, ubytovací zařízení č.pop.295, k.ú. Horní Lipová (EFI ApartHotel) je v provozu od konce roku 2018. Zájmový majetek vykazuje postupný nárůst výnosů a subjekt generoval dostatečnou ziskovost i v období koronavirové pandemie; v roce 2023 byl objekt rozdělen

na jednotky, čtyři jednotky byly prodány dřívějším nájemcům a ostatní jednotky jsou dlouhodobě pronajímány.

Dalším projektem, který by měl být v brzké době realizován je „Apartmánový dům“, který bude vybudován v jižním směru (cca 30m) od stávajícího objektu.
K této stavbě byla znalci poskytnuta Projektová dokumentace - ke stavebnímu záměru na výstavbu novostavby „Apartmánový dům“ na pozemku parc.č. 845/15, k.ú. Horní Lipová, zodpovědný projektant Ing. Ladislav Oravec, na uvedeném pozemku, schválenou na základě Rozhodnutí o vydání společného povolení, č.j.: MJ/08814/2024/SÚ/Ve, ze dne 21.02.2024, vydal Městský úřad Jeseník, odbor stavebního úřadu a územního plánování.

Cenu zájmového majetku stanovujeme na základě umístění pozemků a staveb v Územním plánu Lipová - lázně a na základě jeho využitelnosti (která je ke dni ocenění možná, fyzicky dosažitelná, právně přípustná a ekonomicky proveditelná).

Současně akceptujeme kritéria nejvyššího a nejlepšího využití majetku, které zohledňuje Metoda HABU (Highest and Best Use). Jedná se o metodu oceňování majetku, kdy určujeme hodnotu nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií pak stanovíme, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla cena, resp. hodnota takto zhodnoceného majetku. Metoda HABU je pro stanovení tržní hodnoty stěžejní a její použití by mělo být alespoň v základních rysech použito v každém ocenění.

SILNÉ STRÁNKY (Strong Points)
výhodná poloha v okrajové části obce Lipová - lázně
blízkost lázní Lipová-lázně a Lázně Jeseník (Priessnitzovy lázně)
možnost parkování přímo na pozemku
příjemné okolí v centru lesů, blízkost lyžařských vleků a běžeckých tras, genius loci
skladba jednotek / apartmánů s velmi žádanou menší dispozicí (do 50m^2)
všechny jednotky/ apartmány má vlastní balkón nebo terasu
bezbariérovost stavby
SLABÉ STRÁNKY (Weak Points)
jednotky / apartmány nejsou vybaveny klimatizací

C.3.8 Celkový popis nemovité věci

Celý Areál se nachází na okraji města Jeseník, a to pouhých 7 km od centra Jeseníku a 8 km od Priessnitzových lázní, na pomezí Jeseníků a Kralického Sněžníku, má nepravidelný tvar, jeho rozloha činí 9 592m^2. Do areálu vede účelová komunikace se sjezdem ze stávající obecní komunikace na pozemku parc.č. 1494. Areál je tvořen parkovištěm s 18-ti stáními, dále stávajícím objektem EFI Apart Hotelu a dvěma garážemi umístěnými v jižní části celého Areálu.

V oblasti okolo areálu je houbařský ráj, pěší turistika, cykloturistika, dále je možnost navštívit jeskyně Na Pomezí přímo v Lázně Lipová, Lesní bar Lipová lázně – Horní Lipová, v zimě je zde možno navštívit spoustu lyžařských vleků přímo v Lipová - lázně je SKI Centrum Miroslav. Nedaleko se nachází síť turistických/běžkařských tras pro letní i zimní vyžití (Ramzová, Ostružná, Šerák).

3.8.1 EFI Apart Hotel, objekt ubytovacího zařízení č. pop.295 – stávající stav

Jedná se o dvoupodlažní objekt, nepodsklepený, ale s plně využitým podkrovím, se sedlovou střechou, krytou plechovou krytinou, ve tvaru obdélníku o rozměrech cca 24,00 x 13,90 m. objekt je přístupný hlavním vstupem z parkoviště, kde se nalézá 18 parkovacích stání.
Z chodby je přístupná recepce, výtah a otevřené schodiště do jednotlivých podlaží, kde se nacházejí vstupy do jednotek (nebytové jednotky/ apartmány).
V objektu se nachází 15 nebytových prostor - jednotek/ apartmánů s kuchyňským koutem a příslušenstvím a jeden malý ateliér je bez příslušenství. Objekt byl rozdělen na nebytové prostory -

jednotky na základě „Prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám“ podle zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (NOZ). Čtyři nebytové prostory - jednotky/ apartmány byly již v roce 2024 prodány do vlastnictví jednotlivých subjektů.

Celý objekt nabízí 10 nadstandardně vybavených čtyřlůžkových Executive jednotek/ apartmánů a jedno dvoulůžkové studio Deluxe. Každá jednotka/ apartmán je vybaven obývacím pokojem s kuchyňskou linkou, jídelním koutem, rozkládacím Sofa (plnohodnotné dvojlůžko), velkou postelí v ložnici, koupelnou se sprchovým koutem a WC, u každého apartmánu je balkón nebo terasa.
Společné prostory objektu (vnitřní chodby a parkoviště před objektem) jsou osazeny kamerami (CCTV) s dálkovým dohledem a s ukládáním záznamu.

Ve všech nebytových prostorech - jednotkách/ apartmánech je zajištěn příjem televizního signálu DVB-T2. Do apartmánů je bezbariérový přístup a v objektu je umístěn výtah.

Dispoziční řešení:

V 1.NP se nachází vstup s hlavní chodbou a schodištěm, výtah, recepce, úklidová místnost, lyžárna + kolárna, pět jednotek/apartmány a jeden menší ateliér, ve 2.NP se nachází chodba s výtahem, 5 apartmánů a místnost pro lůžkoviny, ve 3.NP se nachází chodba s výtahem a 5 apartmánů.

Přehled jednotek		
Jednotka	**Způsob využití**	**Celková plocha (m^2)**
295/1	atelier	6,50
295/2	atelier	32,60
295/3	atelier	48,50
295/4	atelier	43,90
295/5	atelier	48,70
295/6	atelier	47,90
295/7	atelier	54,10
295/8	atelier	48,30
295/9	atelier	44,10
295/10	atelier	48,50
295/11	atelier	48,10
295/12	atelier	54,10
295/13	atelier	76,80
295/14	atelier	66,70
295/15	atelier	78,10
295/16	atelier	48,00
celkem		**794,90**

Konstrukční řešení:

Č. pol.	**Konstrukce a vybavení**	**Popis**
1.	Základy, vč. zem. prací, hydroizolace, radonová ochrana a jiné	betonové pásy vkládanou hydroizolací
2.	Svislé nosné kce, vč.obvod.pláště	zděné Porotherm
3.	Stropy (podhl.mimo zavěš.)	betonové stropní panely Spiroll
4.	Krov, střecha	sedlová, vaznicová
5.	Krytiny střech	plechová typu Satjam
5a.	Komíny	ano
6.	Klempířské konstrukce	pozinkované, žlaby, svody
7.	Úprava vnitř.povrchů (mimo hyg.zař.)	vápenné omítky hladké
8.	Úprava vnějších povrchů	fasádní omítky hladké
8a.	Vnější obklady	našpičato skládané kameny do cementové malty
9.	Vnitřní obklady (hyg.zařízení, kuchyně)	keramické

10.	Schody - druh, po podlažích	betonové obložené ker. obkladem
11.	Dveře - druh, typ, po podlažích	dýhované, s obložkami (typ sapeli komfort)
12.	Vrata	nejsou
13.	Okna	plastová
14.	Povrchy podlah - obytné místnosti	plovoucí podlahy
14a.	Povrchy podlah - ostatní místnosti	keramická dlažba
15.	Vytápění - zdroj - umístění, typ, rozvody, otop.tělesa	každý apartmán má svůj kotel zn. BRÖTJE Heizung (15x)
16.	Elektroinstalace - napětí, jištění, materiál	230/400V, jističe
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod - materiál, profil, teplá/studená	plast, teplá a studená
19.	Vnitřní kanalizace - materiál, profil	plast
20.	Vnitřní plynovod - materiál, profil	ano
21.	Ohřev vody - zdroj - umístění, typ, rozvody	kombinovaný kotel zn. BRÖTJE Heizung 15x
22.	Vybavení kuchyní (sporák, TP, varná deska)	elektrická varná deska , trouba 15x
23.	Vnitřní hygien. vybavení (vana, umývadlo, sprcha, bidet, jiné)	sprchový kout, keramické umývadlo zavěšené 15x
23a.	WC (druh)	keramická mísa, splachovač, geberit 15x
24.	Výtahy	ano
25.	Ostatní (digestoř, mříže, okenice, EPS, EZS, JČ, telefon, STA, VZT, tech.plyny, bazén, apod.)	EPS, EZS odvětrání sociálních zařízení, venkovní osvětlení s čidly, zachytávače sněhu,
	Jiné	kamerový systém (CCTV) s dálkovým dohledem a s ukládáním záznamu, elektronický zámkový systém Salto.

Stáří objektu, stavebně technický stav:
Stáří objektu je uvažováno (do fáze tzv. hrubé stavby) 2024 – 2008 =16 let
Stáří objektu je uvažováno : 2024 – 2018 = 6 let
Stavebně – technický stav je výborný.

Napojení na inženýrské sítě:
elektřina, vodovod, plyn, kanalizace, datové sítě.

Napojení na pozemní komunikace: objekt je přímo napojen na zpevněnou pozemní komunikaci, která odbočuje vlevo z průjezdní komunikace údolím, u objektu je dostatečně velké parkoviště pro osobní vozy.

Fotodokumentace

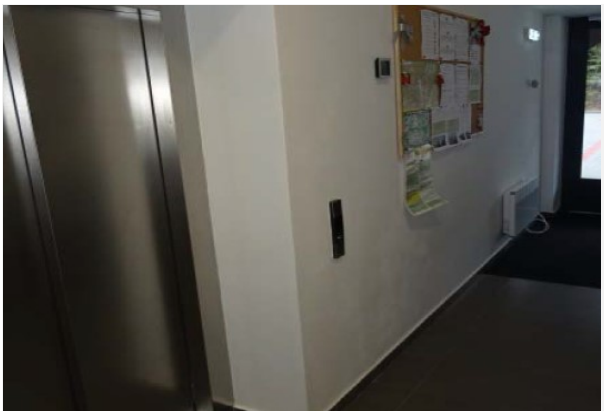
Celkový pohled celkový z parkoviště

Pohled na severozápadní a jihozápadní fasádu

Pohled na jihovýchodní fasádu

Pohled na hlavní vchod (z JZ strany)

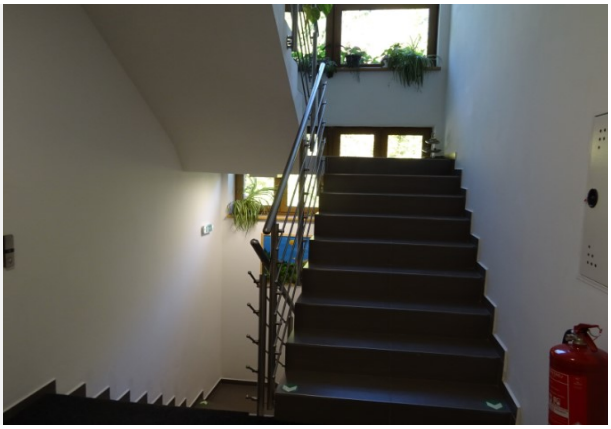
Kolárna



Chodba s výtahem

Typický apartmán - obývací pokoj

Typický apartmán - ložnice



Typické schodiště do podlaží

Pozemek parc.č. 845/15 pro plánovanou výstavbu Apartmánového domu

zdroj: vlastní

3.8.2 Garáže na pozemcích parc.č. 2190 a parc. č. 2192, k.ú. Horní Lipová

Jedná se o staré, nepoužívané garáže, stojící v jižní části areálu.

Konstrukční řešení:

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy	betonové pásy
2.	Obvodové stěny	zděné tl. 15-20 cm
3.	Stropy	panelové
4.	Krov	
5.	Krytina	asfaltové pásy
6.	Klempířské konstrukce	chybí
7.	Úpravy povrchů	omítky
8.	Dveře	chybí
9.	Okna	luxfery
10.	Vrata	plechová
11.	Podlahy	betonové
12.	Elektroinstalace	chybí

Stáří objektu, stavebně technický stav:
Stáří objektu nelze přesně zjistit je uvažováno : 2024 – 1960 = 64 let.
Stavebně – technický stav je špatný, bez údržby.

Napojení na inženýrské sítě:
není.

Fotodokumentace :

3.8.3 Objekty - venkovní úpravy, inženýrské stavby - stávající stav

Výčet ostatních staveb v areálu :

Ozn.	Název objektu a jeho využití
1.	Venkovní úpravy - jedná se přípojky elektro (rozvody NN), o plynovou přípojku, o vodovodní a kanalizační přípojku, zpevněné plochy, parkoviště, chodníky a parkové úpravy, datové sítě.

Tyto venkovní úpravy/ inženýrské stavby nemají v daném případě cenotvorný význam, avšak jsou nutné k plnění funkčnosti areálu.

3.8.4 Stavební objekt Apartmánový dům na pozemku parc. č. 845/15 - budoucí stav

Předmětem ocenění je majetek, resp. **budoucí stav** zájmové stavby, resp. stavebního objektu (dle zadavatelem poskytnuté PD). Rozsah této zájmové stavby, stejně tak jako její materiálové a stavebně-konstrukční provedení pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažované, vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel. Bližší popis okrajových podmínek je uveden v kapitolách výše uvedených.

Situační schéma zájmového majetku – budoucí stav

Zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace „Apartmánový dům" na pozemku parc.č. 845/15, k.ú. Horní Lipová, pro územní rozhodnutí a stavební povolení, vypracovanou společností TUMVIA s.r.o., projekční a inženýrská kancelář, obor dopravní a pozemní stavby, Ing. Janem Lapčíkem – jednatelem společnosti, se sídlem Adolfovice 60, 790 01 Bělá pod Pradědem, provozovna Masarykovo nám. 159/14, 790 01 Jeseník IC 04973984, zodpovědný projektant Ing. Ladislav Oravec, datum zpracování 01/2023.

Popis stavby

Novostavba apartmánového ubytovacího zařízení o 14-ti ubytovacích jednotkách a o jedné bytové jednotce, včetně napojení novostavby na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu.
Stavební pozemek se nachází v současně zastavěném území obce Lipová-lázně v ploše (RH) - Plochy staveb s hromadnou rekreací. Pozemek je mírně svažitý se sklonem 6% od jihu k severu. Podél severozápadní strany stavebního pozemku vede veřejná účelová komunikace v majetku obce Lipová-lázně, na kterou bude stavební pozemek dopravně napojen. V blízkosti budoucího záměru se nachází podzemní STL plynovod, na severní straně budoucího staveniště je ukončena splašková a dešťová kanalizace. V místě budoucího parkoviště je ukončen vodovod. Stávající dvě garáže na pozemcích parc.č. 2191 a 2192, k.ú. Horní Lipová budou zachovány a budou využívány jako sklady pro toto ubytovací zařízení. Vzhledem k velkému výškovému rozdílu mezi úrovní podlahy 1NP a stávajícího terénu bude jihovýchodně od objektu vybudována železobetonová opěrná stěna (délka cca 28,10 m, výška a od 0,60 -2,00 m).

Stavebně-technický popis stavby:

SO 01 Ubytovací zařízení
Navržený objekt bude třípodlažní (třetí podlaží je podkrovím), bez podsklepení, o zastavěné ploše 369,20 m^2, s obestavěným prostorem 4 035 m^3, výška hřebene sedlové střechy bude 13,27 m od podlahové nuly. Objekt bude svým architektonickým řešením ve shodě se stávající zástavbou (podlažnost, členi fasády, materiálové a barevné řešení). Obdélníkový půdorys domu o rozměrech 25,17 x 14,67 m bude v přízemí obsahovat byt správce 1+kk, dále zde budou společné prostory (úklidová místnost, technická místnost, lyžárna, chodba se schodištěm do 2.NP, evakuační bezbariérový výtah), dále zde bude čtveřice ubytovacích jednotek dispozičně řešených jako 2+kk, přičemž jedna z nich je navržena jako bezbariérová. Ubytovací jednotky budou doplněny o venkovní

terasy. Ve 2. NP a v podkroví se bude nacházet vždy pětice ubytovacích jednotek 2+kk s balkóny. Vstupy do ubytovacích jednotek jsou ze společné chodby se schodištěm a výtahem. Celková kapacita objektu je 44 osob. Osobní výtah MonoSpace 500 DX EV s nosností 1000 kg/13 osob bude výtahem evakuačním. Počet stanice 3, pouze přední vstupy, šachta zděná. Vytápění objektu je zajištěno plynovými závěsnými kotli - v každém apartmánu samostatně (max. výkon kotle bude 21,80 kW), které budou zdrojem tepla pro podlahové vytápění a ohřev TUV dané jednotky. Zdrojem elektrické energie bude mimo jiné fotovoltaická elektrárna umístěná na střeše objektu (50 ks FVE panelů, které budou rozděleny do 6 stringů dle jejich orientace a sklonu, v technické místnosti bude instalován třífázový měnič). Celkový výkon FVE bude 22,50 kW, vyrobená elektrická energie bude primárně využívána pro vlastní spotřebu objektu s možností přetoku přebytků do distribuční soustavy.

SO 02 - Parkoviště a zpevněné plochy
budou napojena novým sjezdem na veřejnou účelovou komunikaci ve vlastnictví obce Lipová-lázně.
V rámci PD je navrženo celkem 18 nových kolmých parkovacích stání, z toho 1 je vyhrazeno pro osoby s omezenou schopností orientace a pohybu. Základní šířka parkovacích stání je navržena 2,50m, přičemž krajní stání jsou rozšířena o 0,25 m na 2,75m a vyhrazené parkovací stání má šířku v souladu s ČSN 73 6056 a vyhl.č. 398/2009 Sb. 3,50m. Nově bude vytvořen povrch z betonové dlažby (přístupová komunikace). Plocha parkovacích stání, s výjimkou vyhrazeného stání pro osoby s omezenou schopností orientace a pohybu, bude tvořena betonovou vegetační dlažbou tak, aby bylo umožněno vsakování dešťových vod již v rámci těchto ploch. Délka parkovacích stání je vždy 4,50 m, přičemž je počítáno s přesahem vozidla přes obrubu o 0,50m nad plochu upravené zeleně, z tohoto důvodu je navrženo osazení přilehlých obrub s nášlapem a upravovaná plocha zeleně je v rozsahu min. 0,50m za obrubou navržena o maximální výšce shodné s vrchem obruby. Základní šířka komunikace je 6,00m. Odvodnění ploch je navrženo pomocí příčného a podélného sklonu do přilehlého terénu opatřeného vsakovacím terénním průlehem, resp. do prostoru s vegetační dlažbou, kde bude docházet k zasakování. Součástí této PD jsou i chodníky a zpevněné plochy kolem apartmánového domu, plocha pro kontejnery na odpad. Chodník je šířky 1,50m mezi obrubníky. Přístup do objektu je od vyhrazeného parkovacího stání bezbariérový (sklony, reliéfní dlažba, vodící linie atd.). Mezi stáním pro imobilní a sousedním stáním bude umístěna dobíjecí stanice pro elektromobily. Je navržena třífázová dobíjecí stanice vyšší třídy, volitelný výkon 11 nebo 22 kW, možnost využití pro 2 auta + LAN. Dobíjecí stanice bude napojena podzemním kabelem z domovního rozvaděče. Opěrná stěna navazující na zpevněné plochy bude provedena jako úhlová stěna – železobetonová monolitická konstrukce z betonu třídy C30/37-XC4, XF2 vhodné konzistence s maximální délkou dilatačních celků 10m. V místě dilatace budou vloženy smykové trny. Za opěrnou stěnou bude provedena soustava drenáží, které budou odvádět podzemní vodu mimo stavbu. Šířka stěny 250mm, výška stěny od 0,60 – 2,00m, délka cca 29m.
Osvětlení parkovacích ploch – 4 x stožár 5m s LED osvětlením – vedení elektro zemním kabelem délky 55m.

SO 03 - Přípojka vody
Napojení přípojky vody je na pozemku stavebníka na stávající vodovodní řad v majetku VaK - Vodovody a kanalizace Jesenicka a.s., a to za jimi stanovených podmínek. Přípojka vody z PE 100 SDR11 v délce cca 21,60 m je vedena v zemi s umístěním vodoměrné šachty s osazením vodoměru pro dálkový odečet vody a uzavírací armaturou. Dále je zde veden domovní vodovod PE 100 SDR11 v délce 16,40 m s napojením vnitřních rozvodů. Vnitřní rozvod bude napojen na automatickou tlakovou stanici (ATS) pro zvýšení tlaku min. o 1,10 bar při dopravovaném množství 4,00 m^3/h. Pro případ odstavení ATS bude vytvořen bypass s uzávěrem KK6/4. Napojení objektu na veřejný vodovod je navrženo v kapacitě požadavku na požární vodovod.

SO 04 - Přípojka splaškové kanalizace
Napojení přípojky na stávající splaškovou kanalizaci KG 250 s osazením v místě napojení novou šachtou TEGRA 600/250 (přímá). Přípojka bude provedena z trub KG 200, délka 9,62m, s osazením šachty v trase přípojky.

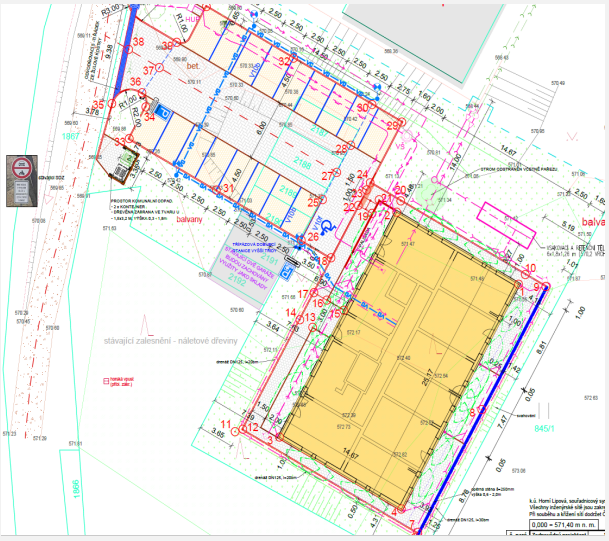
SO 05 - Přípojka dešťové kanalizace
Dešťová voda ze střechy objektu bude svedena pomocí dešťových svodů přes lapače střešních splavenin do dešťové kanalizace KG 250. V trase přípojky bude osazeno vsakovací a retenční těleso (6,00x1,80x1,26 m).

SO 06 - Přípojka plynu
STL přípojka bude napojena na stávající STL plynovod PE DN 32 (90 kPa), STL přípojka bude v provedení HDPE 100+RC SDR 11, délka přípojky 3,70m, ukončena v plynoměrné skříňce na

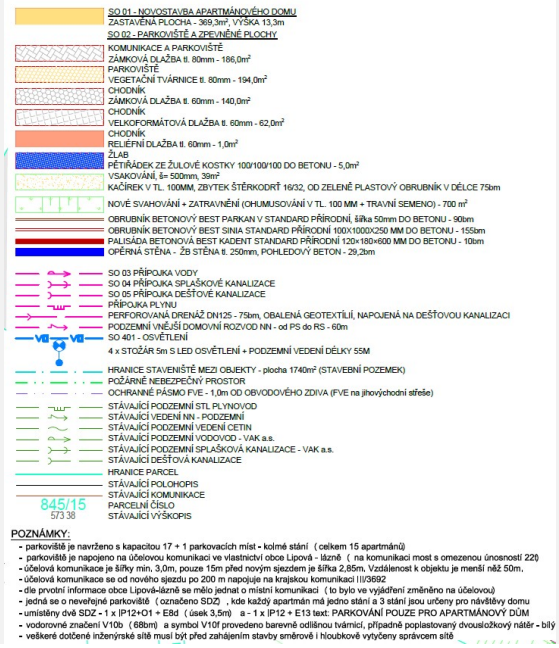
pozemku stavebníka, kde bude osazen HUP, STL regulátor plynu a plynoměr. Dále bude v zemi veden venkovní domovní plynovod do objektu PE 100 SDR 11 v délce cca 40,10m, kdy v nice na fasádě bude osazen podružný uzávěr plynu KK2, a dále bude realizován vnitřní domovní rozvod plynu s osazením plynoměrů u každé jednotky s napojením 15 ks samostatných plynových kotlů. Navržené kotle typu C, odvod a přívod vzduchu koaxiálním kouřovodem do komínových těles.

Podzemní vnější domovní rozvod elektro NN – přípojka NN bude řešena společností ČEZ Distribuce, a.s. na základě smlouvy (není předmětem aktuálního správního řízení). Na ukončenou přípojku NN bude navazovat podzemní vnější domovní vedení NN, od PS po RS v délce cca 60m.
Z pojistkové skříně (PS) umístěné na hranici pozemku bude hlavní domovní vedení (HDV) vedeno zemním výkopem v chráničce k páteřní stoupací trase a tudy dále skrze jednotlivé elektroměrové rozváděče na podlažích. HDV bude provedeno a uloženo dle požadavků připojovacích podmínek ČEZ Distribuce, a.s., jedná se o kabel HDV CYKY-J 3*70+35, H07V 25ZŽ. Délka kabelu bude cca 60m.

Koordinační situace



Legenda



Konstrukční a stavební řešení:

č.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zemních prací, hydroizolace	budou provedeny dvoustupňové základové pasy, železobetonová základová deska s prostupy, stěny dojezdu výtahu založeny na železobetonové desce tl. 300 mm, stěny vnější šachty ze ztraceného bednění vyplněné betonem s výztuží.
2.	Svislé nosné kce	bude se jednat o zděný konstrukční systém - obvodové zdivo keramické tvárnice Porotherm 30 Profi, vnitřní nosné stěny Porotherm 38 Profi, příčky a předstěny z pórobetonových tvárnic v podkroví stěny vikýřů železobetonové ze ztraceného bednění
3.	Stropy	stropní konstrukce jsou navrženy jako železobetonové monolitické, součástí stropních desek jsou i desky balkónové, překlady nad otvory prefabrikované systémové, nebo monolitické, v podkroví podhledy sádrokartonové, výlez do podstřešního prostoru tepelně izolovaný s požární odolností EW 15/DP3
4.	Krov, střecha	krov bude novodobá vaznicová soustava střecha polovalbová doplněna polovalbovými vikýři
5.	Krytina střech	polovalbová střecha bude mít plechovou krytinu, nad vstupem do objektu bude polovalbová stříška - střešní krytina bude dřevěný šindel.
6.	Klempířské kce	TiZn plech v kombinaci s poplastovaným plechem
7.	Úprava vnitřních povr.	budou provedeny nové vápenné hladké omítky + malba
8.	Úprava vnějších povr.	uliční fasáda, obvodové zdivo bude zatepleno systémem ETICS, fasádní

		polystyren EPS tl. 160 mm
9.	Vnitřní obklady	keramické
10.	Schodiště	železobetonové 2-ramenné přímočaré s mezipodestou
11.	Dveře	dveře plastové v barvě zlatý dub, zárubně ocelové, vnitřní CPL s oblož. zárubní
12.	Vrata	nejsou
13.	Okna	plastové s trojitým izolačním zasklením v barvě zlatý dub
14.	Povrchy podl.-obyt.m.	PVC povlak, laminátová plovoucí, keramické
14a	Povrchy podl.-ost. m.	keramická dlažba, betonová mazanina, dřevoplastové lamely
15.	Vytápění	vytápění a ohřev teplé vody bude plynovými závěsnými kombinovanými kotli. V každém apartmánu bude samostatný plynový kotel o výkonu max. 21,8 kW, který bude zdrojem tepla pro podlahové vytápění i k ohřevu TV dané jednotky
16.	Elektroinstalace	el. instalace provedena kabely HDV CYKY-J 3*70+35, H07V 25ZŽ, uloženými skrytě pod omítkou. Uloženy budou s krytím min. 10 mm, rozvody z mědi, 230/400 V, jističe, na střeše bude nainstalovaná fotovoltaická elektrárna (50ks FVE panelů které budou rozděleny do 6 stringů, dle jejich orientace a sklonu, v technické místnosti bude instalován třífázový měnič), celkový výkon FVE bude 22,50 kW, vyrobená elektrická energie bude primárně využívána pro vlastní spotřebu objektu s možností přetoku přebytků do distribuční soustavy
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod	rozvody z potrubí PPr PN20, teplá a studená, cirkulační potrubí
19.	Vnitřní kanalizace	potrubí DN 100 až DN 150, oddílná kanalizace uvnitř objektu, materiál PP HT
20.	Vnitřní plynovod	ano, ocelové bezešvé trubky
21.	Ohřev vody	ohřev teplé vody bude plynovými závěsnými kombinovanými kotli
22.	Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s digestoří, sklo-keramická varná deska
23.	Vnitřní hygienická vyb.	keramická umývadla, zavěšené WC, vana s podezdívkou nebo sprchový kout,
24.	Výtah	osobní s nosností 1000 kg
25.	Ostatní	nucené odvětrání prostorů hygienického i technického zázemí a kuchyní, odvod vzduchu zajištěn VZT potrubím s klapkou v horní části střechy ukončeným větrací hlavicí, na každé chodbě bude iniciační čidlo, v každé jednotce bude pasivní akustický detektor kouře, EZS, EPS, MaR

Poznámka k tabulce: tabulka zachycuje navrhovaný stav, dle zadavatelem poskytnuté projektové dokumentace.

Dispoziční řešení:
Apartmánový dům je navržen jako třípodlažní, v 1.NP jsou 4 ubytovací jednotky dispozičně řešené jako 2+kk, z toho jedna jako bezbariérová. Dále je zde byt správce 1+kk a společné prostory, do kterých patří úklidová místnost, technická místnost, lyžárna a chodba propojující jednotky a chodba s hlavním vstupem, schodištěm a výtahem. Ve 2.NP je navrženo 5 ubytovacích jednotek 2+kk s balkonem. Vstupy jsou obdobně jako v 1.NP z chodby, která navazuje na schodiště a výtah. Ve 3. NP je navržena 5 ubytovacích jednotek 2+kk s balkonem. Vstupy jsou z chodby, která navazuje na schodiště a výtah.
Součástí objektu je i opěrná stěna, která bude provedena jako železobetonová monolitická konstrukce. Stěna bude umístěna v jihovýchodní části pozemku. Stěna bude vybudována z důvodu velkého výškového rozdílu mezi úrovní podlahy 1.NP a stávajícího terénu jihovýchodně od apartmánového domu.

1.NP

SPOLEČNÉ PROSTORY			
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m^2]	Nášlapná vrstva
1.01	Chodba se schodištěm	35.60	Keramická dlažba
1.02	Výtahová šachta	3.90	Beton
1.03	Úklidová místnost	2.60	Keramická dlažba
1.04	Technická místnost	4.20	Keramická dlažba
1.05	Lyžárna	15.20	Keramická dlažba
Celková plocha místností		62,60	

BYT SPRÁVCE - A (1+kk)			
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m^2]	Nášlapná vrstva
A1.01	Zádveří	5.10	Keramická dlažba
A1.02	Koupelna	5.30	Keramická dlažba
A1.03	Pokoj s kuchyňským koutem	23.20	Vinyl
Celková plocha místností – užitná plocha		33.00	
Podlahová plocha bytu		35,30	

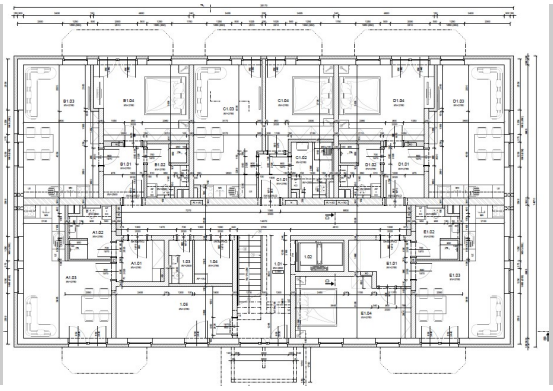
UBYTOVACÍ JEDNOTKA B (2+kk)			
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m^2]	Nášlapná vrstva
B1.01	Zádveří	5.30	Keramická dlažba
B1.02	Koupelna	5.10	Keramická dlažba
B1.03	Pokoj s kuchyňským koutem	24.50	Vinyl
B1.04	Pokoj	17.00	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		52.50	
Podlahová plocha bytu		55,80	

UBYTOVACÍ JEDNOTKA - C (2+kk)			
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m^2]	Nášlapná vrstva
C1.01	Zádveří	3.30	Keramická dlažba
C1.02	Koupelna	5.30	Keramická dlažba
C1.03	Pokoj s kuchyňským koutem	22.10	Vinil
C1.04	Pokoj	13.50	Vinil
Celková plocha místností - užitná plocha		44.20	
Podlahová plocha bytu		47,30	

UBYTOVACÍ JEDNOTKA - D (2+kk)			
Ozn..	Název místnosti	Plocha [m^2]	Nášlapná vrstva
D1.01	Zádveří	5.30	Keramická dlažba
D1.02	Koupelna	5.10	Keramická dlažba
D1.03	Pokoj s kuchyňským koutem	24.50	Vinyl
D1.04	Pokoj	17.00	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		52.50	
Podlahová plocha bytu		55,80	

UBYTOVACÍ JEDNOTKA - E (2+kk)			
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m^2]	Nášlapná vrstva
E1.01	Zádveří	6.40	Keramická dlažba
E1.02	Koupelna	5.30	Keramická dlažba
E1.03	Pokoj s kuchyňským koutem	23.20	Vinyl
E1.04	Pokoj	10.90	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		51.80	
Podlahová plocha bytu		54,90	

Půdorys 1. NP



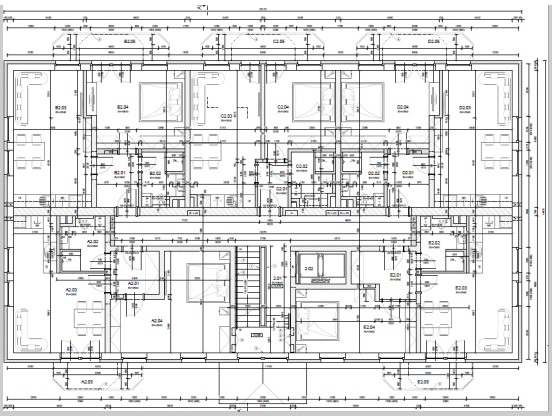
2.NP

SPOLEČNÉ PROSTORY			
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m^2]	Nášlapná vrstva
2.01	Chodba se schodištěm	35,60	Keramická dlažba
2.02	Výtahová šachta	3,90	-
Celková plocha místností		62,60	
UBYTOVACÍ JEDNOTKA - A (2+kk)			
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m^2]	Nášlapná vrstva
A2.01	Zádveří	5,10	Keramická dlažba
A2.02	Koupelna	5,30	Keramická dlažba
A2.03	Pokoj s kuchyňským koutem	23,20	Vinyl
A2.04	Pokoj	22,70	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		56,30	
Podlahová plocha bytu		59,80	
A2.05 | Balkon		5,30	Keramická dlažba
UBYTOVACÍ JEDNOTKA - B (2+kk)			
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m^2]	Nášlapná vrstva
B2.01	Zádveří	5,30	Keramická dlažba
B2.02	Koupelna	5,10	Keramická dlažba
B2.03	Pokoj s kuchyňským koutem	24,50	Vinyl
B2.04	Pokoj	17,60	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		52,50	
Podlahová plocha bytu		55,80	
B2.05 | Balkon		7,00	Keramická dlažba

UBYTOVACÍ JEDNOTKA - C (2+kk)			
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m^2]	Nášlapná vrstva
C2.01	Zádveří	3,30	Keramická dlažba
C2.02	Koupelna	5,00	Keramická dlažba
C2.03	Pokoj s kuchyňským koutem	22,10	Vinyl
C2.04	Pokoj	13,70	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		44,10	
Podlahová plocha bytu		47,30	
C2.05 | Balkon		7,40	Keramická dlažba
UBYTOVACÍ JEDNOTKA - D (2+kk)			
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m^2]	Nášlapná vrstva
D2.01	Zádveří	5,30	Keramická dlažba
D2.02	Koupelna	5,10	Keramická dlažba
D2.03	Pokoj s kuchyňským koutem	24,50	Vinyl
D2.04	Pokoj	17,60	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		52,50	
Podlahová plocha bytu		55,80	
D2.05 | Balkon		7,00	Keramická dlažba
UBYTOVACÍ JEDNOTKA - E (2+kk)			
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m^2]	Nášlapná vrstva
E2.01	Zádveří	6,40	Keramická dlažba
E2.02	Koupelna	5,30	Keramická dlažba
E2.03	Pokoj s kuchyňským koutem	23,20	Vinyl
E2.04	Pokoj	16,90	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		51,80	
Podlahová plocha bytu		54,90	

E2.05 | Balkon	5,30	Keramická dlažba

Půdorys 2. NP



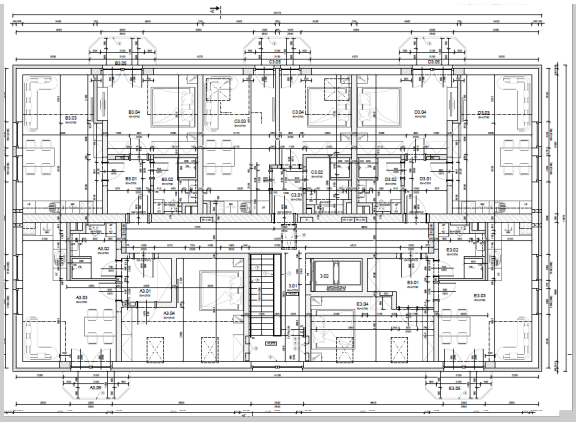
3.NP

SPOLEČNÉ PROSTORY			
Ozn	Název místnosti	Plocha [m²]	Nášlapná vrstva
3.01	Chodba se schodištěm	35,60	Keramická dlažba
3.02	Výtahová šachta	3,90	-
CELKOVÁ PLOCHA MÍSTNOSTI		62,60	
UBYTOVACÍ JEDNOTKA - A (2+kk)			
Ozn	Název místnosti	Plocha [m²]	Nášlapná vrstva
A3.01	Zádveří	5,10	Keramická dlažba
A3.02	Koupelna	5,30	Keramická dlažba
A3.03	Pokoj s kuchyňským koutem	23,20	Vinyl
A3.04	Pokoj	22,70	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		56,30	
Podlahová plocha bytu		59,80	
A3.05 | Balkon		5,30	Keramická dlažba
UBYTOVACÍ JEDNOTKA - B (2+kk)			
Ozn	Název místnosti	Plocha [m²]	Nášlapná vrstva
B3.01	Zádveří	5,30	Keramická dlažba
B3.02	Koupelna	5,10	Keramická dlažba
B3.03	Pokoj s kuchyňským koutem	24,50	Vinyl
B3.04	Pokoj	17,60	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		52,50	
Podlahová plocha bytu		55,80	
B3.05 | Balkon		7,00	Keramická dlažba

UBYTOVACÍ JEDNOTKA - C (2+kk)			
Ozn	Název místnosti	Plocha [m²]	Nášlapná vrstva
C3.01	Zádveří	3,30	Keramická dlažba
C3.02	Koupelna	5,00	Keramická dlažba
C3.03	Pokoj s kuchyňským koutem	22,10	Vinyl
C3.04	Pokoj	13,70	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		44,10	
Podlahová plocha bytu		47,30	
C3.05 | Balkon		7,40	Keramická dlažba
UBYTOVACÍ JEDNOTKA - D (2+kk)			
Ozn	Název místnosti	Plocha [m²]	Nášlapná vrstva
D3.01	Zádveří	5,30	Keramická dlažba

D3.02	Koupelna	5,10	Keramická dlažba
D3.03	Pokoj s kuchyňským koutem	24,50	Vinyl
D3.04	Pokoj	17,60	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		52,50	
Podlahová plocha bytu		55,80	
D3.05 | Balkon		7,00	Keramická dlažba
UBYTOVACÍ JEDNOTKA - E (2+kk)			
Ozn	Název místnosti	Plocha [m^2]	Nášlapná vrstva
E3.01	Zádveří	6,40	Keramická dlažba
E3.02	Koupelna	5,30	Keramická dlažba
E3.03	Pokoj s kuchyňským koutem	23,20	Vinyl
E3.04	Pokoj	16,90	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		51,80	
Podlahová plocha bytu		54,90	
E3.05 | Balkon		5,30	Keramická dlažba

Půdorys 3.NP



zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace

1.NP
Hlavní vstup je situován v SZ fasádě od budoucího parkoviště, který navazuje na společnou chodbu s výtahem, po levé straně je situováno hlavní 2-ramenné schodiště. Z chodby jsou přístupné 4 ubytovací jednotky a byt správce, 2 nebytové jednotky (techn. místnost, úklidová místnost) a lyžárna jsou přístupny ze SJ fasády vedle hlavního vchodu. Společná chodba vede středem domu. Počet a dispoziční řešení jednotek na tomto podlaží - viz tabulka níže.

Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Dispoziční řešení: nebytová jednotka	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m^2]	Plocha balkonu/ terasy [m^2]
A.	1+kk		33,00	---
B.	2+kk		52,50	---
C.	2+kk		44,20	---
D.	2+kk		52,50	---
E.	2+kk		51,80	---

2.NP
Přístup na toto podlaží je zajištěn výtahem a schodištěm z 1.NP a ústí do společné chodby. Z chodby je přístupných 5 ubytovací jednotek. Počet a dispoziční řešení jednotek na tomto podlaží - viz tabulka níže.

Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Dispoziční řešení: nebytová jednotka	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m^2]	Plocha balkonu/ terasy [m^2]
A.	2+kk		56,30	5,30
B.	2+kk		52,50	7,00
C.	2+kk		44,10	7,40
D.	2+kk		52,50	7,00
E.	2+kk		51,80	5,30

3.NP
Přístup na toto podlaží je zajištěn výtahem a schodištěm z 2.NP a ústí do společné chodby. Z chodby je přístupných 5 bytových jednotek. Počet a dispoziční řešení jednotek na tomto podlaží - viz tabulka níže.

Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Dispoziční řešení: nebytová jednotka	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m^2]	Plocha balkonu/ terasy [m^2]
A.	2+kk		56,30	5,30
B.	2+kk		52,50	7,00
C.	2+kk		44,10	7,40
D.	2+kk		52,50	7,00
E.	2+kk		51,80	5,30

Zhodnocení technického stavu, stáří:
Předmětem ocenění je majetek, resp. budoucí stav zájmového majetku.
Jeho stáří ve výpočtu uvažujeme 0 let.

Připojení na inženýrské sítě:
Objekt bude připojen na jednotnou kanalizaci, vodovod, elektrické rozvody, plynovod a datové sítě.

Připojení na komunikace:
Celý objekt bude napojen novým sjezdem na veřejnou účelovou komunikaci ve vlastnictví obce Lipová-lázně.

Fotodokumentace:
Fotodokumentace není k dispozici, jedná se o ocenění budoucího stavu stavby. Vizualizace objektu nebyla předložena**.**

SO 02 - Parkoviště, zpevněné plochy a chodníky - *budoucí stav*

V zadavatelem poskytnuté PD se jedná o stavební objekt „*SO 02 – Parkoviště a zpevněné plochy*

Projektová dokumentace (PD) řeší stavbu parkoviště a zpevněných ploch kolem novostavby SO 01. V rámci PD je navrženo celkem 18 nových kolmých parkovacích stání, z toho 1 je vyhrazeno pro osoby s omezenou schopností orientace a pohybu.

Mezi stáním pro imobilní a sousedním stáním bude umístěna dobíjecí stanice pro elektromobily. Je navržena třífázová dobíjecí stanice vyšší třídy s barevným displejem, např. Alfen Single Pro-line (3f) 3x32A, volitelný výkon 11 nebo 22 kW podle možností jističe, možnost využití pro 2 auta + LAN. Dobíjecí stanice bude napojena podzemním kabelem z domovního rozvaděče .

Popis:

Skladba příjezdové plochy (předpokládaná skladba)

- betonová dlažba pochozí DL 80	80 mm
- kamenivo hrubé L40 4/8 Gc	40 mm
- štěrkodrť ŠD 0/32 Gn	250 mm
- původní terén	
Celkem	**370 mm**

Skladba parkovací plochy (předpokládaná skladba)

- betonová vegetační dlažba 20 x 20 DL 80	80 mm
- kamenivo hrubé L40 4/8 Gc	40 mm
- štěrkodrť ŠD 0/32 Gn	250 mm
- původní terén	
Celkem	**370 mm**

Výpočet výměr parkovací plochy a příjezdové plochy:

30,70*15.50 =	475,85 m^2
Celkem:	**476,00 m^2**

Chodníky - pochozí plocha okolo objektu SO 01 a terasy

Skladba pochozí plochy + terasy v 1.NP (předpokládaná skladba)

- betonová dlažba DL 60	60 mm
- kamenivo hrubé L40 4/8 Gc	40 mm
- štěrkodrť ŠD 0/32 Gn	150 mm
- původní terén	
Celkem	**250 mm**

Výpočet výměr pochozí plochy + terasy

25,04*3,50 + 14,67*1,00+25,04*2,50+ 14,67*1,00 =	179,58 m^2
Celkem:	**180,00 m^2**

Zhodnocení technického stavu, stáří:
Předmětem ocenění je majetek, resp. **budoucí stav** zájmového majetku. Jeho stáří ve výpočtu uvažujeme 0 let.

SO 03 Přípojka - vodovod - *budoucí stav*

Předmětem ocenění je majetek, resp. **budoucí stav** zájmového majetku (dle zadavatelem poskytnuté PD). Rozsah této zájmové stavby stejně tak jako její materiálové a stavebně-konstrukční provedení pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažované, vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel. Bližší popis okrajových podmínek je uveden v kapitolách výše uvedených.

V zadavatelem poskytnuté PD se jedná o stavební objekt „*SO 03 – Přípojka vody*“.

Popis:
Přípojka přivádí pitnou vodu do zájmového majetku. Přípojka bude vedena na parcele č. 845/15 a napojena bude na stávající obecní vodovod.

Materiál: litina DN 40
Délka: 24,60m

Zhodnocení technického stavu, stáří:
Předmětem ocenění je majetek, resp. **budoucí stav** zájmového majetku. Jeho stáří ve výpočtu uvažujeme 0 let.

SO 04 Přípojka kanalizace splašková – *budoucí stav*

Předmětem ocenění je majetek, resp. **budoucí stav** zájmového majetku (dle zadavatelem poskytnuté PD). Rozsah této zájmové stavby stejně tak jako její materiálové a stavebně-konstrukční provedení pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažované, vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel. Bližší popis okrajových podmínek je uveden v kapitolách výše uvedených.

V zadavatelem poskytnuté PD se jedná o stavební objekt „*SO 04 – Přípojka kanalizace*“.

Popis:
Přípojka odvádí splaškové vody do stávající splaškové kanalizace, která byla připravena v rámci výstavby komplexů apartmánových domů vdané lokalitě. Napojení bude provedeno do plastové šachty Wawin 600/200 u objektu č.pop. 295.

Materiál: PVC DN 200
Délka: 9,62 m

Zhodnocení technického stavu, stáří:
Předmětem ocenění je majetek, resp. **budoucí stav** zájmového majetku. Jeho stáří ve výpočtu uvažujeme 0 let.

SO 05 Přípojka kanalizace dešťová – *budoucí stav*

Předmětem ocenění je majetek, resp. **budoucí stav** zájmového majetku (dle zadavatelem poskytnuté PD). Rozsah této zájmové stavby stejně tak jako její materiálové a stavebně-konstrukční provedení pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažované, vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel. Bližší popis okrajových podmínek je uveden v kapitolách výše uvedených.

V zadavatelem poskytnuté PD se jedná o stavební objekt „*SO 05 – Přípojka dešťové kanalizace*“.

Popis:
Dešťová voda ze střechy apartmánového domu bude svedena do retenčního a vsakovacího tělesa (objem 12,96 m^3, vsakovací plocha 10,80 m^2), které je navrženo SV od štítové stěny domu. K odvodu dešťové vody z dešťových svodů budou sloužit dvě větve kanalizace, které budou před napojením na

retenční a vsakovací těleso spojena.
Jako retenční nádrž a vsakovací těleso bude sloužit podzemní útvar (těleso) složený z prefabrikovaných plastových boxů o celkovém objemu 13,60 m^3, užitečný retenční objem 12,96 m^3. Těleso o půdorysných rozměrech 6,00x1,80 m a výšce 1,26 m bude složeno z jednotlivých boxů o rozměru 1,2x0,6x0,42 m.

Zhodnocení technického stavu, stáří:
Předmětem ocenění je majetek, resp. **budoucí stav** zájmového majetku. Jeho stáří ve výpočtu uvažujeme 0 let.

SO 06 Přípojka plynová – *budoucí stav*

Předmětem ocenění je majetek, resp. **budoucí stav** zájmového majetku (dle zadavatelem poskytnuté PD). Rozsah této zájmové stavby stejně tak jako její materiálové a stavebně-konstrukční provedení pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažované, vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel. Bližší popis okrajových podmínek je uveden v kapitolách výše uvedených.

V zadavatelem poskytnuté PD se jedná o stavební objekt „*SO 06 – Přípojka plynová*“.

Popis:
Objekt AD bude napojen na veřejný plynovodní řad (NTL). Plynovod bude zakončen podružným uzávěrem DN50 (2“) v nice na fasádě objektu.

Materiál PE100+ SDR 11 ø32
Délka: 3,70 m

Zhodnocení technického stavu, stáří:
Předmětem ocenění je majetek, resp. **budoucí stav** zájmového majetku. Jeho stáří ve výpočtu uvažujeme 0 let.

SO 07 Přípojka VN a NN – *budoucí stav*

Předmětem ocenění je majetek, resp. **budoucí stav** zájmového majetku (dle zadavatelem poskytnuté PD). Rozsah této zájmové stavby stejně tak jako její materiálové a stavebně-konstrukční provedení pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažované, vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel. Bližší popis okrajových podmínek je uveden v kapitolách výše uvedených.

V zadavatelem poskytnuté PD se jedná o stavební objekt „*Přípojka VN a NN řešena samostatně D 1.4.*“.

Popis :
Rozvodná soustava: 3 AC 50 Hz 22 kV IT
Kabel: HDV CYKY-J 3*70+35, H07V 25ZŽ
Uvažované délky vedení: 60,00 m

Zhodnocení technického stavu, stáří:
Předmětem ocenění je majetek, resp. **budoucí stav** zájmového majetku. Jeho stáří ve výpočtu uvažujeme 0 let.

SO 08 - FVE - *budoucí stav*

Předmětem ocenění je majetek, resp. **budoucí stav** zájmového majetku (dle zadavatelem poskytnuté PD). Rozsah této zájmové stavby stejně tak jako její materiálové a stavebně-konstrukční provedení pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažované, vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli

tohoto znaleckého posudku předal zadavatel. Bližší popis okrajových podmínek je uveden v kapitolách výše uvedených.

V zadavatelem poskytnuté PD se jedná o stavební objekt *„Přípojka VN a NN řešena samostatně D 1.4.“*.

Popis:

Na střeše objektu má být osazeno celkem 50 ks PV panelů (SUNPAL SP450M-72H 460Wp). Jsou navrženy PV panely o výkonu 450 Wp, jejich upevňování se předpokládá prostřednictvím typizovaných konstrukcí. Sklon panelů je dán sklonem střechy.
Je navrženo 50 ks fotovoltaických panelů, které budou dále rozděleny do 6 stringů dle jejich orientace a sklonu. String 1–5 bude obsahovat 8 ks sériově zapojených fotovoltaických panelů s náklonem 50° s azimutem 113°. String 6 bude obsahovat 10 ks sériově zapojených fotovoltaických panelů s náklonem 60° s azimutem 113°.
Dále bude uvnitř objektu v technické místnosti instalován třífázový měnič rozvaděče R-FVE AC a R-FVE DC. Výkon ze střídače bude vyveden kabelem CYKY 5x10 mm² (navržené jištění 40 A) do rozvaděče R-FVE AC.

Zhodnocení technického stavu, stáří:
Předmětem ocenění je majetek, resp. **budoucí stav** zájmového majetku. Jeho stáří ve výpočtu uvažujeme 0 let.

Fotodokumentace:
Fotodokumentace není k dispozici, jedná se o ocenění budoucího stavu stavby. Vizualizace objektu nebyla předložena

3.8.5 Wellness a sportovní centrum - *budoucí stavba*

V poslední etapě výstavby je plánovaná výstavba objektu Wellness a venkovního sportovního centra (které bude na volných prostranstvích mezi obytnými objekty a Wellnessem, jedná se o víceúčelové hřiště pro míčové hry, minigolf, pískoviště s dětské atrakce, odpočinkové zóny - venkovní gril, pikniková posezení).
Budoucí objekt Wellness (SO - 02 - Wellness - sportovní centrum) je plánován ve tvaru „L" jako jednopodlažní objekt se sedlovou střechou. Objekt Wellness bude umístěn v rohu pozemku parc. č. 845/15 a na pozemcích parc.č. 2193, parc. č. 2194 a parc. č. 845/48, v k.ú. Horní Lipová, a to v největší vzdálenosti 14,45m a nejmenší vzdálenosti 9,74m od břehové hrany vodního toku Staříč (parc.č. 1569/3, k.ú. Horní Lipová). Objekt SO 02 bude umístěn v místě odstraněných objektů sauny na parc.č. st.391, dále ČOV na parc.č. st.392 a požární nádrže na parc.č. 845/15, vše k.ú. Horní Lipová.
Před objektem Wellness bude umístěno parkoviště s 18-ti stáními pro osobní automobily, a to na pozemku parc. č. 845/15, k.ú. Horní Lipová.

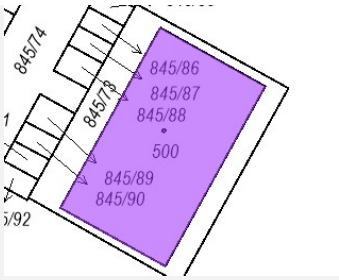
Pro budoucí výstavbu je vydáno stavební povolení ze dne 18.03.2009, č.j. MJ/61508/2008/12/OSMI/Š, (stavební povolení je stále platné).
V tomto stavebním povolení na str. 2 čl. II bod 9 je uvedeno, že *„Za stavební pozemek se určují pozemky parc. č. 845/48, 2193, 2194, a pozemek parc.č. 845/15 v k.ú. Horní Lipová, které budou zastavěny vlastními stavbami“*.

3.8.6 Pozemky

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky v jednotném funkčním celku, které jsou mírně svažité, pozemky jsou nepravidelného geometrického tvaru, jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku parc.č. 1494 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví subjektu Obec Lipová - lázně, č.pop. 396, 790 61 Lipová - lázně.

Zájmový majetek zapsaný na LV č.621, k.ú. Horní Lipová		
Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
		Jedná se o pozemky nepravidelného tvaru o celkové výměře 9 250 m^2, vedený v KN jako ostatní plocha -sportoviště, rekreační plocha, jiná plocha, - podle územního plánu Lázně Lipová je pozemek veden v ploše rekreační.

Zájmový majetek zapsaný na LV č.796, k.ú. Horní Lipová		
Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
		Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 342m^2, vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří, - podle územního plánu Lázně Lipová je pozemek veden v ploše rekreační.

Pozemky zapsané na LV č.621	**druh pozemku**	**výměra pozemku**
pozemek parc.č. 845/15	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	8 302,00 m^2
pozemek parc.č. 845/17	ostatní plocha – jiná plocha	168,00 m^2
pozemek parc.č. 845/18	ostatní plocha – jiná plocha	23,00 m^2
pozemek parc.č. 845/19	ostatní plocha – jiná plocha	5,00 m^2
pozemek parc.č. 845/21	ostatní plocha – jiná plocha	11,00 m^2
pozemek parc.č. 845/48	ostatní plocha – jiná plocha	53,00 m^2
pozemek parc.č. 845/74	ostatní plocha – jiná plocha	254,00 m^2
pozemek parc.č. 845/75	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/76	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/77	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/78	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/79	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/80	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/81	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/82	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/85	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2
pozemek parc.č. 845/86	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	12,00 m^2

pozemek parc.č. 845/88	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	16,00 m^2
pozemek parc.č. 845/89	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	17,00 m^2
pozemek parc.č. 845/91	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	13,00 m^2
pozemek parc.č. 845/92	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	13,00 m^2
pozemek parc.č. 2187	ostatní plocha – jiná plocha	21,00 m^2
pozemek parc.č. 2188	ostatní plocha – jiná plocha	22,00 m^2
pozemek parc.č. 2189	ostatní plocha - jiná plocha	22,00 m^2
pozemek parc.č. 2190	ostatní plocha - jiná plocha	21,00 m^2
pozemek parc.č. 2191	ostatní plocha - jiná plocha	21,00 m^2
pozemek parc.č. 2192	ostatní plocha - jiná plocha	21,00 m^2
pozemek parc.č. 2193	ostatní plocha - jiná plocha	44,00 m^2
pozemek parc.č. 2194	ostatní plocha - jiná plocha	83,00 m^2
Celkem		9 250 m^2
Pozemky zapsané na LV č.796		
Pozemek parc.č. st.500	zastavěná plocha a nádvoří	342,00 m^2
Pozemky celkem		**9 592,00 m^2**

3.9 Rozbor tržního prostředí – informativně pro porovnání růstu cen

Území obce Lipová - lázně prochází kontinuálním mírným rozvojem, jehož dynamika v posledních letech mírně rostla. Po povodních na podzim roku 2024 se dá očekávat menší stagnace realitního trhu.

Vztah poptávky a nabídky u stavebních, resp. rozvojových pozemků v obci Lipová – lázně odpovídá významu obce. Nicméně z pohledu tržního fungování není narušen vztah mezi nabídkou a poptávkou. Situace na realitním trhu odráží ekonomický vývoj státu. V současnosti je poptávka po komerčních pozemcích mírně stagnující po předcházejícím ekonomickém poklesu, což vedlo původně ke stagnaci cen pozemků ke komerčnímu využití. V roce 2024 se trh s nemovitostmi začíná značně rozvíjet a přichází větší poptávka po pozemcích a realitách.
S přihlédnutím k velikosti obce a platí, že trh s pozemky odpovídá významu obce a je obtížně porovnatelný s jinými městy v ČR. Z pohledu struktury trhu nebyly zaznamenány výrazně odlišné tendence od jiných krajských měst ČR (tzn. preference pozemků pro bydlení, následovaná poptávkou po pozemcích pro komerční využití), avšak z pohledu cenové hladiny je Lipová - lázně v podstatě srovnatelná s jinými lázeňskými obcemi její velikosti v ČR.
Významným kritériem při analýze prodejů pozemků je jejich celková výměra. Díky dominanci poptávky po pozemcích pro bydlení je i z toho hlediska nejvýznamnějším segmentem trh s pozemky určenými pro výstavbu bytových a rodinných domů. V případě výše cen realizovaných prodejů mají výjimečné postavení pozemky v absolutním centru města Jihlavy bez ohledu na to, zda jsou využívány pro bydlení nebo pro komerční účely. Ceny pozemků určených pro bydlení se liší jak dle lokality, tak rovněž i dle využití pro stavbu rodinných domů nebo bytovou výstavbu.
Trend vývoje cen stavebních pozemků pro bydlení je v posledních letech turbulentně rostoucí obdobně jako ve všech velkých městech. Ceny pozemků pro komerční využití nebo pro výrobu a průmysl jsou výrazně méně rozlišeny v závislosti na umístění v lokalitě. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější. Z publikovaných rozborů vyplývá, že oproti stabilizaci realitního trhu v obci, který je způsoben především ekonomickým poklesem, je realitní trh zastavitelných pozemků stále více dynamičtější.
Jak bylo uvedeno, cenově nejstabilnější jsou pozemky pro komerční využití, především v případech větších celků (nákupní centra, větší maloobchodní prodejny, případně pozemky pro průmyslové využití). Obecně lze říci, že jednotková cena stavebních pozemků je určena především možností zástavby a následně obchodní atraktivitou lokality, která výrazně stoupá směrem k centru města nebo v případě logistických center s dostupností dálniční sítě.

Komerční pozemky
U pozemků s komerčním využitím byl v uplynulých dvou letech zaznamenán pomalejší nárůst cen, přičemž realizovaných prodejů bylo více u komerčních pozemků s menší výměrou.

Rozbor republikového tržního prostředí – informativně pro porovnání růstu cen
Makroekonomické aspekty

Vývoj cen nemovitostí nelze odtrhnout od celkového vývoje hlavních ekonomických kategorií a nelze jej sledovat izolovaně. Trh nabídky a poptávky, trendy cen, realizovaných oproti nabídkovým, počty uskutečněných transakcí, stav a vývoj v jednotlivých nemovitostních sektorech, ale i podobný či odlišný vývoj v jednotlivých lokalitách nelze vyhodnocovat bez souvislostí ekonomických ale také i finančních z hlediska koupěschopnosti obyvatelstva a investorů a také z hlediska věřitelských, resp. investorských, tzn. z hlediska bank a finančních institucí. To vše se vzájemně podmiňuje, a proto nelze před tržní analýzu o stavu a vývoji v oblasti realit nezačlenit základní informace o vybraných aspektech makroekonomického dat a kategorií.

Vývoj nemovitostního trhu v ČR v postkovidovém období

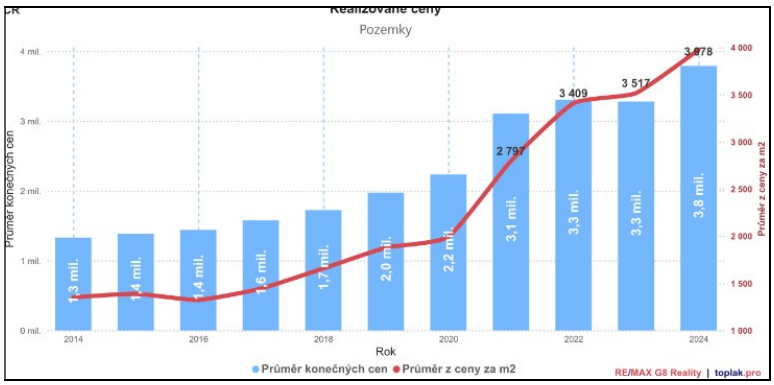
Podle odhadu Mezinárodního měnového fondu se globální ekonomicky vystup v roce 2023 zvýšil o 3,10 %, zatímco v roce 2022 vzrostl o 3,50 % a v roce 2021 o 6,00 %. Pro roky 2024 a 2025 Fond odhaduje rychlejší růst, přičemž vyspělé země, do nichž řadí Fond i Českou republiku, by měly růst dosti pomalu (1,50 a 1,80 %).

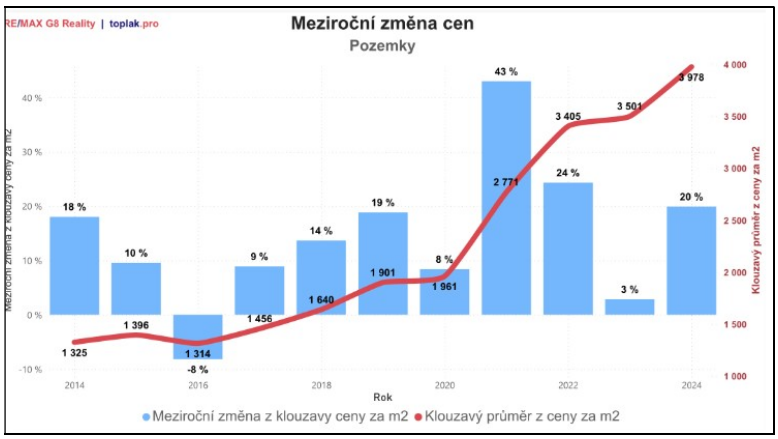
HDP v ČR se za celý rok 2023 podle lednového odhadu Českého statistického úřadu snížil o 0,40 %, když v roce 2022 vzrostl o 2,40 % a v roce 2021 o 3,60 %. Prognóza České národní banky (ČNB) počítá s tím, že v roce 2024 reálný HDP mírně vzroste (o 0,6 %) a napřesrok růst HDP dále zrychlí na 2,40 % i díky oživeni spotřeby a investic.
Dynamika stavu bankovních úvěrů soukromému sektoru v ČR zůstala v průběhu loňského roku utlumena. Objem skutečně nových hypotečních úvěrů se za celý rok snížil o 25 %. Naopak v průběhu roku 2024 by měl trh podle očekávání ČNB postupně oživovat a celkový objem skutečně nových poskytnutých úvěrů by mohl meziročně vzrůst zhruba o 50–60 %.

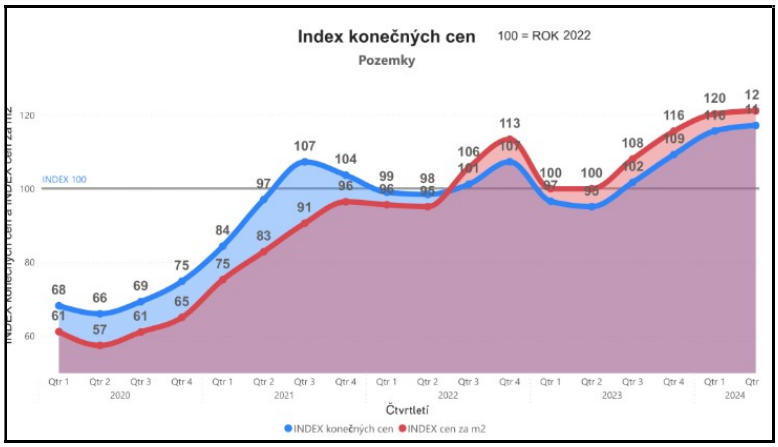
Analýza cen pozemků v ČR podle regionů – pouze informativně

Tento článek poskytuje přehled průměrných konečných cen a průměrných cen za metr čtvereční pozemků o velikosti 450 m² až 3 000 m² vhodných pro výstavbu rodinných domů v různých regionech České republiky: celá ČR, hlavní město Praha, okolí Prahy a ostatní regiony.

Celá Česká republika

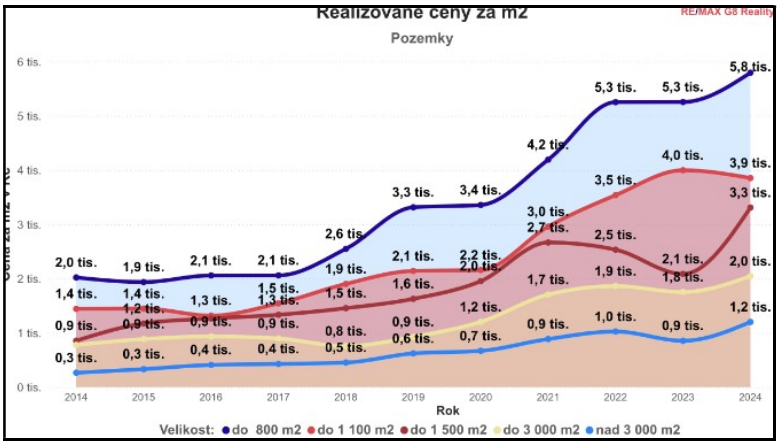


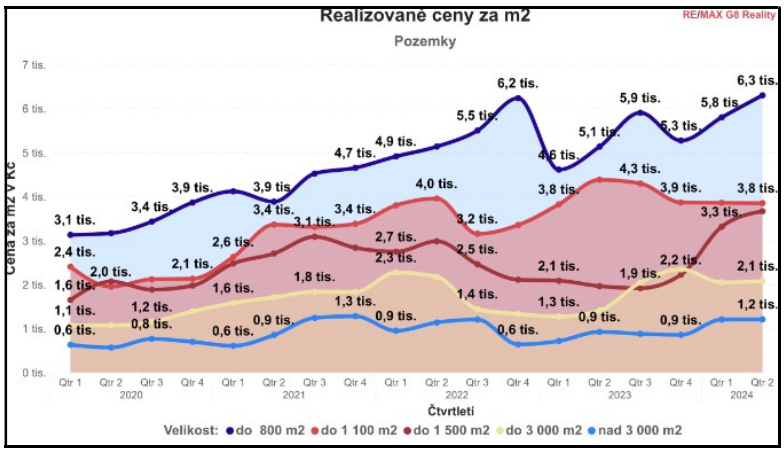




Průměrné ceny pozemků rostly až do druhého čtvrtletí roku 2022, kdy dosáhly svého maxima. Poté začaly konečné ceny klesat, podobně jako v jiných segmentech realitního trhu. Průměrné ceny za m² rostly až do konce roku 2022, což naznačuje zvýšenou poptávku po menších pozemcích. Od poloviny roku 2023 ceny opět rostly a nyní dosahují maxima přes 4,2 tisíce Kč/m², resp. 4 miliony Kč za pozemek.

Realizované ceny za metr čtvereční podle velikosti pozemku





Pozemky do 800 m² (modrá linie):

- *Ceny začínaly na cca 3,1 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.*
- *Dosáhly maxima 6,2 tis. Kč/m² ve 3. čtvrtletí roku 2022.*
- *Po poklesu na 4,6 tis. Kč/m² ceny vzrostly na 6,3 tis. Kč/m² ve 2. čtvrtletí 2024.*

Pozemky nad 800 m² do 1 100 m² (červená linie):

- *Ceny začínaly na cca 2,4 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.*
- *Nejvyšší hodnoty dosáhly ve 2. čtvrtletí 2023 na úrovni 4,3 tis. Kč/m².*
- *Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny klesly na 3,8 tis. Kč/m².*
- *Začínaly na ceně 1,6 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.*
- *Dosáhly maxima 3,1 tis. Kč/m² ve 3. čtvrtletí 2021, poté klesly na 1,9 tis. Kč/m².*
- *Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny dosáhly 3,7 tis. Kč/m².*

Pozemky nad 1 500 m² do 3 000 m² (žlutá linie):

- *Začínaly na ceně 1,1 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.*
- *Nejvyšší hodnoty dosáhly v 1. čtvrtletí 2022 na 2,3 tis. Kč/m².*
- *Po poklesu dosáhly minima 1,3 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2023.*
- *Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny opět vzrostly a v současnosti se pohybují kolem 2,1 tis. Kč/m².*

Pozemky nad 3 000 m² (světle modrá linie):

- *Nejnižší ceny začínaly na 0,6 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.*
- *Nejvyšší bod dosáhly ve 4. čtvrtletí 2021 s 1,3 tis. Kč/m².*
- *Po poklesu na 0,6 tis. Kč/m² ceny ve 2. čtvrtletí 2024 vzrostly na 1,2 tis. Kč/m².*

Shrnutí

- *Nejdražší jsou malé pozemky do 800 m².*
- *Větší pozemky nad 3 000 m² mají nejnižší ceny za m².*
- *Trend ukazuje silnou korelaci cen pozemků s vývojem ostatních nemovitostí.*
- *V letošním roce ceny malých pozemků překročily svou maximální úroveň.*
- *Pozemky o rozloze 1 100 až 1 500 m² byly loni výrazně levnější než pozemky o rozloze 800 až 1 100 m², ale v letošním roce se ceny za m² téměř vyrovnaly.*
- *Větší pozemky nad 1 500 m² se tři roky pohybují na stejné cenové úrovni, s výjimkou období s nižšími cenami koncem roku 2022 a začátkem roku 2023.*

Zdroj: https://www.toplak.cz/wp-content/uploads/2024

Vývoj Cestovního ruchu – (dle agentury CzechTourism)

Česko se stává čím dál oblíbenější destinací pro aktivní turisty z Německa, Nizozemska a Polska. Nový výzkum agentury CzechTourism odhalil, že aktivní dovolená je pro tyto národy stále atraktivnější a že Česko patří díky své cenové dostupnosti, rozmanité přírodě a bohaté historii mezi vyhledávané destinace. Výzkum ukázal také směr, na který by se Česko mělo více zaměřit, a to ještě větší propagace dosud neobjevených míst, což zapadá do koncepce České centrály cestovního ruchu – CzechTourism. Mezi její klíčové aktivity patří právě prezentace turistických cílů mimo davy turistů. Potvrzuje se tak, že agentura má dobře nastavené své priority, pokud jde o cílení kampaní v zahraničí, ale i na domácí půdě.

Rok 2024: Rekordní čísla a návrat na předcovidovou úroveň, turisty láká cenová dostupnost i široká nabídka aktivit Podle nejnovějších dat CzechTourism za rok 2024 přinesl pozitivní trend v příjezdovém turismu. Německo, Polsko a Nizozemsko patří mezi klíčové zdrojové trhy. Počet návštěvníků z těchto zemí loni překonal čísla z rekordního roku 2019. Cílené kampaně a propagace přírodních destinací motivovaly zahraniční návštěvníky k objevování krás Česka. Data ukazují, že zatímco Němci nadále

preferují lázně a kulturní památky, Nizozemci objevují české kempy a cyklostezky a Poláci si oblíbili Krkonoše a jižní Moravu.

„Naše nejnovější data potvrzují rostoucí oblibu Česka mezi zahraničními turisty a zároveň ukazují oblasti s největším potenciálem. Aktivní dovolená je trendem, který nabývá na síle. V rámci našich kampaní chceme více zdůraznit možnosti, jak spojit sport, přírodu i kulturní zážitky. Proto se zaměřujeme na propagaci méně známých regionů a ukazujeme Česko jako destinaci pro všechny, kdo chtějí aktivně trávit volný čas. Nárůst návštěvnosti z Německa a Polska potvrzuje, že tato strategie funguje,“ říká ředitel České centrály cestovního ruchu – CzechTourism František Reismüller.

Počet příjezdů a změny v preferencích turistů
Rok 2024 potvrdil stabilní růst příjezdového turismu, ale také ukázal, že se zvyklosti cestovatelů mění. Nejnovější data CzechTourism ukazují, že kampaně agentury na klíčových trzích přinášejí výsledky:
Němečtí turisté: loni jich do Česka zamířilo 2 377 682, což představuje meziroční růst o 4,10 %, oproti roku 2019 nárůst o 14,60 %.
Polští turisté: v roce 2024 přijelo do Česka 841 541 návštěvníků, meziročně o 10,80 % více, ve srovnání s rokem 2019 nárůst o 25,30 %.
Nizozemští turisté: v uplynulém roce jich do tuzemska dorazilo 256 789, meziročně mírný pokles o 1,90 %, ale oproti roku 2019 nárůst o 3,20 %.
Německo zůstává nejsilnějším zdrojovým trhem. Z uvedených tří zemí zaznamenalo Polsko největší procentuální nárůst, zatímco Nizozemci udržují stabilní úroveň návštěvnosti.

Česko už není jen Praha – aktivní turisté objevují nové regiony
Němci vedle tradičních cílů jako je Praha a Karlovy Vary, začínají vyhledávat také Krkonoše a Šumavu. Mají v oblibě wellness, pěší turistiku, vodní sporty nebo cykloturistiku. Rádi k nám jezdí v létě nebo začátkem podzimu. Průměrná délka pobytu: 3,72 dne.
Poláci míří hlavně do Prahy, Královéhradeckého a Jihomoravského kraje, ale také do Jeseníků. Dávají přednost pěší turistice, včetně chození na horách, a mají rádi zimní sporty a tuzemské kulturní památky. Pro návštěvu Česka volí hlavně léto. Průměrná délka pobytu: 2,97 dne.
Nizozemci si oblíbili Prahu, Jihočeský a Královéhradecký kraj. Jako cíl si ale vybírají i Liberecko a Vysočinu. Nejčastěji volí pěší turistiku, vodní sporty a kempování. Dovolenou v Česku tráví zejména v létě. Průměrná délka pobytu: 3,81 dne.
„Klíčem k úspěchu je ještě lepší prezentace regionálního turismu. Lidé chtějí autentické zážitky a Česko v tomto směru nabízí obrovský potenciál. Zvýšení počtu návštěvníků z Polska a Německa ukazuje, že naše kampaně oslovují správné cílové skupiny,“ doplňuje vedoucí Institutu turismu *CzechTourism Petr Janeček.*

„V uplynulém období jsme se zaměřili na propagaci konkrétních aktivit a zážitků. Daří se nám zvyšovat povědomí o méně známých destinacích a přivádět turisty do regionů, které dříve neměly takovou návštěvnost. Zahraniční návštěvníci si stále častěji vybírají Česko nejen jako destinaci pro kulturní výlety, ale i pro aktivní dovolenou," doplňuje ředitelka Odboru marketingu a zahraničních zastoupení CzechTourism Jana Štumpová Konicarová.

CzechTourism plánuje rozšíření digitálních kampaní v Německu, Polsku a Nizozemsku, ale i v dalších zemích světa, včetně vzdálených trhů. Počítá s intenzivnější spoluprací s outdoorovými influencery nebo ještě větší podporou aktivního turismu. Součástí strategie je také podpora udržitelných forem cestování, včetně ekologických ubytování a regionálních vlakových spojení. V jejich obsahu zohledňuje preference turistů z jednotlivých zemí.
Zdroj: https://www.czechtourism.cz/cs-CZ/Novinky/Archiv/2025

Cestovní ruch ve 4. čtvrtletí 2024 – (dle csu.cz)
V roce 2024 návštěvnost poprvé překonala hodnoty předcovidového roku 2019
Datum vydání: 07. 02. 2025

Ve 4. čtvrtletí 2024 se celkový počet příjezdů do hromadných ubytovacích zařízení meziročně zvýšil o 7,10 % a počet přenocování vzrostl o 7,00 %. Vyšší počet hostů i nocí byl u domácí i zahraniční klientely. Za celý rok 2024 se v Česku ubytovalo meziročně o 3,80 % více hostů a počet přenocování vzrostl o 2,60 %.
Počet přenocování hostů *v hromadných ubytovacích zařízeních se ve 4. čtvrtletí loňského roku meziročně zvýšil o 7,00 % na celkových* ***11,7 milionu nocí****. Rezidenti v tuzemsku strávili*

5,4 milionu nocí a nerezidenti o téměř 1 milion nocí více. Ve srovnání se 4. čtvrtletím 2023 se přenocování domácích hostů zvýšilo o 2,80 % a zahraniční klientela vykázala růst o 10,90 %.
„V hromadných ubytovacích zařízeních se v posledním čtvrtletí roku 2024 ubytovalo téměř 5 milionů hostů, což představovalo meziroční nárůst návštěvnosti o 7,1 %. Meziroční vývoj byl ovlivněn zvýšeným počtem příjezdů jak rezidentů, tak i nerezidentů," uvedl Roman Mikula, vedoucí oddělení statistiky cestovního ruchu a životního prostředí ČSÚ.
V ubytování hotelového typu přenocovaly v posledním čtvrtletí loňského roku více než 4 miliony hostů, kteří v Česku strávili 9 milionů nocí. Návštěvnost se zde meziročně zvýšila o 7,30 % ubytovaných hostů a přenocování vzrostlo o 8,00 %. Počet nerezidentů zaznamenal růst ve všech kategoriích hotelů, nejvyšší nárůst vykázaly pěti a čtyř hvězdičkové hotely. Do ubytovacích zařízení hotelového typu přijelo 1,7 milionu rezidentů, kteří zde strávili 3,4 milionu nocí a 2,3 milionu nerezidentů, kteří zde přenocovaly 5,7 milionu nocí. Penziony vykázaly růst počtu hostů i nocí. Počet návštěvníků se zde meziročně zvýšil o 3,50 % a počet nocí vzrostl o 2,70 %. Růst obou hlavních ukazatelů byl zaznamenán u domácí i zahraniční klientely.
***Regionálně** se celkový počet ubytovaných hostů ve 4. čtvrtletí loňského roku meziročně snížil pouze v Olomouckém a Moravskoslezském kraji, ostatní regiony vykázaly růst. Nejvyšší zvýšení návštěvnosti bylo zaznamenáno v Královéhradeckém, Jihočeském a Libereckém kraji. Přenocování se zvýšilo ve většině krajů, nejvíce v Praze, v Královéhradeckém a v Libereckém kraji. Pokles počtu nocí byl evidován pouze v povodněmi postiženém Olomouckém kraji. Nerezidenti vykázali ve všech krajích nárůst jak počtu hostů, tak i nocí.*
***Zahraničních hostů** (podle státního občanství) se v hromadných ubytovacích zřízeních ubytovalo o 10,70 % více oproti stejnému období předchozího roku. Nejvíce turistů do Česka přijelo z Německa (téměř 600 tisíc) a více než 150 tisíc nerezidentů dorazilo také ze Slovenska, z Velké Británie a Severního Irska a z Polska. Všech deset nejpočetnějších skupin zahraničních hostů vykázalo růst jak v příjezdech, tak i v přenocování. Nejvyšší meziroční přírůstek počtu hostů i nocí byl zaznamenán u nerezidentů z Izraele.*

Vývoj v roce 2024
Do hromadných ubytovacích zařízení v České republice přijelo v loňském roce 22,8 milionu hostů, kteří zde strávili 57,30 milionu nocí. Většina hostů (54 %) byla domácích a meziročně u nich byl zaznamenán pokles příjezdů o 0,70 % i přenocování o 2,20 %. Tento vývoj byl ovlivněn především poklesem ve 3. čtvrtletí roku 2024. Naopak nerezidentů k nám přijelo o 9,7 % více a strávili zde o 9,20 % více nocí oproti roku 2023. V loňském roce byl cestovní ruch poprvé nad úrovní předcovidového roku 2019, a to jak v počtech ubytovaných hostů, tak i v přenocováních. Turistů se v českých hromadných ubytovacích zařízeních oproti roku 2019 ubytovalo o 820 tisíc více a rovněž přenocování bylo o 264 tisíc nocí vyšší.
https://csu.gov.cz/

C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 – stávající stav
1. PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
- bude v tomto znaleckém posudku použito

2. PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
Ocenění Metodou výnosovou
- **bude v tomto znaleckém posudku použito**

3. PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen
- bude v tomto znaleckém posudku použito

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
Ocenění hmotného a nehmotného majetku (projektová dokumentace a inženýrská činnost, stavební přípravné práce)
- **bude v tomto znaleckém posudku použito**

F. POSUDEK 3 – budoucí stav
1. PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
- bude v tomto znaleckém posudku použito

2. PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
Ocenění Metodou výnosovou
- **nebude v tomto znaleckém posudku použito**

3. PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen
- bude v tomto znaleckém posudku použito

G. POSUDEK 4 – pozemky

1. PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
- nebude v tomto znaleckém posudku použito

2. PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
Ocenění Metodou výnosovou
- **nebude v tomto znaleckém posudku použito**

3. PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen
- bude v tomto znaleckém posudku použito

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

D. POSUDEK 1 - stávající stav

D.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

1.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

1. 2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)

OCENĚNÍ NÁKLADOVÉ (VĚCNÁ HODNOTA)

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o ocenění časovou cenou - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb. a vyhl.č.434/2023 Sb., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2024), použije se zpravidla pomocně cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota. Pomocně je tak uvedená i vyhláška. V případě ocenění rozestavené stavby je však výstižnější a podrobnější ocenění podle THU.

Z hlediska ocenění byl proveden výpočet věcné hodnoty pomocí cen uváděných v oceňovací vyhlášce (OcV), a to z titulu, že se jedná o stavbu staršího data provedení (cca 16 let), nejedná se o novostavbu, z toho důvodu nebudou použity ukazatele THU (jedná se rovněž o odlišné použité technologie, výrobní postupy a procesy v době realizace výstavby).

Pro případ tržního ocenění platí:
Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.
Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se určí hodnota oceňovaného celku. Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena. Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce, využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti (indexu polohy a trhu).

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost. Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

Další možné způsoby stanovení věcné hodnoty platí pro objekty, u nichž odhadce bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu zjistitelná:

a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží,
b) v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočet na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
c) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určovaných firmou RTS a.s., Brno,
d) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce;
e) v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b). Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu.

V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.
Předmětem ocenění nejsou speciální technologie případného interního provozu. Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

Ocenění podle tohoto posudku nezohledňuje tržní vliv prostředí, ale vyjadřuje čistě jen časovou hodnotu (cenu) objektu stanovenou nákladovým způsobem se zohledněním průměrné zastavěné plochy podlaží, průměrné výšky podlaží, převládající druh svislé nosné konstrukce a dále zohledňuje stáří a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení.
Pro účel stanovení hodnoty v úrovni reprodukční hodnoty (ceny) časové vycházíme v rámci tohoto posudku z následujících atributů :

- pro nákladové ocenění stavby použijeme přiměřeně postup výpočtu podle vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty K_4, K_5 (kde K_4 = koeficient vybavení stavby, K_5 = koeficient polohový). Koeficient vybavení stavby bude užit z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebení objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.),
- u budovy budou použity koeficienty K_1, K_2, K_3 (kde K_1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K_2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K_3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu), pro rezidenční stavby nebývají koeficienty K2 a K3 používány,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994, ke kterému jsou stanoveny tzv. vyhláškové jednotkové ceny
- koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkresluje v daném případě hodnotu nemovitých věcí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

Zdroj: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2023.html

Ocenění nákladovým přístupem

1.Věcná hodnota staveb

1.1 Objekt EFI ApartHotel č.pop.295

Popis je uveden v jiné části posudku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
1.NP	24,00*13,90	=	333,60
2.NP	24,00*13,90	=	333,60
podkroví	24,00*13,90	=	333,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	333,60 m²	3,98 m	1 327,73
2.NP	333,60 m²	3,12 m	1 040,83
podkroví	333,60 m²	3,14 m	1 047,50
Součet	**1 000,80 m²**		**3 416,06**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 416,06 / 1 000,80	= 3,41 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 000,80 / 3	= 333,60 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
základy	(24,00*13,90)*(0,80)*0,20	=	53,38 m³
1.NP	(24,00*13,90)*(3,98)	=	1 327,73 m³
2.NP	(24,00*13,90)*(3,12)	=	1 040,83 m³
podkroví	(24,00*13,90)*(3,14)	=	1 047,50 m³
zastřešení	7,35*2,93*0,5*24	=	258,43 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
základy	PP	53,38 m³
1.NP	NP	1 327,73 m³
2.NP	NP	1 040,83 m³
podkroví	Z	1 047,50 m³
zastřešení	Z	258,43 m³
Obestavěný prostor - celkem:		3 727,87 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení
(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky hladké, štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	dřevěné rámové, plné, keramické obklady	S	100
10. Schody	kovové konstrukce s povrchem s dlažbou	S	100
11. Dveře	dýhované, s obložkami (typ Sapeli)	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100

14. Povrchy podlah	podlahy z dlaždic a obklady, podlahy dřevěné	S	100
15. Vytápění	plynové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynové kotle 15x	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák, kuchyňská linka, lednice, digestoř	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kout	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	EPS, EZS odvětrávaní soc. zařízení, venkovní osvětlení s čidly, zachytávače sněhu	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					102,38
Koeficient vybavení K_4:					**1,0238**

Výpočet opotřebení analytickou metodou
(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,15	16	150	10,67	0,6562
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	14,65	16	120	13,33	1,9528
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,01	16	120	13,33	1,0677
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	5,96	6	120	5,00	0,2980
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,64	6	80	7,50	0,1980
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,59	6	30	20,00	0,1180
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	6,93	6	80	7,50	0,5198
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,13	6	60	10,00	0,3130
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,03	6	30	20,00	0,6060
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,73	6	120	5,00	0,1365
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,71	6	60	10,00	0,3710
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,76	6	60	10,00	0,5760
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,22	6	60	10,00	0,3220
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,79	6	30	20,00	0,9580
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,67	6	50	12,00	0,6804
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	6	30	20,00	0,0580
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,22	6	50	12,00	0,3864
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,13	6	80	7,50	0,2348
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	6	50	12,00	0,0348
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,15	6	30	20,00	0,4300
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,76	6	20	30,00	0,5280
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,20	6	50	12,00	0,5040
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,37	6	20	30,00	0,4110
25. Ostatní	N	4,40	100,00	1,54	6,78	6,62	6	15	40,00	2,6480
Opotřebení:										**14,0 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9398
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9158
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0238
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 931,-**
Plná cena: 3 727,87 m^3 * 5 931,- Kč/m^3	=	**22 109 996,97 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 14,0 % /100)	*	0,860
EFI ApartHotel **- věcná hodnota**	=	**19 014 597,39 Kč**
Zaokrouhleno		**19 015 000,00 Kč**

1. 2 Garáže na pozemku parc.č. 2191 a parc.č. 2192

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	3,20*6,43 =	20,58	2,59 m
		20,58 m^2	

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(3,20*6,43)*(2,59) =	53,29
Obestavěný prostor - celkem:			**53,29 m^3**

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m^3]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**3 681,56**
Plná cena: 53,29 m^3 * 3 681,56 Kč/m^3	**=**	**196 190,33 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou
Stáří (S): 64 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 64 / 70 = 91,4 %		
Koeficient opotřebení: (1- 91,4 % / 100)	*	0,086
Garáže - věcná hodnota	**=**	**16 872,37 Kč**
Zaokrouhleno		**16 900,00 Kč**

Rekapitulace

Garáže	
Garáž na pozemku parc.č.2191	16 900,- Kč
Garáž na pozemku parc.č.2192	16 900,- Kč
Celkem věcná hodnota garáže	**33 800,- Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Hodnota staveb (EFI ApartHotel)	Kč	19 014 597,00
Procento příslušenství	%	6,51
Věcná hodnota příslušenství	**Kč**	**1 237 850,27**
Zaokrouhleno		**1 237 000,00 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1 Porovnání s nabízenými prodeji pozemků v posuzované lokalitě (na základě realitních nabídek)

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídající schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik.

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z inzerce (realitní časopisy, realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou. U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná).
Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem v rozmezí (běžném) 0,80 až 1,20. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správní význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

Bylo tedy přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen, která je pro stanovení obvyklé ceny majetku nejvíce vystihující. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Pro získání podkladů pro zpracování tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. Sreality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy (pro zpracování obvyklé ceny).

Hodnota pozemků

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.
Tato část porovnávací hodnoty (ocenění pozemků) je součástí nákladového ocenění.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:
Porovnání je provedeno na základě užitné plochy. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Při zohlednění odlišností srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení. Hodnotu koeficientu určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro pozemky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny – u nabídek realitních kanceláří jsme nastavili na 0,90
K2	velikost pozemku – jsme nastavili v rozpětí 0,80 až 0,90
K3	poloha pozemku - jsme nastavili v rozpětí 1,00 až 1,05
K4	dopravní dostupnost - jsme nastavili v rozpětí 1,00 až 1,05
K5	možnost zastavění pozemku - jsme vybrali obdobné reprezentanty, koeficient ve výši 1,00
K6	intenzita využití pozemku - jsme vybrali obdobné reprezentanty, koeficient ve výši 1,00
K7	vybavenost pozemku - jsme nastavili v rozpětí
K8	úvaha zpracovatele ocenění - jsme nastavili ve výši 3% za rok

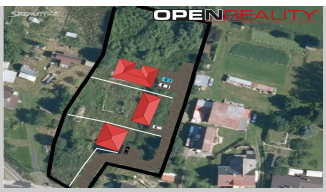
Komentář:
V ocenění Metodou porovnávání, kdy se jedná o vyselektované kupní smlouvy, je koeficient K1 nastaven na 1,00, rozhodujícím faktorem jsou většinou ostatní koeficienty, nejčastěji byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/ porovnání se zájmovým majetkem, v koeficientu úvahy znalce, jsme vložili index meziročního nárůstu cen ve výši 3,00 % (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**01. Prodej stavebního pozemku 4091 m^2**
Lokalita:	Lipová lázně
Popis:	*Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme stavební pozemky v katastrálním území Dolní Lipová - obec Lipová Lázně s plochou 4091 m^2. Je možnost rozdělit pozemek na více parcel. Elektrická síť a připojení na veřejné kanalizace a vodovod jsou na hranici pozemku. Jedná se o čtyři parcely; č. 1214, 1215, 1216, 2328/2, které jsou součástí stabilizované plochy BV (bydlení v rodinných domech venkovské). Při realizaci nové stavby je nutné dodržet charakter stávající rozvolněné zástavby a přizpůsobit charakter venkovské zástavbě.* Zdroj: realitní nabídka, aktuální 2024.
Pozemek:	4 091,00 m^2
Užitná plocha:	4 091,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší (JC se předpokládá nižší)	0,85
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší vybavení	1,05
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Vybavenost pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 480 643	4 091,00	2 073	0,80	**1 658**

Název:	**02. Prodej stavebního pozemku 6840 m²**
Lokalita:	Bělá pod Pradědem - Domášov
Popis:	*Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme stavební pozemek o rozloze 6.840 m², jeho poloha i tvar umožnují více variant využití. Územním plánem je celý pozemek určen pro stavby k bydlení. Na pozemku se nacházejí základy bývalého domu, inženýrské sítě jsou zavedeny na pozemku.* Zdroj: realitní nabídka, aktuální 2024.
Pozemek:	6 840,00 m²
Užitná plocha:	6 840,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný má větší rozlohu (JC se předpokládá nižší)	0,90
K3 Poloha - oceňovaný má lepší polohu	1,05
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Vybavenost pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
11 970 000	6 840,00	1 750	0,85	**1 488**

Název:	**03. Prodej komerčního pozemku 3027 m²**
Lokalita:	Branná
Popis:	*Nabízíme Vám stavební pozemek s krásným výhledem na okolní kopce. Lyžařské středisko Ski areál Branná je součástí údolí a vzdálený necelých 200 metrů od pozemku. Sluníčka a krásného výhledu si tu opravdu užijete. Pozemek má výměru 3027 m² a je orientovaný na JZ. V územním plánu je vedený jako plocha pro obytné budovy včetně rekreačních objektů. Elektrické sítě jsou na hranici pozemku a připojení na veřejnou kanalizaci a vodovodní řad je bez problému. Přístup a příjezd je z obecní komunikace. Pozemek je možné rozšířit o další parcelu č. 3043 a případně o část pozemku 3001/7.* Zdroj: realitní nabídka, aktuální 2024.
Pozemek:	3 027,00 m²
Užitná plocha:	3 027,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší (JC se předpokládá nižší)	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Vybavenost pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 490 000	3 027,00	2 805	0,72	**2 020**

Název:	**04. Prodej stavebního pozemku 1660 m²**
Lokalita:	Lipová lázně
Popis:	*Hledáte ideální místo pro svůj vysněný domov? Nabízíme k prodeji rovinatý stavební pozemek o výměře 1.660 m² v malebné obci Lipová-lázně. Tento pozemek je ideální pro váš budoucí domov s jedinečnou atmosférou. Jedná se o soubor třech pozemků, které jsou součástí stabilizované plochy BV (bydlení v rodinných domech venkovské).*

	Při povodních v roce 2024 na pozemku voda nebyla. Zdroj: realitní nabídka, aktuální 2024.
Pozemek:	1 660,00 m^2
Užitná plocha:	1 660,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší (JC se předpokládá nižší)	0,80
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Vybavenost pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
1 999 000	1 660,00	1 204	0,72	**867**

Minimální jednotková porovnávací cena	867 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 508 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	2 020 Kč/m^2
Zaokrouhleno	1 500 Kč/m^2

U pozemku parc.č.st.500, který je zastavěn stavbou (EFI ApartHotel) je cena ponížena z titulu zastavění o 15%. Jednotková cena pro pozemek parc.č.st.500, k.ú. Horní Lipová potom bude tak činit 1 275.-Kč/m^2. Ostatní JC zůstávají beze změny.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	500	342	1 275,00	436 050
ostatní plocha - jiná plocha	845/15	8 302	1 500,00	12 453 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/17	168	1 500,00	252 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/18	23	1 500,00	34 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/19	5	1 500,00	7 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/21	11	1 500,00	16 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/48	53	1 500,00	79 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/74	254	1 500,00	381 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/75	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/76	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/77	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/78	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/79	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/80	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/81	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/82	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/85	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/86	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/88	16	1 500,00	24 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/89	17	1 500,00	25 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/91	13	1 500,00	19 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/92	13	1 500,00	19 500
ostatní plocha - jiná plocha	2187	21	1 500,00	31 500
ostatní plocha - jiná plocha	2188	22	1 500,00	33 000
ostatní plocha - jiná plocha	2189	22	1 500,00	33 000
ostatní plocha - jiná plocha	2190	21	1 500,00	31 500
ostatní plocha - jiná plocha	2191	21	1 500,00	31 500

ostatní plocha - jiná plocha	2192	21	1 500,00	31 500
ostatní plocha - jiná plocha	2193	44	1 500,00	66 000
ostatní plocha - jiná plocha	2194	83	1 500,00	124 500
Celková výměra pozemků		**9 592**		**14 311 050**
Zaokrouhleno				**14 312 000**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
Hlavním potenciálem pozemků situovaných ve městech a obcích je obecně jejich zastavitelnost a velikost. Ta je v případě zájmových pozemků dotčena platným územním plánem, který zařazuje zájmové pozemky do ploch RH – plochy staveb pro hromadnou rekreaci Tyto plochy mohou obsahovat stavby pro ubytování a stravování, stavby pro sport a tělovýchovu, služební byty, stavby garáži pro potřeby daného zařízení, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejnou zeleň. Plochy staveb pro hromadnou rekreaci mohou být využity pro stavby dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace, parkovací a manipulační plochy, stavby a zařízení technické infrastruktury, dále jako stavby zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické panely) pouze umístěné na objektech a určené pro přímou spotřebu staveb a zařízení v příslušné ploše, stavby a úpravy na vodních tocích a stavby vodních nádrží. Za nepřípustné využití pozemků jsou jakékoliv jiné stavby.
Požadavky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu jsou max. podlažnost 3 NP a podkroví koeficient zastavění pozemku (KZP) - max. 0,30.

Zájmové pozemky se nacházejí v západní okrajové části obce Lipová–lázně. Pozemky jsou dobře dostupné dopravními prostředky (autem), železniční stanice Horní Lipová je vzdálena cca 1,00km. Jedná se o pozemky o celkové výměru 9 592m^2, zapsané na LV č. 621, k.ú. Horní Lipová, obce Lipová–lázně, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

Soubor zájmových pozemků má nepravidelný tvar, s podélnou osou vedenou ve směru od severu k jihu, nadmořská výška cca 637m n.m. Přístup na zájmové pozemky je z příjezdové cesty ve vlastnictví obce Lípová-lázně. Zájmové pozemky lze teoreticky napojit na veřejné rozvody inženýrských sítí, které jsou v jejich okolí dostupné.
Jako přednost pozemků vidíme jednoznačně ve velkém potenciálu, co se týče dalšího stavebního rozvoje, v dobré dostupnosti turistických tras, lyžařských středisek a běžkařských tratí. Celkově se zájmové pozemky nacházejí v klidné části obce v blízkosti zeleně a lesů.

S ohledem na výše uvedená fakta uvažujeme jednotkovou cenu předmětných pozemků ve výši 1 500,- Kč/m^2, resp. 1 275,-Kč/m^2 pro pozemek zastavěný hlavní stavbou (EFI Apart Hotel). Následně potom, hodnota pozemků zapsaných na LV č.621 a LV č.796, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová - lázně činí celkem 14 312 000,- Kč.

1. 3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého nákladového přístupu (věcná hodnota) stanovujeme hodnotu zájmového majetku jako součet výsledku nákladové metody a pro pozemek naopak porovnávací metodou. Ocenění pozemku je součástí nákladového ocenění. Jednotková cena pozemku je ponížena o 15% z titulu jeho zastavění objekty. Ocenění je celkem ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ	
1. Věcná hodnota staveb	
1.1 EFI ApartHotel	19 015 000,00 Kč
1.2 Garáže	33 800,00 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem	19 048 800,00 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Ocenění ostatních staveb zjednodušeným způsobem	1 237 000,00 **Kč**
3.Hodnota pozemků	
3.1 Pozemky zapsané na LV č. 621 a LV č. 796, k.ú. Horní Lipová	14 312 000,00 Kč
Věcná hodnota celkem:	**34 597 800,00 Kč**
Zaokrouhleně	**34 600 000,00 Kč**

Věcná hodnota zájmového majetku, v k.ú. Horní Lipová, činí:

34 600 000,- Kč

slovy: třicetčtyřimilionůšestsettisíc Kč

Zdůvodnění stanovené nákladové hodnoty:

Oceňovaný zájmový majetek je ve vlastnictví společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno. Majetek (EFI ApartHotel) je ve velmi dobrém technickém stavu a je udržován a je ekonomicky výnosný. Způsob stanovení nákladové (věcné) hodnoty odpovídá obvyklým postupům a výsledek je reálný.
S ohledem na současný vývoj cen na nemovitostním trhu a s ohledem na obvyklé ceny pozemků v okolí, stanovujeme jednotkovou cenu zájmových pozemků ve výši 1 500.-Kč/m^2, resp. 1 275,-Kč/m^2 pro pozemek zastavěný hlavní stavbou (EFI ApartHotel).

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

D.2 PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

2.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

2.2 Ocenění Metodou výnosovou

Výnosová hodnota nemovitých věcí je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. Výnosovou hodnotu nemovitých věcí rozumíme zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z majetku. S vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu tržní ceny, je možno pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty použít vztah pro věčnou rentu. Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem, přiměřeně inflaci. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z majetku je tedy pouze „čisté nájemné“ bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním, jako např. za teplo a ohřev vody, vodné a stočné, elektrickou energii, daň z nemovitých věcí, odpisy, pojištění staveb, opravy, náklady na správu apod.

Touto metodou se stanovuje zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos ze závodu (nemovité věci).
Zjistí se u nemovitých věcí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitých věcí, pojištění budov ap. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte podle vzorce

$$C_V = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovité věci za rok (před zdaněním)}}{\text{úroková míra v \%}} \times 100\ \%$$

Problematická je zde výše úrokové míry, zejména v období inflace.

Pro výpočet ceny nemovité věci je nutno vycházet z nájemného, není možno použít jako výnos zisk ze závodu v nemovité věci umístěného; v takovém případě by se jednalo o ocenění závodu, tzn. včetně technologie, know-how, ceny ochranných známek atp., tedy vč. goodwillu. U nemovitých věcí s regulovaným nájemným z bytů je třeba vycházet z nájemného podle příslušných předpisů.

Vyjádření hodnoty nemovitých věcí jen pomocí úrokové míry (výnosové hodnoty) však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet. Je zřejmé, že věcná hodnota staveb bude závislá na vývoji cen stavebních dodávek. Např. při 10 % meziroční inflaci cen stavebních prací vzroste pořizovací cena staveb o 10 %; odpočteme-li opotřebení stavby za jeden rok o 2 %, vzroste reprodukční cena stavby jen inflací o 8 %. Není tedy teoreticky třeba dosahovat žádného zisku a přesto cena stavby roste rychleji, než jistina + úroky v peněžním ústavu. Problémem však zůstává likvidita - okamžitá prodejnost nemovitých věcí za reprodukční cenu.

Názvosloví	
Úroková míra *též úroková sazba, míra kapitalizace*	***u*** [%]; udává, kolik činí úroky z jistiny po určitém období. Musí být stanoveno období, za které se za pomoci této úrokové míry počítá úrok. Obvykle se počítá za rok (p.a. = per annum, za rok)
Úroková sazba setinná	$i = \frac{u}{100}$ ***i*** (bezrozměrná) p.a. (ročně) Vyjadřuje např., kolik činí úrok z 1 Kč za jeden rok
Nominální úroková míra	i_n (nominální úroková sazba): úroková míra, v jejíž hodnotě není zohledněna inflace, která obecně znehodnocuje úroky (a vlastně i jistinu)
Reálná úroková míra	i_r úroková míra, ve které je zohledněna i inflace
Míra inflace	i_i
Úročitel:	***q*** (bezrozměrný) $q = 1 + \frac{u}{100} = \frac{100 + u}{100} = 1 + i$ Též „úrokovací faktor"; udává, na kolik vzroste úrokem jedna koruna za rok při úrokové míře *u* (% p.a.)
Úrok	U (Kč) - částka, která naběhne k jistině (J) za dobu (t) při úrokové míře (u)
Jednoduché úrokování	stav, kdy se úroky nepřičítají k původní jistině pro výpočet úroků v dalších obdobích resp. nepočítají se z nich úroky (nepočítají se úroky z úroků)
Složené úrokování	někdy též „složité úrokování Úroky se připočítávají k původní jistině, v dalších obdobích se z nich počítají úroky (tedy počítají se úroky z úroků)
Čistý výnos (zisk)	***z*** [Kč] (rozdíl příjmů a výdajů)
Kapitalizovaný výnos (výnosová hodnota)	H_k [Kč]
Výnosová cena	C_V [Kč] Cena zjištěná výnosovým způsobem

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu (viz níže). Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem přiměřeně inflaci.

Příjem z nemovité věci je přitom nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně (nikoliv podle nerealizovatelného přání) dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovité věci včetně např. prostor užívaných vlastníkem resp. jinými v době odhadu bezplatně a prostor nepronajatých. Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok. Příjmy se dokladují nájemními smlouvami. V odborném posudku se uvedou jednotlivě výměry všech pronajímatelných místností podle druhů a jejich součty po jednotlivých podlažích.

Výnosová hodnota bude vyjadřovat hodnotu celé nemovité věci, tzn. pozemku plus stavby. Pokud by bylo třeba vypočítat pouze výnosovou hodnotu stavby, je třeba započítat do výdajů i přiměřený nájem za pozemek.

Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty
(**věčná renta**, prostá výnosová hodnota; předpokládá se samozřejmě bez prodeje na konci) :

$$C_V = \frac{z}{u} \cdot 100\%$$

resp. pro setinnou úrokovou míru

$$C_V = \frac{z}{i}$$

Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci

$$C_V = z.\left(\frac{q^n - 1}{q^n.i}\right)$$

Výnosová hodnota

Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovité věci. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Označuje se C_V.

Zjistí se u nemovitých věcí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovité věci, daň z nemovité věci, pojištění ap.
Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota C_V vypočte podle vzorce:

$$C_V = \frac{\text{zisk z nájmu nemovité věci za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100\ \%$$

V zákonu o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. „**cena určená výnosovým způsobem“** – § 2 odst. 5:
(b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu , který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

***Hrubý výnos z nájemného**: peněžní částka hrazená nájemcem bytu. Nezahrnuje cenu plnění poskytovaných s užíváním bytu.*

***Náklady spojené s pronajímáním nemovité věci** - náklady pronajímatele, jež musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím resp. pronajímáním nemovité věci. Jsou to zejména (podrobněji viz dále):*
• daň z nemovitých věcí,
• pojištění stavby (živelní a odpovědnostní),
• náklady na opravy a údržbu,
• správa nemovité věci,
• amortizace (odpisy).

***Čistý výnos z nájemného**: hrubý výnos z nájemného, snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovité věci. Ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 526/1992 Sb., o cenách, by se jednalo o zisk.*

<u>Náklady na dosažení výnosů z nájemného</u>

Daň z nemovitých věcí
Předmětem daně z nemovitých věcí (zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí) jsou všechny pozemky na území České republiky, které jsou vedeny v katastru nemovitostí, vyjma určených pozemků (viz § 2 odst. 2 zákona) a stavby na území České republiky, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí (ev. mají obdobný charakter), kromě vyjmenovaných v zákoně (viz § 7 odst. 2 a 3). Zásadně je poplatníkem vlastník pozemku a vlastník stavby, na jejich místě jím však může být nájemce či jiný subjekt; je třeba opět podrobně zkoumat nájemní smlouvy.

Pojištění stavby
Pojistné je odůvodněným nákladem na dosažení výnosů. Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti vlastníka nemovité věci za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám.
Pokud je pojistné ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít do výpočtu. Zejména pokud by se jednalo o určení obvyklé ceny jako informaci pro kupujícího, bylo by samozřejmě na místě ověřit, zda pojistná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojistné do plné hodnoty, aby ev. nový vlastník dostal plnou informaci. Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout; přesně ji stanovit není možno, poněvadž různé pojišťovací ústavy mají různé sazby.

Opravy a údržba
Jedná se o roční náklady na opravy a údržbu staveb (nikoliv na GO ap.). Zpravidla používáme náklady průměrné z doložených nákladů za více let. Může však nastat situace, kdy vlastník stavbu v posledních letech velmi nákladně opravil, takže náklady za poslední dobu jsou vysoké; na druhou stranu ale zřejmě v nejbližších letech další náklady nebudou nutné, takže průměr za poslední roky by byl nevhodně, nepřiměřeně vysoký. Naopak může nastat situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl, údržba je zanedbaná (stavba se „vybydluje"). V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu, nový vlastník by musel náklady zpočátku vynaložit vyšší než průměrné. Jako vhodné se proto jeví spíše použít náklady průměrné, které podle provedených výzkumů činí zpravidla u budov ročně cca 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby (ceny bez odpočtu opotřebení). Jedná se o náklady budoucí (výnosová hodnota je součet diskontovaných ***budoucích*** *čistých výnosů), takže pro jejich odhad bude třeba výrazně přihlédnout k současnému stavu údržby na objektu; u velmi dobře udržovaného objektu, kdy v nejbližších letech nebude nutné výraznější údržbu provádět, se použije nižší hodnota rozmezí a naopak u objektu slabě udržovaného hodnota vyšší.*

Správa nemovité věci
Náklady na správu nemovité věci jsou rovněž nákladem, nutným pro dosažení výnosů.
Je nutno například provádět:
− sjednávání nájemních smluv, resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci,
− vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky,
− prohlídky nemovitých věcí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy,
− jednání s úřady, pojišťovnou ap.,
− vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně.

Pokud tuto činnost provádí vlastník, je třeba jeho náklady vyčíslit, například:
− jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů souvisejících (sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady); u nemovitých věcí závodu může takovou činnost zabezpečovat převážně referent správy základních fondů, smlouvy sjednává právní oddělení apod.,

− nebo procentem z vybraného nájemného příp. fixními částkami, jež si obvykle za takovou činnost v místě účtují organizace provádějící správu nemovitých věcí. Jako orientační vodítko lze brát u bytů okolo 5 %, u nebytových prostorů 10 % z vybraného nájemného.

Amortizace – neužije se v tomto posudku
Jistina uložená v peněžním ústavu a přinášející úroky se při jejich vybírání nemění. Obdobně po dožití stavby by měl mít vlastník obnos na její znovupostavení. Toto nám zabezpečuje položka zvaná amortizace (odpisy). Nemá ovšem nic společného s odpisy účetními. Rozeznáváme nejméně tři druhy odpisů: daňové, účetní a kalkulační, které se od sebe mohou vzájemně i výrazně lišit.
Podstatou daňových odpisů je to, že vlastník investiční majetek koupí z peněz po zdanění, neodečítá však jako náklady na dosažení výnosů celou tuto částku v roce pořízení. Náklady jsou rozepsány na několik let, sazbou danou předpisem. Například u nemovitých věcí v současné době je doba odepisování 50 let. Tyto peníze jsou ovšem fiktivní, od nikoho nic nedostává, jen má úlevu na dani.

Naproti tomu u amortizace pro výpočet výnosové hodnoty je třeba uvažovat stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku - tak velikou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (buď znovu postavením, nebo koupí obdobné – obdobně opotřebené – nemovité věci nebo celkovou opravou, jejíž náklady jsou zpravidla s cenou stavby srovnatelné). Uvažujeme přitom se složeným úrokováním, tedy s tím, že úroky se přičítají a zůstávají do dalších let, žádná částka se z tohoto fiktivního účtu nevybírá.

Pro výpočet amortizace, kdy příslušné částky se ukládají koncem roku a počítá se s úrokem a s úroky z úroků (složené úrokování) platí pro výši nutné roční úložky X vztah pro střadatele (viz výše):

$$X = \frac{C * i}{q^n - 1}$$

X ... částku, kterou je nutno každoročně uložit na složené úrokování s úrokovou mírou i, aby po dožití stavby byla k dispozici částka na její opětovné pořízení,
C ... časovou cenu stavby (nákladová - reprodukční - cena ke dni odhadu, po odpočtu přiměřeného opotřebení); při zkoumání podnikatelského záměru na koupi nemovité věci můžeme uvažovat předpokládanou kupní cenu ap.,

i ... úrokovou míru setinnou (setina úrokové míry v procentech); vzhledem k tomu, že se jedná o kapitál postupně vkládaný do banky, je zde třeba uvažovat nikoliv s nominální, ale s reálnou úrokovou mírou,
q ... úročitele (q = 1 + i)
n ... dobu dalšího trvání stavby (roků) do zchátrání nebo generální opravy.
Zdroj: BRADÁČ, A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2016

Co jsou Provozní náklady - OPEX (Operational Expenditures) ?

Provozní náklady (OPEX - Operational Expenditures) - jsou veškeré náklady organizace, vynaložené na zajištění provozu, nákup materiálu, služeb a dalších zdrojů.

***Provozní náklady** (**OPEX**, Operational Expenditures) jsou neinvestiční, běžné **provozní** (také operační, operativní) výdaje organizace. Jedná se o výdaje vynaložené na zajištění provozu, na nákup drobných zdrojů, na jejich provoz, opravy, údržbu a nákup služeb. Provozní náklady vznikají při běžném provozu, na denní bázi. Jejich opakem jsou investiční náklady, které označujeme jako CAPEX - ty naopak vznikají při expanzi, zlepšování, růstu nebo pro pořizování nového majetku.*
Provozní náklady tvoří za normálních okolností většinu nákladů firmy, a je tedy snaha je snižovat - při zachování stejné kvality provozu či výroby. Firmy, které dokáží trvale snižovat (nebo nezvyšovat) své provozní náklady při zachování kvality své produkce jsou obecně více v zisku a úspěšnější. Zvyšuje se tím také hodnota firmy.
Co obvykle zahrnují provozní náklady?

- *osobní náklady (mzdy, platy)*
- *materiálové náklady*
- *náklady na údržbu a opravy*
- *náklady na cestování, dopravu a ubytování*
- *náklady na provozní služby (např. vedení účetnictví, mezd, IT, cloud a podobně)*
- *náklady na licence*
- *náklady na marketing*
- *náklady na provoz budov a vybavení*
- *náklady na kancelářské vybavení*
- *voda, elektřina, odpady a další utility*
- *datové a telefonní připojení*
- *finanční služby*
- *pojištění*
- *daně*

Jejich struktura a výše je přirozeně závislá na typu firmy a odvětví, ve kterém podniká. V odvětvích intenzivních na lidskou práci, ve službách či ve znalostní ekonomice tvoří velkou část provozních nákladů osobní náklady. Naopak v průmyslu je velká část provozních nákladů tvořena materiálem nebo materiálovými subdodávkami.

Související pojmy a metody:

- *Balanced Scorecard (BSC)*
- *CAPEX (Capital Expenditures)*
- *Investice (Investment)*
- *Náklady (Costs)*
- *Pracovní kapitál (Working Capital)*
- *Provozní úvěr (Operating loan)*
- *Provozní výnosy (Operating revenue)*
- *Úvěr (Credit)*
- *Výdaje za služby (Service Expenses)*
- *Výdaj, výloha (Expenditure)*

Související oblasti řízení:

- *Finanční řízení a ekonomika firmy*
- *Řízení služeb (Service Management)*

Co je CAPEX (Capital Expenditures) ?

***CAPEX** (Capital Expenditures) je zkratka používaná pro označení tzv. investičních (kapitálových) výdajů.*
*Co znamená CAPEX v praxi? Jedná se o výdaje vynaložené na nákup zdrojů (zejména nemovitostí, technologií nebo zařízení), které mají větší hodnotu a proto nabývají charakteru **investice**. Ta má většinou větší časový, finanční i organizační rámec a proto je často realizována formou projektu. Způsobuje nějakou změnu v organizaci, kterou je třeba dobře naplánovat a zrealizovat.*

*Z finančního hlediska, v účetnictví jsou kapitálové (investiční) výdaje započteny k účetním aktivům, zpravidla se **odpisují/amortizují** více let - na rozdíl od provozních výdajů, které se promítají do nákladů najednou.*
Související pojmy a metody:

- *Investice (Investment)*
- *Odpisy (Depreciation)*
- *Projekt*
- *Provozní náklady - OPEX (Operational Expenditures)*
- *Provozní výnosy (Operating revenue)*
- *Rentabilita, návratnost investice - ROI (Return on Investment)*
- *Výdaj, výloha (Expenditure)*

Související oblasti řízení:

- *Finanční řízení a ekonomika firmy*
- *Řízení projektů (Project Management)*
- *Řízení změn (Change Management)*
- *Strategické řízení (Strategic Management)*

Zdroj: https://managementmania.com/cs/capital-expenditures

Ocenění na základě aktuálních nájemních smluv

Vstupy pro výpočet

V současnosti je 11 nebytové prostorů - jednotek/ apartmánů, provozováno jako kompaktní celek a s ním související služby pod obchodní značkou „EFI ApartHotel“. Čtyři jednotky/ apartmány, a to apartmán č. 3, č.8, č.9 a apartmán č.10 byly v roce 2024 prodány do vlastnictví fyzických osob.

1) Přehled pronajímaných / pronajímatelných ploch a výnosů z nich

V rámci výnosové metody jsou ve výpočtu uvažovány vstupy ze současných aktuálních ekonomických podkladů, které bylo možno získat, které jsou aktuální za rok 2024. Objekt dle dodaných podkladů je pronajímán z 95%, a to s přihlédnutím k pozitivnímu trendu v roce 2024.

K objektu EFI ApartHotel je zpracováno Prohlášení vlastníka budovy, budova je rozdělena na jednotky/ apartmány. Čtyři nebytové prostory - jednotky/ apartmány byly v roce 2024 odkoupeny do vlastnictví fyzických osob (získané výnosy nejsou zahrnuty do ekonomického výsledku).

Podklady (výnosy) – viz Výsledovka předložená zadavatelem :

č.	Plocha účel	(Kč)
1.	Pronájmy krátkodobé	1 093 464,00
2.	Pronájmy dlouhodobé	820 924,00
3.	Jiné provozní výnosy	14 000,00
Celkem		**1 928 388,00**

Zdroj: Zadavatelem poskytnuté výnosy – Výsledovka k 31.10.2024

Tržby z dlouhodobého i krátkodobého ubytování a jiné provozní výnosy za rok 2024 činí ve výši 1 928 388 Kč / rok.

2) Obsazenost (dosahované procento pronajmutí prostor)

V tomto případě je uvažována obsazenost (dosahované procento pronajmutí prostor) ve výši 95 %, a to z důvodu, že ve výpočtu jsou uvažovány většinově pronajímatelné jednotky/apartmány. Dlouhodobé nájmy jednotek/ apartmánů jsou uzavřeny na několik měsíců (let), délka nájmu závisí od uzavřené nájemní smlouvy.

3) Uvažované náklady

V zájmovém objektu byly prováděny průběžné činnosti údržby a opravy a to, jak v roce 2023, tak i v roce 2024.

Podklady (náklady) spojené s provozem zájmové stavby:

Rok	**2024**
Daň z nemovitosti	25 210,- Kč
Pojištění nemovitosti	37 682,- Kč
Správa nemovitostí	
Mzdové náklady	464 098,- Kč
Náklady na údržbu a opravy	
Spotřební materiál, čistící prostředky	57 688,- Kč
Jiné provozní náklady	
Booking, jiné provozní náklady	148 337,- Kč
Celkem	733 015,- Kč

Zdroj: Zadavatelem poskytnuté náklady – Výsledovka k 31.10.2024

4) Míra kapitalizace:

Při ocenění znalec s ohledem na způsob využití, kontinuitu nájmu, stavebně-technický stav nemovitosti a atraktivitu lokality uvažoval s mírou kapitalizace ve výši **5,49 %** pro nemovité věci pro bytové domy netypové - jednotky / apartmány.

Jako kontrolní údaj uvádíme např. i používanou míru kapitalizace pro daňové účely dle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a ve znění vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění, včetně novely č.434/2023 Sb., kde používané kapitalizační míry pro výnosové ocenění jednotlivých typů nemovitých věcí jsou uvedeny v příloze č. 22 - Míry kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem. Tato kapitalizační míra v sobě zahrnuje částečně i rizika spojená s typem objektu.

Číslo polož.	Typ stavby*		Název položky	Míra kapitalizace v % pro	
	Budovy	Haly		Budovy	Haly
1	L	E, F, G	Nemovité věci pro výrobu	7,5	9,5
2	R	I	Nemovité věci pro garážování	11	10
3	H	C	Nemovité věci pro obchod	7	8
4	F	D	Nemovité věci pro administrativu	6,5	
5	I, G	D	Nemovité věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
6	P	H	Nemovité věci pro dopravu, spoje	7	
7	C	A	Nemovité věci pro školství	8	
8	D	A	Nemovité věci pro kulturu	7	
9	A	D	Nemovité věci pro zdravotnictví	8	
10	Z, O	K, L	Nemovité věci pro zemědělství	6	7,5
11	S	J	Nemovité věci pro skladování	6	6,5
12	E	B	Nemovité věci pro sport	7	7
13	J	-	Bytové domy typové	5,5	-
14	K	-	Bytové domy netypové	4,5	-

zdroj: vyhl.č.434/2023 Sb., příloha č.22 - informativně

Stanovení kapitalizační míry:
Na základě našich odborných zkušeností konstatujeme, že nastavená kapitalizační míra ve výši **5,49%** pro daný záměr – vyhovuje, a to z těchto důvodů:

- je zde minimální rizikovost pronajímatelnosti, majetek přináší výnosy z pronájmu,
- jedná se o majetek s dobrou obsazeností, což odpovídá výborně vedenému marketingu a kvalitám služeb,
- jedná se o majetek s dobrým standardem vybavení celého objektu i parkovacímu stání před objektem.

Ocenění nebytových jednotek / apartmánů

Aktuální ekonomické údaje a z nich plynoucí výnosy jsou uváděny na základě doložených podkladů, „Výsledovka“, předložených zadavatelem. Výnosy celkově odpovídají obvyklému nebo tržnímu nájemnému v lokalitě. Výnosy jsou uvedeny bez DPH.

Provozovatelem areálu EFI ApartHotel je společnost e-Finance Apart Hotel, s.r.o., IČO 03807860, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 86878.

Zájmový objekt „**EFI** ApartHotel“ obsahuje 16 nebytových jednotek/ apartmánů. Jeden z nebytových prostorů je užíván jako kolárna/ lyžárna. Tento prostor není pronajímán. Čtyři jednotky/ apartmány, a to apartmán č. 3, č.8, č.9 a apartmán č.10 byly v roce 2024 prodány do vlastnictví fyzických osob.

Zadavatel tohoto znaleckého posudku provozuje komplex pod značkou „EFI ApartHotel“ a zajišťuje následující provoz a činnosti v areálu:

- pronájmy krátkodobého a dlouhodobého typu – nabízí tyto druhy jednotek/ apartmánů: 1x dvoulůžkové studio typu Deluxe, 10x apartmán Executive s kuchyní,
- pronájem parkovacích stání hostům hotelu i zájemcům zvenčí.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	Plocha - účel	Podlaží	Nájem	Nájem	Nájem	míra kapit.
			[Kč/m^2/rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.	Obytné prostory	ubytování krátkodobé	32 975	91 122	1 093 464	5,50
2.	Obytné prostory	dlouhodobé ubytování	16 723	68 410	820 924	5,50
3.	Ostatní prostory	ostatní finanční výnosy		1 167	14 000	4,50
					1 928 388	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	--
Reprodukční cena	RC	Kč	23 550 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^2*rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 928 388
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 831 969
Náklady (za rok) (CAPEX)			
Daň z nemovitosti	stanoveny částkou	Kč/rok	25 210
Pojištění	stanoveny částkou	Kč/rok	37 682
Opravy a údržba	stanoveny částkou	Kč/rok	57 688
Správa nemovitosti	stanoveny částkou	Kč/rok	464 098
Ostatní náklady	stanoveny částkou	Kč/rok	148 337
Náklady celkem	V	Kč/rok	733 015
Čisté roční nájemné (obdoba EBITDA)	N=Nh-V	Kč/rok	1 098 954
Míra kapitalizace		%	5,49
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**20 017 377**

2.3 Výsledky analýzy dat

Na základě provedeného rozboru, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že výnosová metoda na základě nájemních smluv činí jak uvedeno následovně :

Výnosová hodnota	**Hodnota (Kč)**
	20 020 000,- Kč

Výnosová hodnota zájmového majetku, k.ú. Horní Lipová činí:

20 020 000,- Kč

slovy: dvacetmilionůdvacettisíc Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

D.3 PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

3.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

Ocenění majetku má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.
Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci*.

3.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných/ obchodovaných cen

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídající schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Rozlišujeme pojmy:
a) obchodovatelné ceny (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
b) obchodované ceny (ocenění na jejich bázi vede k určení obvyklé ceny).

Ad a) obchodovatelné ceny

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik.

U nabídek realitních kanceláří je třeba rozlišovat mezi nabídkovou cenou na prodej nemovitosti (nabídka) oproti poptávané ceně na koupi nemovitosti (poptávka).

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z inzerce (realitní časopisy, nejčastěji ale realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou.

U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná). Rovněž je záhodno si ověřit srovnávací (porovnávací) nemovitost ve službě street-view na www.mapy.cz nebo www.google.com (pokud je taková nemovitost podle poskytnutého množství informací v realitní anonci obsažených, dohledatelná), popřípadě i obhlédnout „in natura“, neboť záběry na street-view mohou být i 2-3 roky staré.

Současně je třeba vzít v důležitý potaz, že oceňovanou nemovitost mám možnost si prohlédnout, zjistit její stavebně-technickou genezi, zjistit její stavebně-technický stav, stupeň údržby a průběžných oprav, zároveň také obhlédnout lokalitu, ve které se taková nemovitost nachází. Je nutno uvést, že o oceňované nemovitosti (porovnávané) jsme schopen zajistit dostatek informací např. v objemu 80% dat, zatímco o nemovitosti porovnávací např. jen 15-20% informací, v žádném případě není možno prohlédnout interiér takového objektu.
V inzertních anoncích se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými**.** Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až 0,80 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správní význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku. Důležitým je také rozlišit, zda se jedná o druh nemovitosti pro bydlení (pozemky, rodinné domy, bytové domy) nebo zda se jedná o objekty jiného účelu využití (např. administrativa, ubytování, občanská výstavba, výroba, skladování apod.). Pro každý druh segmentu trhu je třeba zohlednit rozdílný cenový meziroční index (nárůst), když v posledních letech např. nemovitosti pro bydlení zaznamenaly až 100% a více % nárůst cen oproti cenám v roce 2020-2022, kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.

Ad b) obchodované ceny
Na rozdíl od obchodovatelných cen znamenají obchodované ceny velké portfolio realizovaných kupních cen, které jsou nejčastěji získávány z archivů (Sbírka listin) místně příslušných katastrálních pracovišť a z různých databází např. VALUO, Octopus, ARTN, ADOL Monitor, systém MOISES a dalších.

Volba metodického přístupu
Podle toho jaké databáze či cenové podklady jsou k dispozici, zkoumá se nejdříve výskyt realizovaných kupních cen (obchodované ceny) v dané lokalitě, hledají se srovnatelné pozemkové nebo stavební objekty, obdobného stáří, typu, vybavenosti a dalších charakteristik. Pokud není nalezen dostatečný přehled takových kupních smluv (srovnávacích reprezentantů), pak se přikloníme ke stanovení tržní hodnoty na základě nabídkových cen realitních nabídek (obchodovatelné ceny).
Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. S-reality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Daný případ:
V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

2.1 Porovnávací hodnota na základě kupních smluv (pro jednotky/ apartmány)

K objektu EFI Apart Hotel je zpracováno Prohlášení vlastníka budovy, budova je rozdělena na jednotky/ apartmány.

Celkem jsme k ocenění objektů v areálu porovnávací metodou zajistili ze Sbírky listin příslušného katastrálního pracoviště 6 kupních smluv (porovnávacích reprezentantů) pro velikost nebytových jednotek/ apartmánů, z toho 4 kupní smlouvy byly pro daný účel vyhovující a 2 kupní smlouvy byly námi vyhodnoceny jako irelevantní.
S ohledem na to, že zák.č.151/1997 Sb. požaduje použít min. 3 realizované kupní smlouvy, použili jsme dle našeho odborného názoru ty kupní smlouvy, které vyhovovaly nejlépe.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:
Porovnání je provedeno na základě užitné plochy. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Při zohlednění odlišností srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení.
Hodnotu koeficientu určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu (subjektivní pohled oceňovatele na věc znamená, že tak danou věc vidí jen oceňovatel osobně). Na základě souboru takových dílčích/ jednotlivých názorů vytváří následně oceňovatel objektivní pohled na věc a snaží se tak jakékoli osobní názory eliminovat – snaží se vidět věc tak, jak by ji viděla většina lidí.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro bytové jednotky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny – kupní smlouvy - koeficient nastaven na 1,00
K2	velikost objektu – pozemky jsou obdobné, koeficient nastaven na 1,00
K3	poloha - poloha je obdobná, koeficient nastaven na 1,00
K4	provedení a vybavení - jsme nastavili v rozpětí 1,00 až 1,15
K5	celkový stav - jsme nastavili v rozpětí, koeficient ve výši 1,00 až 1,20
K6	vliv pozemku - jsme nastavili v rozpětí, koeficient ve výši 1,00 až 1,10
K7	úvaha zpracovatele ocenění - jsme neupravovali, prodeje byly ve stejném roce

Komentář:
V ocenění Metodou porovnávání, kdy se jedná o vyselektované kupní smlouvy, je koeficient K1 nastaven na 1,00, rozhodujícím faktorem jsou většinou ostatní koeficienty, nejčastěji byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/ porovnání se zájmovým majetkem, v koeficientu úvahy znalce, obvykle vkládáme index meziročního nárůstu cen ve výši 3,00 % (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu – v tomto řešeném případě zůstal koeficient ve výši 1,00.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**01. Kupní smlouva V - 2424/2024-811**
Lokalita:	Dolní Lipová
Popis:	Kupní smlouva mezi prodávající B.B/ Z.N., ze dne 22.10.2024, jednotka 340/3 byt v objektu č.pop.340,postavené na pozemku parc.č. 633,k.ú. Dolní Lipová,, v části obce Lipová-lázně, Zdroj: kupní smlouva, stav:2024
Pozemek:	793,00 m^2
Užitná plocha:	54,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	Zdroj: Kupní smlouva
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00	
K3 Poloha - obdobná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení	1,15	
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší, posuzovaný nemá možnost parkoviště	1,20	
K6 Vliv pozemku – oceňovaný je lepší	1,10	

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní			1,00	
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
1 350 000	54,00	25 000	1,52	**38 000**

Název:	**02. Kupní smlouva V - 281/2024-811**
Lokalita:	Lipová - lázně
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi e-Finance/ R.O, ze dne 18.01.2024. Předmětem kupní smlouvy je jiný nebytový prostor - jednotka č.295/3/1, vymezená dle obč. zákoníku v pozemku parc.č. st. 500- zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.pop. 295 v k.ú. Horní Lipová. Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024.
Užitná plocha:	48,50 m²

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	Zdroj: Kupní smlouva
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	
K3 Poloha - obdobná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - stejné	1,00	
K5 Celkový stav - stejný	1,00	
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00	

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
4 520 000	48,50	93 196	1,00	**93 196**

Název:	**03. Kupní smlouva V- 1796/2024 - 811**
Lokalita:	Lipová - lázně
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi e-Finance / manželi D.T. a T.T., ze dne 07.02.2024. Předmětem kupní smlouvy je jiný nebytový prostor - jednotka č.295/8, vymezená dle obč. zákoníku v pozemku parc.č. st. 500- zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.pop. 295 v k.ú. Horní Lipová. Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024,
Užitná plocha:	48,30 m²

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	Zdroj: Kupní smlouva
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	
K3 Poloha - obdobná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - stejné	1,00	
K5 Celkový stav - stejný	1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00	

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
4 650 000	48,30	96 273	1,00	**96 273**

Název:	**04.Kupní smlouva V - 187 /2024 - 811**
Lokalita:	Lipová - lázně
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi e-Finance / P.P., ze dne 07.11.2023. Předmětem kupní smlouvy je jiný nebytový prostor - jednotka č.295/9, vymezená dle obč. zákoníku v pozemku parc.č. st. 500- zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.pop. 295 v k.ú. Horní Lipová. Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024.
Užitná plocha:	44,10 m²

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	Zdroj: Kupní smlouva
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	
K3 Poloha - obdobná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - stejné	1,00	
K5 Celkový stav - stejný	1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00	

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
4 050 900	44,10	91 857	1,00	**91 857**

Název:	**05. Kupní smlouva V - 1981/2024 - 811**
Lokalita:	Lipová - lázně
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi e-Finance/ manželi D.R a I.R., ze dne 12.08.2024. Předmětem kupní smlouvy je jiný nebytový prostor - jednotka č.295/10, vymezená dle obč. zákoníku v pozemku parc.č. st. 500- zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.pop. 295 v k.ú.Horní Lipová. Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024,
Užitná plocha:	48,50 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	Zdroj: Kupní smlouva
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	
K3 Poloha - obdobná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - stejná	1,00	
K5 Celkový stav - stejný	1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00	

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 520 000	48,50	93 196	1,00	**93 196**

Minimální jednotková porovnávací cena	38 000 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	81 804 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	96 273 Kč/m^2
Jednotková porovnávací cena	81 804 Kč/m^2
Zaokrouhleno	82 000 Kč/m^2

Výpočet:

PŘEHLED NEBYTOVÝCH JEDNOTEK /APARTMÁNŮ

Číslo	Celková plocha	Jednotková porovnávací cena Kč/m^2	Celkem (Kč)
295/1	6,50	82 000	533 000
295/2	32,60	82 000	2 673 200
295/3	48,50*	82 000	0
295/4	43,90	82 000	3 599 000
295/5	48,70	82 000	3 993 400
295/6	47,90	82 000	3 927 800
295/7	54,10	82 000	4 436 200
295/8	48,30*	82 000	0
295/9	44,10*	82 000	0
295/10	48,50*	82 000	0
295/11	48,10	82 000	3 944 200
295/12	54,10	82 000	4 436 200
295/13	76,80	82 000	6 297 600
295/14	66,70	82 000	5 469 400
295/15	78,10	82 000	6 404 200
295/16	48,00	82 000	3 936 000
Celkem	794,90		**49 650 200,-** Kč
Celkem zaokrouhleno:			**50 000 000,-Kč**

* byty jsou prodány, nejsou ve vlastnictví zadavatele

3.3 Výsledky analýzy dat

Na základě prozkoumání trhu s realitními nabídkami apartmánů z developerských projektů v daném místě, bylo zjištěno, že v turisticky zajímavé oblasti Jeseníků se v současné době nacházejí 3 připravované nebo realizované developerské projekty na výstavbu obdobných jednotek /apartmánů. Informativně uvádíme některé developerské projekty uskutečněné v dané lokalitě a jejich jednotkové ceny.

1. Developerský projekt Aparthotel Lesní Stráně, Ostružná – termín dokončení 09/2025
Exkluzivní investiční apartmány uprostřed nedotčené přírody Jeseníků, s unikátním lesním wellness a špičkovým zázemím luxusního resortu.
Jedná se o 42 exkluzivních investičních apartmánů se službami pětihvězdičkového hotelu uprostřed nedotčené přírody Jeseníků, s unikátním lesním wellness a špičkovým zázemím luxusního resortu. Jedná se o apartmány 1+kk (převážně), 2+kk a 3+kk s vlastní sklepní kójí a parkovacím stáním. Hlavním lákadlem resortu je originálně pojaté wellness.
Jednotková cena nabízených bytových jednotek (novostavba) činí od 105 000 Kč/m^2 do 125 000,- Kč/m^2 (v budově C-D se jedná o ceny celkové, vč. parkovacích stání).

2. Developerský projekt – Apartmány Malá Morávka termín dokončení 2025
Apartmánový dům vznikl rozsáhlou rekonstrukcí původního objektu a je přestavěn na moderní apartmánové bydlení ve venkovském stylu s jemnými dekorativními prvky. Nabízí k prodeji 11 horských apartmánových bytů / jednotek s dispozicemi 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1 a 3+kk, které lze využít jak pro bydlení, tak rekreaci.
Jednotková cena nabízených bytových jednotek (novostavba) činí od 87 000 Kč/m^2 do 100 100,- Kč/m^2 (celková cena).

3. Developerský projekt - Apartmány Hubertus Karlova Studánka, dokončení stavby 2024
Apartmány jsou vedeny v katastru nemovitostí jako bytové jednotky. Objekt je rozdělen do dvou částí, které jsou spojeny přízemím a podzemními garážemi. Ke každému bytu lze dokoupit podzemní parkování v zakladačích. Součástí společných prostor je i lyžárna, kde má každý byt vlastní skříňku na lyže a vyhřívanou skříňku na obuv. Jednotlivá patra jsou propojeny výtahy Schindler. Vstupy do objektu a do bytů přes elektronické zámky (kód, čip, otisk, karta, dálkový přístup). Každý byt má vlastní měřiče energií.
Jednotková cena nabízených bytových jednotek (novostavba) činí od 86 000,- Kč/m^2 do 130 700,- Kč/m^2 (celková cena).

V případě ocenění zájmového majetku, vč. součástí a příslušenství, jsme se přiklonili k porovnávací hodnotě na základě již provedených kupních smluv v dané lokalitě a jednotkovou cenu stanovujeme ve výši 82 000,-Kč/m^2).

Na základě použitého porovnávacího přístupu (za pomoci zajištěných kupních smluv) stanovujeme hodnotu zájmového majetku porovnávací metodou v následující výši. V porovnávací metodě jsme použili výhradně kupní smlouvy, čímž se tak dostáváme do úrovně ceny obvyklé. Tento způsob ocenění vede ke stanovení/ určení obvyklé ceny/reálné hodnoty.

REKAPITULACE OCENĚNÍ	
Přístup porovnávací	
- na základě kupních smluv	**50 000 000 Kč**
REKONCILIACE	
Obvyklá cena / reálná hodnota	**50 000 000 Kč**

Porovnávací hodnota zájmového majetku, k.ú. Horní Lipová činí:

50 000 000,- Kč

slovy:padesátmilionů Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA

E. POSUDEK 2 – OCENĚNÍ HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU

2.1 Popis postupu při analýze dat

Ocenění nákladovým způsobem je takové ocenění, které vychází z nákladů na pořízení projektové činnosti, vč. nákladů na obstaravatelské a inženýrské činnosti v místě ocenění. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se projektová dokumentace, vč. jejích patřičných součástí a příslušenství pořídila, v daném místě a čase.

Od zadavatele posudku jsme obdrželi podklady na projektovou a inženýrské činnosti, které byly provedeny od roku 2023 do roku 2024.

Pro výpočet vycházíme z podkladů předložených zadavatelem posudku, které byly použity pro daný projekt *„Novostavba „Apartmánový dům“ Lipová – lázně“.*

Ocenění zde provedené je stanoveno v historických cenách. Ve výpočtu nebylo provedeno přecenění zohledňující rozdílné stáří projektové dokumentace a souvisejících činností, protože takové přecenění není možné provést objektivním způsobem.

2.2 Ocenění Metodou nákladovou

Ocenění projektové dokumentace nákladovým způsobem je takové ocenění, které vychází z nákladů na pořízení projektové činnosti, vč. nákladů na obstaravatelské a inženýrské činnosti v místě ocenění. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se projektová dokumentace, vč. jejích patřičných součástí a příslušenství pořídila, v daném místě a čase.

Ocenění projektové dokumentace a inženýrské činnosti

Od zadavatele posudku jsme obdrželi podklady svědčící o realizované projektové a inženýrské činnosti, které byly provedeny od roku 2019 do roku 2024.

1. Zadavatelem vynaložené náklady na projektovou a inženýrskou činnost – nehmotný majetek

Rok pořízení	Název	Pořizovací cena (Kč)
2023	Studie projektu EFI Aparthotel 2	300 000,00
2023	Projektová dokumentace - Územní a stavební řízení	1 100 000,00
2023	Příprava podkladů pro výrobu projektové dokumentace	200 000,00
2023	Inženýrská činnost pro stavbu objekt 2	200 000,00
2024	Správní poplatek – společné povolení	10 000,00
2024	Správní poplatek - ověření pasportu	500,00
	Celkem	**1 810 500,00**

2. Zadavatelem vynaložené náklady na stavební přípravné práce – hmotný majetek

Rok pořízení	**Název**	**Pořizovací cena (Kč)**
2019	Vodovodní přípojka – zaměření skutečného stavu	12 030,00
2019	Spoluúčast - osazování revizních šachet, výměna podzemního hydrantu	1 100 000,00
2023	Objekt č. 2 – přípravné práce	170 000,00
2023	Připojení odběrných elektrických zařízení	267 750,00
2024	Terénní úpravy a příprava stavby – objekt č.2	300 000,00
2024	Příprava stavební práce objekt č.2	150 000,00

	Celkem	935 694,00
	Zaokrouhleno	**935 695,00**

1. Nehmotný majetek - Vynaložené náklady na projektovou a inženýrskou činnost	1 810 500,00
2. Hmotný majetek - Vynaložené náklady na stavební a přípravné práce	935 695,00
Celkem vynaložené náklady	**2 746 195,00**

Zdroj: zadavatel

2.3 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění projektové, inženýrské činnosti a stavební přípravné práce Metodou nákladovou; cena zájmového hmotného a nehmotného majetku k datu ocenění činí :

REKAPITULACE	
Projektová, inženýrská činnost a stavební a přípravné práce	2 746 195,00 Kč
Celkem, zaokrouhleně	**2 750 000,00 Kč**

Hodnota hmotného a nehmotného majetku, v k.ú. Horní Lipová činí:

2 750 000,- Kč

slovy: dvamilionysedmsetpadesáttisíc Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

F. POSUDEK 3 - budoucí stav

F.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

1.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

1. 2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)

OCENĚNÍ NÁKLADOVÉ (VĚCNÁ HODNOTA)

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o ocenění časovou cenou - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb. a vyhl.č.434/2023 Sb., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2024), použije se zpravidla pomocně cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota. Pomocně je tak uvedená i vyhláška. V případě ocenění rozestavené stavby je však výstižnější a podrobnější ocenění podle THU.

Z hlediska ocenění byl proveden výpočet věcné hodnoty pomocí cen uváděných v oceňovací vyhlášce (OcV), a to z titulu, že se jedná o stavbu staršího data provedení (cca 16 let), nejedná se o novostavbu, z toho důvodu nebudou použity ukazatele THU (jedná se rovněž o odlišné použité technologie, výrobní postupy a procesy v době realizace výstavby).

Pro případ tržního ocenění platí:
Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.
Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se určí hodnota oceňovaného celku. Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena. Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce, využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti (indexu polohy a trhu).

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost. Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

Další možné způsoby stanovení věcné hodnoty platí pro objekty, u nichž odhadce bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu zjistitelná:

a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží,
b) v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočet na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
c) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určovaných firmou RTS a.s., Brno,
d) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce;
e) v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b). Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu.

V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.
Předmětem ocenění nejsou speciální technologie případného interního provozu. Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

Ocenění podle tohoto posudku nezohledňuje tržní vliv prostředí, ale vyjadřuje čistě jen časovou hodnotu (cenu) objektu stanovenou nákladovým způsobem se zohledněním průměrné zastavěné plochy podlaží, průměrné výšky podlaží, převládající druh svislé nosné konstrukce a dále zohledňuje stáří a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení.
Pro účel stanovení hodnoty v úrovni reprodukční hodnoty (ceny) časové vycházíme v rámci tohoto posudku z následujících atributů :

- pro nákladové ocenění stavby použijeme přiměřeně postup výpočtu podle vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty K_4, K_5 (kde K_4 = koeficient vybavení stavby, K_5 = koeficient polohový). Koeficient vybavení stavby bude užit z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebení objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.),
- u budovy budou použity koeficienty K_1, K_2, K_3 (kde K_1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K_2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K_3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu), pro rezidenční stavby nebývají koeficienty K2 a K3 používány,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994, ke kterému jsou stanoveny tzv. vyhláškové jednotkové ceny
- koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkresluje v daném případě hodnotu nemovitých věcí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

Komentář k použité metodice:
Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.
Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů.

THU - technicko - hospodářské ukazatele – (rozpočtové ukazatele) v tomto znaleckém posudku použité, zpracovává např. bývalý Ústav pro racionalizaci ve stavebnictví (dnes ÚRS CZ a.s.) na základě statistického vzorku již realizovaných staveb, které jsou rozčleněny podle druhu a vybavení a je zjištěna jejich průměrná cena na objemovou jednotku. THU jsou členěny na jednotlivé stavební části (konstrukce) a z tohoto členění lze procentuálně vyjádřit podíl jedné konstrukce na celkové ceně. Z tohoto poměru se potom zjistí pravděpodobné ceny jednotlivých konstrukcí oceňované stavby.
V tomto znaleckém posudku jsou použity aktuální cenové informace tj. z období 2024.

Struktura:
Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO)
- 801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby
- 11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb
- 1 Konstrukčně materiálová charakteristika a je stanoveno pro jednotlivé stavební obory jako reprezentativní souhrnná veličina a následně pro jednotlivé skupiny, tvořící základní rámec účelového třídění jednotlivých oborů staveb. Ve všech případech je cenový údaj evidován podle převažujícího druhu rozhodující konstrukce stavby nebo stavebního objektu (konstrukčně materiálová charakteristika).

Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je víceméně pouze teoretické, protože při konkrétních propočtech předpokládaných nákladů stavby je v naprosté většině znám účel dané stavby a cenové údaje jsou přebírány z hodnot uvedených u jednotlivých skupin stavebních oborů

Účelové měrné jednotky:
Pro výpočet cenových ukazatelů byly stanoveny jako základní měrné jednotky hodnoty společné pro všechny druhy staveb příbuzných oborů stavebnictví bez ohledu na jejich účel. Takovýmito jednotkami jsou zejména:
- u oborů pozemního stavitelství m^3 obestavěného prostoru /m^3 OP/
- u oborů liniových staveb m délky trasy (m DT)
- u oborů inženýrských staveb m^2 upravované plochy (m^2 UP)

Zdroj: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2023.html

Věcná hodnota staveb - Věcná hodnota dle THU

1.1 Ocenění Apartmánový dům na pozemku parc. č. 845/15 – budoucí stav

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	25,17*14,67 =	369,24	3,10 m
2.NP	25,17*14,67 =	369,24	2,95 m
3,NP	25,17*14,67 =	369,24	3,10 m
zastřešení	25,17*14,67/2 =	184,62	3,96 m
		1 292,35 m^2	

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(25,17*14,67)*(3,10) =	1 144,66
PP	2.NP	(25,17*14,67)*(2,95) =	1 089,27
NP	3,NP	(25,17*14,67)*(3,10) =	1 144,66
Z	zastřešení	(25,17*14,67/2)*(3,96) =	731,10
Obestavěný prostor - celkem:			**4 109,69 m^3**

č.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zemních prací, hydroizolace	budou provedeny dvoustupňové základové pasy, železobetonová základová deska s prostupy, stěny dojezdu výtahu založeny na železobetonové desce tl. 300 mm, stěny vnější šachty ze ztraceného bednění vyplněné betonem s výztuží.
2.	Svislé nosné kce	bude se jednat o zděný konstrukční systém - obvodové zdivo keramické tvárnice Porotherm 30 Profi, vnitřní nosné stěny Porotherm 38 Profi, příčky a předstěny z pórobetonových tvárnic v podkroví stěny vikýřů železobetonové ze ztraceného bednění
3.	Stropy	stropní konstrukce jsou navrženy jako železobetonové monolitické, součástí stropních desek jsou i desky balkónové, překlady nad otvory prefabrikované systémové, nebo monolitické, v podkroví podhledy sádrokartonové, výlez do podstřešního prostoru tepelně izolovaný s požární odolností EW 15/DP3

4.	Krov, střecha	krov bude novodobá vaznicová soustava střecha polovalbová doplněna polovalbovými vikýři
5.	Krytina střech	polovalbová střecha bude mít plechovou krytinu, nad vstupem do objektu bude polovalbová stříška - střešní krytina bude dřevěný šindel.
6.	Klempířské kce	TiZn plech v kombinaci s poplastovaným plechem
7.	Úprava vnitřních povr.	budou provedeny nové vápenné hladké omítky + malba
8.	Úprava vnějších povr.	uliční fasáda, obvodové zdivo bude zatepleno systémem ETICS, fasádní polystyren EPS tl. 160 mm
9.	Vnitřní obklady	keramické
10.	Schodiště	železobetonové 2-ramenné přímočaré s mezipodestou
11.	Dveře	dveře plastové v barvě zlatý dub, zárubně ocelové, vnitřní CPL s oblož. zárubní
12.	Vrata	nejsou
13.	Okna	plastové s trojitým izolačním zasklením v barvě zlatý dub
14.	Povrchy podl.-obyt.m.	PVC povlak, laminátová plovoucí, keramické
14a	Povrchy podl.-ost. m.	keramická dlažba, betonová mazanina, dřevoplastové lamely
15.	Vytápění	vytápění a ohřev teplé vody bude plynovými závěsnými kombinovanými kotli. V každém apartmánu bude samostatný plynový kotel o výkonu max. 21,8 kW, který bude zdrojem tepla pro podlahové vytápění i k ohřevu TV dané jednotky
16.	Elektroinstalace	el. instalace provedena kabely HDV CYKY-J 3*70+35, H07V 25ZŽ, uloženými skrytě pod omítkou. Uloženy budou s krytím min. 10 mm, rozvody z mědi, 230/400 V, jističe, na střeše bude nainstalovaná fotovoltaická elektrárna (50ks FVE panelů které budou rozděleny do 6 stringů, dle jejich orientace a sklonu, v technické místnosti bude instalován třífázový měnič), celkový výkon FVE bude 22,5 kW, vyrobená elektrická energie bude primárně využívána pro vlastní spotřebu objektu s možností přetoku přebytků do distribuční soustavy
17.	Bleskosvod	ano
18.	Vnitřní vodovod	rozvody z potrubí PPr PN20, teplá a studená, cirkulační potrubí
19.	Vnitřní kanalizace	potrubí DN 100 až DN 150, oddílná kanalizace uvnitř objektu, matriál: PP HT
20.	Vnitřní plynovod	ano, ocelové bezešvé trubky
21.	Ohřev vody	ohřev teplé vody bude plynovými závěsnými kombinovanými kotli
22.	Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s digestoří, sklo-keramická varná deska
23.	Vnitřní hygienická vyb.	keramická umývadla, zavěšené WC, vana s podezdívkou nebo sprchový kout,
24.	Výtah	osobní s nosností 1000 kg
25.	Ostatní	nucené odvětrání prostorů hygienického i technického zázemí a kuchyní, odvod vzduchu zajištěn VZT potrubím s klapkou v horní části střechy ukončeným větrací hlavicí, na každé chodbě bude iniciační čidlo, v každé jednotce bude pasivní akustický detektor kouře, EZS, EPS, MaR,

Jednotková cena*		9 375 Kč/m^3
Množství		4 109,69 m^3
Reprodukční cena		38 528 344Kč

Vysvětlivka:
** zdroj: THU – technicko - hospodářské ukazatele v aktuálním znění, odpovídající druhu a charakteru stavebního objektu*

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	369
Užitná plocha (UP)	[m^2]	933
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	4 109,69
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	9 375
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	9 375
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	38 528 344
Další životnost	roků	100
Opotřebení	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**38 528 344**

1.2 Parkoviště, příjezdová cesta – betonová dlažba pojížděcí

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
Parkoviště	30,70*13,50 =	414,45	0,45 m
		414,45 m^2	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	414
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^2]	2 590
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^2]	2 590
Reprodukční hodnota (RC * ZP)	[Kč]	1 073 426
Další životnost	roků	100
Opotřebení	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 073 426**

Vysvětlivka:
**) zdroj: THU – technicko - hospodářské ukazatele v aktuálním znění, odpovídající druhu a charakteru stavebního objektu*

1.3 Zpevněné plochy a chodníky pochůzná betonová dlažba

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
Plocha	25,04*3,50+14,67*1+14,67*1+25,04*2,50 =	179,58	0,20 m
		179,58 m^2	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	180
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^2]	1 645
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^2]	1 645
Reprodukční hodnota (RC * ZP)	[Kč]	295 409
Další životnost	roků	80
Opotřebení	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**295 409**

Vysvětlivka:
**) zdroj: THU – technicko - hospodářské ukazatele v aktuálním znění, odpovídající druhu a charakteru stavebního objektu*

1.4 Přípojka vodovodní

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Ocenění		
Délka	[m]	25
Jednotková cena (JC)	[Kč/m]	1 453
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m]	1 453
Reprodukční hodnota (RC * Délka)	[Kč]	36 325
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**36 325**

Vysvětlivka:
**) zdroj: THU – technicko - hospodářské ukazatele v aktuálním znění, odpovídající druhu a charakteru stavebního objektu*

1.5 Přípojka kanalizační splašková

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Ocenění		
Délka	[m]	10
Jednotková cena (JC)	[Kč/m]	3 510
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m]	3 510
Reprodukční hodnota (RC * Délka)	[Kč]	35 100
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**35 100**

Vysvětlivka:
**) zdroj: THU – technicko - hospodářské ukazatele v aktuálním znění, odpovídající druhu a charakteru stavebního objektu*

1.6 Přípojka kanalizační dešťová

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Název		[m^3]
Retenční těleso	12,96 m^3	12,96
Vsakovací těleso	10,80 m^3	10,80
		23,76 m^3

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	0
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	23,76
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	3 510
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	3 510
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	83 398
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**83 398**

Vysvětlivka:
**) zdroj: THU – technicko - hospodářské ukazatele v aktuálním znění, odpovídající druhu a charakteru stavebního objektu*

1.7 Přípojka plynová

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Ocenění		
Délka	[m]	4
Jednotková cena (JC)	[Kč/m]	1 456
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m]	1 456
Reprodukční hodnota (RC * Délka)	[Kč]	5 824
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**5 824**

Vysvětlivka:
**) zdroj: THU – technicko - hospodářské ukazatele v aktuálním znění, odpovídající druhu a charakteru stavebního objektu*

1.8 Přípojka VN + NN

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Ocenění		
Délka	[m]	60
Jednotková cena (JC)	[Kč/m]	2 450
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m]	2 450
Reprodukční hodnota (RC * Délka)	[Kč]	147 000
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**147 000**

Vysvětlivka:
**) zdroj: THU – technicko - hospodářské ukazatele v aktuálním znění, odpovídající druhu a charakteru stavebního objektu*

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy, vedlejší a inženýrské stavby

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	41 404 826,00
Procento příslušenství	%	6,00
Věcná hodnota příslušenství	**Kč**	**2 484 289,56**

Vysvětlivka:
**) zdroj: THU – technicko - hospodářské ukazatele v aktuálním znění, odpovídající druhu a charakteru stavebního objektu*

3. Hodnota pozemků

3.1 Porovnání s nabízenými prodeji pozemků v posuzované lokalitě (na základě realitních nabídek)

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídající schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik.

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z inzerce (realitní časopisy, realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou. U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná).
Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem v rozmezí (běžném) 0,80 až 1,20. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správní význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání

s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

Bylo tedy přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen, která je pro stanovení obvyklé ceny majetku nejvíce vystihující. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Pro získání podkladů pro zpracování tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. Sreality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy (pro zpracování obvyklé ceny).

Hodnota pozemků

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.
Tato část porovnávací hodnoty (ocenění pozemků) je součástí nákladového ocenění.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:
Porovnání je provedeno na základě užitné plochy. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Při zohlednění odlišností srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení. Hodnotu koeficientu určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro pozemky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny – u nabídek realitních kanceláří jsme nastavili na 0,90
K2	velikost pozemku – jsme nastavili v rozpětí 0,80 až 0,90
K3	poloha pozemku - jsme nastavili v rozpětí 1,00 až 1,05
K4	dopravní dostupnost - jsme nastavili v rozpětí 1,00 až 1,05
K5	možnost zastavění pozemku - jsme vybrali obdobné reprezentanty, koeficient ve výši 1,00
K6	intenzita využití pozemku - jsme vybrali obdobné reprezentanty, koeficient ve výši 1,00
K7	vybavenost pozemku - jsme nastavili v rozpětí
K8	úvaha zpracovatele ocenění - jsme nastavili ve výši 3% za rok

Komentář:
V ocenění Metodou porovnávání, kdy se jedná o vyselektované kupní smlouvy, je koeficient K1 nastaven na 1,00, rozhodujícím faktorem jsou většinou ostatní koeficienty, nejčastěji byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/ porovnání se zájmovým majetkem, v koeficientu úvahy znalce, jsme vložili index meziročního nárůstu cen ve výši 3,00 % (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

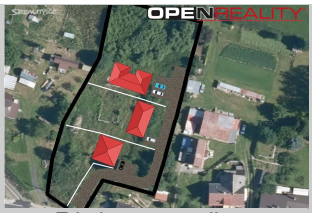
Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**01. Prodej stavebního pozemku 4091 m^2**
Lokalita:	Lipová lázně
Popis:	*Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme stavební pozemky v katastrálním území Dolní Lipová - obec Lipová Lázně s plochou 4091 m^2. Je možnost rozdělit pozemek na více parcel. Elektrická síť a připojení na veřejné kanalizace a vodovod jsou na hranici pozemku. Jedná se o čtyři parcely; č. 1214, 1215, 1216, 2328/2, které jsou součástí stabilizované plochy BV (bydlení v rodinných domech venkovské). Při realizaci nové stavby je nutné dodržet charakter stávající rozvolněné zástavby a přizpůsobit charakter venkovské zástavbě.* Zdroj: realitní nabídka, aktuální 2024.
Pozemek:	4 091,00 m^2

Užitná plocha:	4 091,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší (JC se předpokládá nižší)	0,85
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší vybavení	1,05
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Vybavenost pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
8 480 643	4 091,00	2 073	0,80	**1 658**

Název:	**02. Prodej stavebního pozemku 6840 m^2**
Lokalita:	Bělá pod Pradědem - Domášov
Popis:	*Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme stavební pozemek o rozloze 6.840 m^2, jeho poloha i tvar umožnují více variant využití. Územním plánem je celý pozemek určen pro stavby k bydlení. Na pozemku se nacházejí základy bývalého domu, inženýrské sítě jsou zavedeny na pozemku.* Zdroj: realitní nabídka, aktuální 2024.
Pozemek:	6 840,00 m^2
Užitná plocha:	6 840,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný má větší rozlohu (JC se předpokládá nižší)	0,90
K3 Poloha - oceňovaný má lepší polohu	1,05
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Vybavenost pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
11 970 000	6 840,00	1 750	0,85	**1 488**

Název:	**03. Prodej komerčního pozemku 3027 m^2**
Lokalita:	Branná
Popis:	*Nabízíme Vám stavební pozemek s krásným výhledem na okolní kopce. Lyžařské středisko Ski areál Branná je součástí údolí a vzdálený necelých 200 metrů od pozemku. Sluníčka a krásného výhledu si tu opravdu užijete. Pozemek má výměru 3027 m^2 a je orientovaný na JZ. V územním plánu je vedený jako plocha pro obytné budovy včetně rekreačních objektů. Elektrické sítě jsou na hranici pozemku a připojení na veřejnou kanalizaci a vodovodní řad je bez problému. Přístup a příjezd je z obecní komunikace. Pozemek je možné rozšířit o další parcelu č. 3043 a případně o část pozemku 3001/7.* Zdroj: realitní nabídka, aktuální 2024.
Pozemek:	3 027,00 m^2
Užitná plocha:	3 027,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší (JC se předpokládá nižší)	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Vybavenost pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
8 490 000	3 027,00	2 805	0,72	**2 020**

Název:	**04. Prodej stavebního pozemku 1660 m²**
Lokalita:	Lipová lázně
Popis:	*Hledáte ideální místo pro svůj vysněný domov? Nabízíme k prodeji rovinatý stavební pozemek o výměře 1.660 m² v malebné obci Lipová-lázně. Tento pozemek je ideální pro váš budoucí domov s jedinečnou atmosférou. Jedná se o soubor třech pozemků, které jsou součástí stabilizované plochy BV (bydlení v rodinných domech venkovské).* *Při povodních v roce 2024 na pozemku voda nebyla.* Zdroj: realitní nabídka, aktuální 2024.
Pozemek:	1 660,00 m²
Užitná plocha:	1 660,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší (JC se předpokládá nižší)	0,80
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Vybavenost pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 999 000	1 660,00	1 204	0,72	**867**

Minimální jednotková porovnávací cena	867 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 508 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 020 Kč/m²
Zaokrouhleno	1 500 Kč/m²

U pozemku parc.č.st.500, který je zastavěn stavbou (EFI ApartHotel), cena je ponížena z titulu zastavění o 15%. Jednotková cena pro pozemek parc.č.st.500, k.ú. Horní Lipová potom bude 1 275.-Kč/m². Ostatní JC zůstávají stejné.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	500	342	1 275,00	436 050
ostatní plocha - jiná plocha	845/15	8 302	1 500,00	12 453 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/17	168	1 500,00	252 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/18	23	1 500,00	34 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/19	5	1 500,00	7 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/21	11	1 500,00	16 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/48	53	1 500,00	79 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/74	254	1 500,00	381 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/75	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/76	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/77	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/78	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/79	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/80	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/81	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/82	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/85	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/86	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/88	16	1 500,00	24 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/89	17	1 500,00	25 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/91	13	1 500,00	19 500

ostatní plocha - jiná plocha	845/92	13	1 500,00	19 500
ostatní plocha - jiná plocha	2187	21	1 500,00	31 500
ostatní plocha - jiná plocha	2188	22	1 500,00	33 000
ostatní plocha - jiná plocha	2189	22	1 500,00	33 000
ostatní plocha - jiná plocha	2190	21	1 500,00	31 500
ostatní plocha - jiná plocha	2191	21	1 500,00	31 500
ostatní plocha - jiná plocha	2192	21	1 500,00	31 500
ostatní plocha - jiná plocha	2193	44	1 500,00	66 000
ostatní plocha - jiná plocha	2194	83	1 500,00	124 500
Celková výměra pozemků		**9 592**		**14 311 050**
Zaokrouhleno				**14 312 000**

1.3 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění staveb Metodou nákladovou (věcná hodnota)

Budoucí stav

1. Věcná hodnota staveb	
1.1 Stavební objekt Apartmánový dům na pozemku parc. č. 845/15	38 528 344,- Kč
Celkem - Věcná hodnota staveb - *budoucí stav*	38 528 344**,- Kč**

Věcná hodnota ostatních staveb	
1.2 Parkoviště, zpevněné plochy + příjezdová cesta	1 073 426,- Kč
1.3 Chodníky pochůzná betonová dlažba	295 409,- Kč
1.4 Přípojka vodovodní	36 325,- Kč
1.5 Přípojka kanalizační splašková	35 100,- Kč
1.6 Přípojka kanalizační dešťová	83 398,- Kč
1.7 Přípojka plynová	5 824,- Kč
1.8 Přípojka VN + NN	147 000,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	**40 204 826,- Kč**
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Venkovní úpravy, vedlejší a inženýrské stavby	2 484 290,- Kč
Věcná hodnota dle THU celkem:	**42 689 116,- Kč**

3. Hodnota pozemků (určená porovnávacím způsobem)	
Hodnota pozemků zapsaných na LV č.	14 311 050,- Kč
Zaokrouhleno	**14 312 000,- Kč**

Výsledná cena - celkem	
1. Věcná hodnota staveb - určená Metodou nákladového ocenění (dle THU)	**40 204 826,- Kč**
2. Věcná hodnota ostatních staveb - určená Metodou nákladového ocenění (dle THU)	**2 484 290,- Kč**
3. Hodnota pozemků - určená porovnáním obchodovaných cen	**14 312 000,- Kč**
Celkem	57 001 116,- Kč
Zaokrouhleně	**57 000 000,- Kč***

Nákladová hodnota (dle THU) budoucího stavu zájmového majetku v k.ú. Horní Lipová, činí:

57 000 000.- Kč

slovy: padesátsedmmilionů Kč

Při stanovení budoucí hodnoty zájmového majetku vycházel znalec zejména z informací a dat uveřejněných Českým statistickým úřadem (ČSU), která jsou dostupná k datu ocenění.

Stručný komentář ČSU k vývoji cen stavebních prací a děl za 2. čtvrtletí 2024 - informativně:

Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny stavebních prací a děl proti předchozímu období vzrostly o 0,5 % (v 1. čtvrtletí 2024 rovněž vzrostly o 0,5 %). Z jednomístných položek TSKPstat nejvýše vzrostly ceny zemních prací a úprav povrchů, podlah a osazování výplní (+0,7 %); pokles nebyl zaznamenán u žádné jednomístné položky.

Cenové indexy stavebních děl podle klasifikace CZ-CC se vzhledem k předchozímu období pohybovaly u budov v rozmezí od 100,2 do 100,6; u inženýrských děl v rozmezí od 100,3 do 101,3.
Meziroční růst cen stavebních prací a děl ve 2. čtvrtletí 2024 proti 2. čtvrtletí 2023 činil 1,9 %. Cenové indexy jednomístných položek TSKPstat se pohybovaly v rozmezí od 100,0 u vodorovných konstrukcí do 103,3 u úprav povrchů, podlah a osazování výplní.
Indexy cen stavebních děl se podle klasifikace CZ-CC ve čtyřmístných třídách meziročně pohybovaly od 100,5 u dálkových železničních drah do 103,4 u dálkových elektrických vedení. Ve dvoumístných oddílech byl zaznamenán největší meziroční růst cenového indexu u ostatních inženýrských děl s hodnotou 102,9; pokles nebyl zaznamenán v žádném z oddílů.
Z dlouhodobého hlediska, v porovnání proti průměru roku 2015, index cen stavebních prací a děl vzrostl na hodnotu 146,4. Indexy cen stavebních děl pro jednomístné sekce vzrostly na hodnotu 146,8 u budov a na hodnotu 145,9 u inženýrských děl.

Náklady stavební výroby vzhledem k předchozímu období vzrostly o 0,6 %, materiálové vstupy stavební výroby vzrostly o 0,3 %. Ve srovnání s průměrem roku 2015 index nákladů stavební výroby vzrostl na hodnotu 155,5; index materiálových vstupů stavební výroby vzrostl na hodnotu 150,1.

Zdroj: https://csu.gov.cz/produkty/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-1-ctvrtleti-2024

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

E.2 PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

2.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

2.2 Ocenění Metodou výnosovou

Ocenění Metodou výnosovou nebude v tomto znaleckém posudku použito.

2.3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

F.3 PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

3.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

Ocenění majetku má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.
Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci*.

3.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných/ obchodovaných cen

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídající schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Rozlišujeme pojmy:
c) obchodovatelné ceny (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
d) obchodované ceny (ocenění na jejich bázi vede k určení obvyklé ceny).

Ad a) obchodovatelné ceny

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik.

U nabídek realitních kanceláří je třeba rozlišovat mezi nabídkovou cenou na prodej nemovitosti (nabídka) oproti poptávané ceně na koupi nemovitosti (poptávka).

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena

určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z inzerce (realitní časopisy, nejčastěji ale realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou.

U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná). Rovněž je záhodno si ověřit srovnávací (porovnávací) nemovitost ve službě street-view na www.mapy.cz nebo www.google.com (pokud je taková nemovitost podle poskytnutého množství informací v realitní anonci obsažených, dohledatelná), popřípadě i obhlédnout „in natura“, neboť záběry na street-view mohou být i 2-3 roky staré.

Současně je třeba vzít v důležitý potaz, že oceňovanou nemovitost mám možnost si prohlédnout, zjistit její stavebně-technickou genezi, zjistit její stavebně-technický stav, stupeň údržby a průběžných oprav, zároveň také obhlédnout lokalitu, ve které se taková nemovitost nachází. Je nutno uvést, že o oceňované nemovitosti (porovnávané) jsme schopen zajistit dostatek informací např. v objemu 80% dat, zatímco o nemovitosti porovnávací např. jen 15-20% informací, v žádném případě není možno prohlédnout interiér takového objektu.
V inzertních anoncích se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými**.** Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až 0,80 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správní význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku. Důležitým je také rozlišit, zda se jedná o druh nemovitosti pro bydlení (pozemky, rodinné domy, bytové domy) nebo zda se jedná o objekty jiného účelu využití (např. administrativa, ubytování, občanská výstavba, výroba, skladování apod.). Pro každý druh segmentu trhu je třeba zohlednit rozdílný cenový meziroční index (nárůst), když v posledních letech např. nemovitosti pro bydlení zaznamenaly až 100% a více % nárůst cen oproti cenám v roce 2020-2022, kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.

Ad b) obchodované ceny
Na rozdíl od obchodovatelných cen znamenají obchodované ceny velké portfolio realizovaných kupních cen, které jsou nejčastěji získávány z archivů (Sbírka listin) místně příslušných katastrálních pracovišť a z různých databází např. VALUO, Octopus, ARTN, ADOL Monitor, systém MOISES a dalších.

Volba metodického přístupu
Podle toho jaké databáze či cenové podklady jsou k dispozici, zkoumá se nejdříve výskyt realizovaných kupních cen (obchodované ceny) v dané lokalitě, hledají se srovnatelné pozemkové nebo stavební objekty, obdobného stáří, typu, vybavenosti a dalších charakteristik. Pokud není nalezen dostatečný přehled takových kupních smluv (srovnávacích reprezentantů), pak se přikloníme ke stanovení tržní hodnoty na základě nabídkových cen realitních nabídek (obchodovatelné ceny).
Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. S-reality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Daný případ:
V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

2.1 Porovnávací hodnota na základě kupních smluv (pro jednotky/ apartmány)

K objektu EFI ApartHotel je zpracováno Prohlášení vlastníka budovy, budova je rozdělena na jednotky/ apartmány.

Celkem jsme k ocenění objektů v areálu porovnávací metodou zajistili ze Sbírky listin příslušného katastrálního pracoviště 6 kupních smluv (porovnávacích reprezentantů) pro velikost nebytových jednotek/ apartmánů, z toho 4 kupní smlouvy byly pro daný účel vyhovující a 2 kupní smlouvy byly námi vyhodnoceny jako irelevantní.
S ohledem na to, že zák.č.151/1997 Sb. požaduje použít min. 3 realizované kupní smlouvy, použili jsme dle našeho odborného názoru ty kupní smlouvy, které vyhovovaly nejlépe.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:
Porovnání je provedeno na základě užitné plochy. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Při zohlednění odlišností srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení.
Hodnotu koeficientu určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu (subjektivní pohled oceňovatele na věc znamená, že tak danou věc vidí jen oceňovatel osobně). Na základě souboru takových dílčích/ jednotlivých názorů vytváří následně oceňovatel objektivní pohled na věc a snaží se tak jakékoli osobní názory eliminovat – snaží se vidět věc tak, jak by ji viděla většina lidí.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro bytové jednotky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny – kupní smlouvy - koeficient nastaven na 1,00
K2	velikost objektu – pozemky jsou obdobné, koeficient nastaven na 1,00
K3	poloha - poloha je obdobná, koeficient nastaven na 1,00
K4	provedení a vybavení - jsme nastavili v rozpětí 1,00 až 1,15
K5	celkový stav - jsme nastavili v rozpětí, koeficient ve výši 1,00 až 1,20
K6	vliv pozemku - jsme nastavili v rozpětí, koeficient ve výši 1,00 až 1,10
K7	úvaha zpracovatele ocenění - jsme neupravovali, prodeje byly ve stejném roce

Komentář:
V ocenění Metodou porovnávání, kdy se jedná o vyselektované kupní smlouvy, je koeficient K1 nastaven na 1,00, rozhodujícím faktorem jsou většinou ostatní koeficienty, nejčastěji byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/ porovnání se zájmovým majetkem, v koeficientu úvahy znalce, obvykle vkládáme index meziročního nárůstu cen ve výši 3,00 % (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu – v tomto řešeném případě zůstal koeficient ve výši 1,00.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**01. Kupní smlouva V - 2424/2024-811**
Lokalita:	Dolní Lipová
Popis:	Kupní smlouva mezi prodávající B.B/ Z.N., ze dne 22.10.2024, jednotka 340/3 byt v objektu č.pop.340,postavené na pozemku parc.č. 633,k.ú. Dolní Lipová, v části obce Lipová-lázně, Zdroj: kupní smlouva, stav:2024
Pozemek:	793,00 m^2
Užitná plocha:	54,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	Zdroj: Kupní smlouva
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00	
K3 Poloha - obdobná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení	1,15	
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší, posuzovaný nemá možnost parkoviště	1,20	
K6 Vliv pozemku – oceňovaný je lepší	1,10	

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní			1,00	
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
1 350 000	54,00	25 000	1,52	**38 000**

Název:	**02. Kupní smlouva V - 281/2024-811**
Lokalita:	Lipová - lázně
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi e-Finance/ R.O, ze dne 18.01.2024. Předmětem kupní smlouvy je jiný nebytový prostor - jednotka č.295/3/1, vymezená dle obč. zákoníku v pozemku parc.č. st. 500- zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.pop. 295 v k.ú. Horní Lipová. Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024.
Užitná plocha:	48,50 m²

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	Zdroj: Kupní smlouva
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	
K3 Poloha - obdobná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - stejné	1,00	
K5 Celkový stav - stejný	1,00	
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00	

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
4 520 000	48,50	93 196	1,00	**93 196**

Název:	**03. Kupní smlouva V- 1796/2024 - 811**
Lokalita:	Lipová - lázně
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi e-Finance / manželi D.T. a T.T., ze dne 07.02.2024. Předmětem kupní smlouvy je jiný nebytový prostor - jednotka č.295/8, vymezená dle obč. zákoníku v pozemku parc.č. st. 500- zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.pop. 295 v k.ú. Horní Lipová. Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024.
Užitná plocha:	48,30 m²

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	Zdroj: Kupní smlouva
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	
K3 Poloha - obdobná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - stejné	1,00	
K5 Celkový stav - stejný	1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00	

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
4 650 000	48,30	96 273	1,00	**96 273**

Název:	**04.Kupní smlouva V - 187 /2024 - 811**
Lokalita:	Lipová - lázně
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi e-Finance / P.P., ze dne 07.11.2023. Předmětem kupní smlouvy je jiný nebytový prostor - jednotka č.295/9, vymezená dle obč. zákoníku v pozemku parc.č. st. 500- zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.pop. 295 v k.ú. Horní Lipová. Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024.
Užitná plocha:	44,10 m²

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	Zdroj: Kupní smlouva
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	
K3 Poloha - obdobná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - stejné	1,00	
K5 Celkový stav - stejný	1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00	

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
4 050 900	44,10	91 857	1,00	**91 857**

Název:	**05. Kupní smlouva V - 1981/2024 - 811**
Lokalita:	Lipová - lázně
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi e-Finance/ manželi D.R a I.R., ze dne 12.08.2024. Předmětem kupní smlouvy je jiný nebytový prostor - jednotka č.295/10, vymezená dle obč. zákoníku v pozemku parc.č. st. 500- zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.pop. 295 v k.ú.Horní Lipová. Zdroj: kupní smlouva, stav: 2024.
Užitná plocha:	48,50 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	Zdroj: Kupní smlouva
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	
K3 Poloha - obdobná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - stejná	1,00	
K5 Celkový stav - stejný	1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00	

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 520 000	48,50	93 196	1,00	**93 196**

Minimální jednotková porovnávací cena	38 000 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	81 804 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	96 273 Kč/m^2
Jednotková porovnávací cena	81 804 Kč/m^2
Zaokrouhleno	82 000 Kč/m^2

Jedn.	**Dispoziční řešení ubytovací jednotky**	**Celková plocha [m^2]**	**Jednot. porovnávací cena Kč/m^2**	**Celkem (Kč)**
1.NP				
A	1+kk	35,30	82 000	2 894 600
B	2+kk	55,80	82 000	4 575 600
C	2+kk	47,30	82 000	3 878 600
D	2+kk	55,80	82 000	4 575 600
E	2+kk	54,90	82 000	4 501 800
2.NP				
A	2+kk	65,10	82 000	5 338 200
B	2+kk	62,80	82 000	5 149 600
C	2+kk	54,70	82 000	4 485 400
D	2+kk	62,80	82 000	5 149 600
E	2+kk	65,20	82 000	5 346 400
3.NP				
A	2+kk	65,10	82 000	5 338 200
B	2+kk	62,80	82 000	5 149 600
C	2+kk	54,70	82 000	4 485 400
D	2+kk	62,80	82 000	5 149 600
E	2+kk	65,20	82 000	5 346 400
Celkem		870,30		71 364 600
Zaokrouhleno:				**71 000 000**

3.3 Výsledky analýzy dat

V případě ocenění zájmového majetku, vč. součástí a příslušenství, jsme se přiklonili k porovnávací hodnotě na základě již provedených kupních smluv v dané lokalitě a jednotkovou cenu stanovujeme ve výši 82 000,-Kč/m^2.

Na základě použitého porovnávacího přístupu (za pomoci zajištěných kupních smluv) stanovujeme hodnotu zájmového majetku porovnávací metodou v následující výši. V porovnávací metodě jsme použili výhradně kupní smlouvy, čímž se tak dostáváme do úrovně ceny obvyklé. Tento způsob ocenění vede ke stanovení/ určení obvyklé ceny/reálné hodnoty.

REKAPITULACE OCENĚNÍ	
Přístup porovnávací	
- na základě kupních smluv	**71 364 600 Kč**
REKONCILIACE	
Obvyklá cena / reálná hodnota	**71 000 000,- Kč**

Porovnávací hodnota zájmového majetku – budoucí stav, k.ú. Horní Lipová činí:

71 000 000,- Kč

slovy: sedmdesátjednamilionů Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA

G. POSUDEK 4 - pozemky

G.4 PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

4.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

Ocenění majetku má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.
Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci*.

4.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných/ obchodovaných cen

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídající schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Rozlišujeme pojmy:
e) obchodovatelné ceny (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
f) obchodované ceny (ocenění na jejich bázi vede k určení obvyklé ceny).

Ad a) obchodovatelné ceny

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik.

U nabídek realitních kanceláří je třeba rozlišovat mezi nabídkovou cenou na prodej nemovitosti (nabídka) oproti poptávané ceně na koupi nemovitosti (poptávka).

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z inzerce (realitní časopisy, nejčastěji ale realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou.

U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná). Rovněž je záhodno si ověřit srovnávací (porovnávací) nemovitost ve službě street-view na www.mapy.cz nebo www.google.com (pokud je taková nemovitost podle poskytnutého množství informací v realitní anonci obsažených, dohledatelná), popřípadě i obhlédnout „in natura“, neboť záběry na street-view mohou být i 2-3 roky staré.

Současně je třeba vzít v důležitý potaz, že oceňovanou nemovitost mám možnost si prohlédnout, zjistit její stavebně-technickou genezi, zjistit její stavebně-technický stav, stupeň údržby a průběžných oprav, zároveň také obhlédnout lokalitu, ve které se taková nemovitost nachází. Je nutno uvést, že o oceňované nemovitosti (porovnávané) jsme schopen zajistit dostatek informací např. v objemu 80% dat, zatímco o nemovitosti porovnávací např. jen 15-20% informací, v žádném případě není možno prohlédnout interiér takového objektu.
V inzertních anoncích se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými**.** Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až 0,80 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správní význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku. Důležitým je také rozlišit, zda se jedná o druh nemovitosti pro bydlení (pozemky, rodinné domy, bytové domy) nebo zda se jedná o objekty jiného účelu využití (např. administrativa, ubytování, občanská výstavba, výroba, skladování apod.). Pro každý druh segmentu trhu je třeba zohlednit rozdílný cenový meziroční index (nárůst), když v posledních letech např. nemovitosti pro bydlení zaznamenaly až 100% a více % nárůst cen oproti cenám v roce 2020-2022, kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.

Ad b) obchodované ceny
Na rozdíl od obchodovatelných cen znamenají obchodované ceny velké portfolio realizovaných kupních cen, které jsou nejčastěji získávány z archivů (Sbírka listin) místně příslušných katastrálních pracovišť a z různých databází např. VALUO, Octopus, ARTN, ADOL Monitor, systém MOISES a dalších.

Volba metodického přístupu
Podle toho jaké databáze či cenové podklady jsou k dispozici, zkoumá se nejdříve výskyt realizovaných kupních cen (obchodované ceny) v dané lokalitě, hledají se srovnatelné pozemkové nebo stavební objekty, obdobného stáří, typu, vybavenosti a dalších charakteristik. Pokud není nalezen dostatečný přehled takových kupních smluv (srovnávacích reprezentantů), pak se přikloníme ke stanovení tržní hodnoty na základě nabídkových cen realitních nabídek (obchodovatelné ceny).
Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. S-reality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Daný případ:
V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Při zohlednění odlišností srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení. Hodnotu koeficientu určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro pozemky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny – u nabídek realitních kanceláří jsme nastavili na 0,90
K2	velikost pozemku – jsme nastavili v rozpětí 0,80 až 0,90
K3	poloha pozemku - jsme nastavili v rozpětí 1,00 až 1,05
K4	dopravní dostupnost - jsme nastavili v rozpětí 1,00 až 1,05
K5	možnost zastavění pozemku - jsme vybrali obdobné reprezentanty, koeficient ve výši 1,00
K6	intenzita využití pozemku - jsme vybrali obdobné reprezentanty, koeficient ve výši 1,00
K7	vybavenost pozemku - jsme nastavili v rozpětí
K8	úvaha zpracovatele ocenění - jsme nastavili ve výši 3% za rok

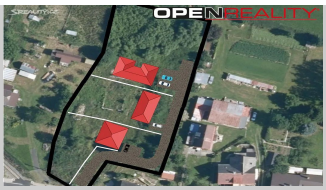
Komentář:
V ocenění Metodou porovnávání, kdy se jedná o vyselektované kupní smlouvy, je koeficient K1 nastaven na 1,00, rozhodujícím faktorem jsou většinou ostatní koeficienty, nejčastěji byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/ porovnání se zájmovým majetkem, v koeficientu úvahy znalce, jsme vložili index meziročního nárůstu cen ve výši 3,00 % (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**01. Prodej stavebního pozemku 4091 m^2**
Lokalita:	Lipová lázně
Popis:	*Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme stavební pozemky v katastrálním území Dolní Lipová - obec Lipová Lázně s plochou 4091 m^2. Je možnost rozdělit pozemek na více parcel. Elektrická síť a připojení na veřejné kanalizace a vodovod jsou na hranici pozemku. Jedná se o čtyři parcely; č. 1214, 1215, 1216, 2328/2, které jsou součástí stabilizované plochy BV (bydlení v rodinných domech venkovské). Při realizaci nové stavby je nutné dodržet charakter stávající rozvolněné zástavby a přizpůsobit charakter venkovské zástavbě.* Zdroj: realitní nabídka, aktuální 2024.
Pozemek:	4 091,00 m^2
Užitná plocha:	4 091,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší (JC se předpokládá nižší)	0,85
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší vybavení	1,05
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Vybavenost pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
8 480 643	4 091,00	2 073	0,80	**1 658**

Název:	**02. Prodej stavebního pozemku 6840 m^2**
Lokalita:	Bělá pod Pradědem - Domášov
Popis:	*Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme stavební pozemek o rozloze 6.840 m^2, jeho poloha i tvar umožnují více variant využití. Územním plánem je celý pozemek určen pro stavby k bydlení. Na pozemku se nacházejí základy bývalého domu, inženýrské sítě jsou zavedeny na pozemku.* Zdroj: realitní nabídka, aktuální 2024.
Pozemek:	6 840,00 m^2
Užitná plocha:	6 840,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný má větší rozlohu (JC se předpokládá nižší)	0,90
K3 Poloha - oceňovaný má lepší polohu	1,05
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Vybavenost pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
11 970 000	6 840,00	1 750	0,85	**1 488**

Název:	**03. Prodej komerčního pozemku 3027 m²**
Lokalita:	Branná
Popis:	*Nabízíme Vám stavební pozemek s krásným výhledem na okolní kopce. Lyžařské středisko Ski areál Branná je součástí údolí a vzdálený necelých 200 metrů od pozemku. Sluníčka a krásného výhledu si tu opravdu užijete. Pozemek má výměru 3027 m² a je orientovaný na JZ. V územním plánu je vedený jako plocha pro obytné budovy včetně rekreačních objektů. Elektrické sítě jsou na hranici pozemku a připojení na veřejnou kanalizaci a vodovodní řad je bez problému. Přístup a příjezd je z obecní komunikace. Pozemek je možné rozšířit o další parcelu č. 3043 a případně o část pozemku 3001/7.* Zdroj: realitní nabídka, aktuální 2024.
Pozemek:	3 027,00 m²
Užitná plocha:	3 027,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší (JC se předpokládá nižší)	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Vybavenost pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 490 000	3 027,00	2 805	0,72	**2 020**

Název:	**04. Prodej stavebního pozemku 1660 m²**
Lokalita:	Lipová lázně
Popis:	*Hledáte ideální místo pro svůj vysněný domov? Nabízíme k prodeji rovinatý stavební pozemek o výměře 1.660 m² v malebné obci Lipová-lázně. Tento pozemek je ideální pro váš budoucí domov s jedinečnou atmosférou. Jedná se o soubor třech pozemků, které jsou součástí stabilizované plochy BV (bydlení v rodinných domech venkovské).* *Při povodních v roce 2024 na pozemku voda nebyla.* Zdroj: realitní nabídka, aktuální 2024.
Pozemek:	1 660,00 m²
Užitná plocha:	1 660,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší (JC se předpokládá nižší)	0,80
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Vybavenost pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 999 000	1 660,00	1 204	0,72	**867**

Minimální jednotková porovnávací cena	867 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 508 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 020 Kč/m²
Zaokrouhleno	1 500 Kč/m²

JC předmětných pozemků stanovujeme ve výši 1500,- Kč/m^2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	845/15	8 302	1 500,00	12 453 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/17	168	1 500,00	252 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/18	23	1 500,00	34 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/19	5	1 500,00	7 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/21	11	1 500,00	16 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/48	53	1 500,00	79 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/74	254	1 500,00	381 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/75	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/76	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/77	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/78	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/79	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/80	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/81	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/82	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/85	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/86	12	1 500,00	18 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/88	16	1 500,00	24 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/89	17	1 500,00	25 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/91	13	1 500,00	19 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/92	13	1 500,00	19 500
ostatní plocha - jiná plocha	2187	21	1 500,00	31 500
ostatní plocha - jiná plocha	2188	22	1 500,00	33 000
ostatní plocha - jiná plocha	2189	22	1 500,00	33 000
ostatní plocha - jiná plocha	2190	21	1 500,00	31 500
ostatní plocha - jiná plocha	2191	21	1 500,00	31 500
ostatní plocha - jiná plocha	2192	21	1 500,00	31 500
ostatní plocha - jiná plocha	2193	44	1 500,00	66 000
ostatní plocha - jiná plocha	2194	83	1 500,00	124 500
Celková výměra pozemků		**9 592**		**13 875 000**
Zaokrouhleno				**14 000 000**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Hlavním potenciálem pozemků situovaných ve městech a obcích je obecně jejich zastavitelnost a velikost. Ta je v případě zájmových pozemků dotčena platným územním plánem, který zařazuje zájmové pozemky do ploch (RH)– Plochy staveb pro hromadnou rekreaci Tyto plochy mohou obsahovat stavby pro ubytování a stravování, stavby pro sport a tělovýchovu, služební byty, stavby garáži pro potřeby daného zařízení, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejnou zeleň. Plochy staveb pro hromadnou rekreaci mohou být využity pro stavby dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace, parkovací a manipulační plochy, stavby a zařízení technické infrastruktury, dále jako stavby zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické panely) umístěné ale pouze na objektech a určené pro přímou spotřebu staveb a zařízení v příslušné ploše, dále stavby a úpravy na vodních tocích a stavby vodních nádrží. Za nepřípustné využití pozemků jsou jakékoliv jiné stavby.

Požadavky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu jsou:

- max. podlažnost 3 NP a podkroví,
- koeficient zastavění pozemku (KZP) - max. 0,30.

Jako zásadní přednost pozemků vidíme jednoznačně v jejich velkém investičním potenciálu. Z hlediska dalšího stavebního rozvoje na zájmových pozemcích je velkou devizou vydání „Rozhodnutí o vydání společného povolení a schválení stavebního záměru“, č.j. MJ/08814/2024/SÚ/Ve, ze dne 21.02.2024, vydal Městský úřad Jeseník, odbor stavebního úřadu a územního plánování. Rozhodnutí bylo vydáno na stavbu Apartmánového domu vč. součástí a příslušenství na pozemcích parc.č. 845/15, parc.č.1867, parc.č.2187, parc.č.2188, parc.č.2189 a parc.č. 2190, k.ú. Horní Lipová.

V roce 2009 bylo vydáno Rozhodnutí o vydání společného povolení a schválení stavebního záměru, č.j.: MJ/61508/2009/12/OSMI/Š, ze dne 18.03.2009, npm 22.04.2009, vydal Městský úřad Jeseník, odbor stavebního úřadu a územního plánování, na stavbu objektu Wellness a venkovního sportovního centra, a to na volných prostranstvích mezi obytnými objekty a wellnessem, jedná se o víceúčelové hřiště pro míčové hry, minigolf, pískoviště s dětské atrakce, odpočinkové zóny - venkovní gril, pikniková posezení.
Soubor zájmových pozemků má nepravidelný tvar, s podélnou osou vedenou ve směru od severu k jihu, nadmořská výška cca 637m n.m. Přístup na zájmové pozemky je z příjezdové cesty ve vlastnictví obce Lípová-lázně. Zájmové pozemky lze teoreticky napojit na veřejné rozvody inženýrských sítí, které jsou v jejich okolí dostupné.

Zájmové pozemky se nacházejí v západní okrajové části obce Lipová–lázně. Pozemky jsou dobře dostupné dopravními prostředky (autem), železniční stanice Horní Lipová je vzdálena cca 1,00km. Jedná se o pozemky o celkové výměru 8 817m^2, zapsané na LV č. 621, k.ú. Horní Lipová, obce Lipová–lázně, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

S ohledem na výše uvedená fakta uvažujeme jednotkovou cenu předmětných pozemků ve výši 1 500,- Kč/m^2.

4. 3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého přístupu stanovujeme hodnotu zájmového majetku pro pozemky porovnávací metodou. Ocenění je celkem ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ	
4. Hodnota pozemků	
Pozemky zapsané na LV č. 621 k.ú. Horní Lipová	13 875 000,00 Kč
Zaokrouhleně	**14 000 000,00 Kč**

H. ODŮVODNĚNÍ

H.1 Interpretace výsledků analýzy

Předmětem ocenění je zájmový majetek, který se nachází v k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Jeseník, přičemž se jedná o velmi dobře přístupnou a situovanou nemovitost poblíž města Jeseník. Pozemky jako takové jsou v Územním plánu Lipová-lázně vedeny aktuálně ve funkční ploše (RH) – Plochy staveb pro hromadnou rekreaci.
Byl proveden nemovitostní průzkum s hledáním obdobného majetku. Jedná se o nemovitost ve výborném stavebně-technickém stavu ve stabilizované a atraktivní lokalitě katastrálního území Horní Lipová s dobrým pozemkovým zázemím a dobrým předpokladem prodejnosti a možnosti dalšího rozvoje.

Současná hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě Přístupů nákladového, výnosového a porovnávacího, kdy bylo vzhledem k charakteru nemovitosti přikloněno k porovnávací metodě. U všech metod byla stanovena dílčí analýza výsledků použitých metod a zároveň byly zváženy všechny okolnosti ovlivňující tržní prostředí, čas a místo, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

Na základě provedeného rozboru realizovaných a nabídkových cen ve městě Lipová-lázně, se zohledněním pozitiv/ negativ srovnávacích nemovitých věcí, dospěl znalec k názoru, že u zájmového majetku v k.ú. Horní Lipová je možno navrhnout ceny, jak námi byly navrženy.

REKAPITULACE OCENĚNÍ Posudek 1 - stávající stav	
Porovnávací hodnota	50 000 000,- Kč
Výnosová hodnota	20 020 000,- Kč
Věcná hodnota	34 600 000,- Kč
REKONCILIACE	
Obvyklá cena zájmového majetku činí	**50 000 000,- Kč**

REKAPITULACE Posudek 2	
Inženýrská, projektová a přípravná stavební činnost	2 746 000,- Kč
Zaokrouhleno	**2 750 000,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ Posudek 3 - budoucí stav	
Porovnávací hodnota	71 000 000,- Kč
Výnosová hodnota	0,- Kč
Věcná hodnota	57 000 000,- Kč
REKONCILIACE	
Obvyklá cena zájmového majetku činí	**71 000 000,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ Posudek 4	
Porovnávací hodnota - pozemky	13 875 000,- Kč
REKONCILIACE	
Obvyklá cena zájmového majetku činí	**14 000 000,- Kč**

H. 2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v rámci odborné diskuze ve znalecké kanceláři a se spolupracujícími znalci v Olomouckém kraji a Moravskoslezském kraji.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA

I. ZÁVĚR

I.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to :
a) pozemek parc.č. st.500, jehož součástí je objekt zapsaný jako stavba ubytovací zařízení, č.pop. 295, stavba stojí na pozemku parc.č.st.500, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 796**, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník,
b) pozemky - parc.č.845/15, parc.č.845/17, parc.č.845/18, parc.č.845/19, parc.č.845/21, parc.č.845/48, parc.č.845/74, parc.č.845/75, parc.č.845/76, parc.č.845/77, parc.č.845/78, parc.č.845/79, parc.č.845/80, parc.č.845/81, parc.č.845/82, parc.č.845/85, parc.č.845/86, parc.č.845/88, parc.č.845/89, parc.č.845/91, parc.č.845/92, parc.č.2187, parc.č.2188, parc.č.2189, parc.č.2190, parc.č.2191, parc.č.2192, parc.č.2193 a pozemek parc.č.2194, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 621**, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

Vymezení majetku je provedeno z důvodu, že se jedná o hmotný a nehmotný majetek

Vymezení vybraného (hmotného a nehmotného) majetku:
1.Hmotný nemovité věci -
a) pozemek parc.č. st.500 jehož součástí je objekt zapsaný jako stavba ubytovací zařízení, č.pop. 295, stavba stojí na pozemku parc.č.st.500, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 796**, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.
b) pozemky - parc.č.845/15, parc.č.845/17, parc.č.845/18, parc.č.845/19, parc.č.845/21, parc.č.845/48, parc.č.845/74, parc.č.845/75, parc.č.845/76, parc.č.845/77, parc.č.845/78, parc.č.845/79, parc.č.845/80, parc.č.845/81, parc.č.845/82, parc.č.845/85, parc.č.845/86, parc.č.845/88, parc.č.845/89, parc.č.845/91, parc.č.845/92,parc.č.2187, parc.č.2188, parc.č.2189, parc.č.2190, parc.č.2191, parc.č.2192, parc.č.2193 a pozemek parc.č.2194, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 621**, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

2. Nehmotný majetek - představovaný zejména, ve stavebním řízení ověřenou projektovou dokumentací pro územní rozhodnutí a stavební povolení, vypracovanou společností TUMVIA s.r.o., projekční a inženýrská kancelář, obor dopravní a pozemní stavby, Ing. Janem Lapčíkem – jednatelem společnosti, se sídlem Adolfovice 60, 790 01 Bělá pod Pradědem, provozovna Masarykovo nám. 159/14, 790 01 Jeseník, IC 04973984, zodpovědný projektant Ing. Ladislav Oravec, datum zpracování 01/2023.
Projektová dokumentace je zpracována k budoucí novostavbě objektu „Apartmánový dům“ na pozemku parc.č. 845/15, k.ú. Horní Lipová. Stavebníkem budoucí novostavby je společnost e-Finance Developer, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Brno, Zábrdovice, 602 00, IČ 277 54 979, DIČ CZ277 54 979.

Projektová dokumentace je schválena na základě Rozhodnutí o vydání společného povolení, č.j.: MJ/08814/2024/SÚ/Ve, ze dne 21.02.2024 (npm není vyznačeno), vydal Městský úřad Jeseník, odbor stavebního úřadu a územního plánování, ke stavebnímu záměru „Apartmánový dům“ na pozemku parc.č. 845/15, k.ú. Horní Lipová.

3. Hmotný majetek – představovaný zejména provedenými stavebními přípravnými pracemi, které vedou k technickému zhodnocení pozemku.

Ocenění zpracovat na základě stavu, tj. ke dni **31.12.2024**.

Zadavatelem znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty je společnost e-Finance Apart Hotel, s.r.o., IČ 038 07 860, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 86878.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČ 25577298, hlavní provozovna nám.28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

Zvláštní požadavky zadavatele:
a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,
b) zadavatel požaduje zpracovat ocenění budoucího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,
c) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

I.2 Odpověď

Znalecký posudek na stanovení určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty byl zpracován na základě požadavku zadavatele, a to společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., IČ 038 07 860, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 86878.

Místní šetření bylo provedeno dne **17.10.2024**. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **28.12.2024**.

Zvláštní požadavky zadavatele byly splněny.

Znalecký posudek je vypracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a dle vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Pro případ tržního ocenění platí:
Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.
Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Na základě našich postupů, kdy jsme vyhotovili cenové rozbory, jsme zpracovali ocenění porovnávací metodou; vycházeli jsme z realizovaných kupních smluv. Cena určená na základě kupních smluv je považována na cenu obvyklou. Cena obvyklá/ tržní hodnota je ve smyslu IFRS deklarována jako Reálná hodnota.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku - stávající stav, zapsaného na LV č. 621 a LV č. 796, k.ú. Horní Lipová, činí:

50 000 000, -Kč

slovy: padesátmilionů Kč

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že hodnota hmotného a nehmotného majetku, stanovená nákladovým způsobem, činí částku po zaokrouhlení :

2 750 000,-Kč

slovy: dvamilionysedmsetpadesáttisíc Kč

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku - budoucí stav, zapsaného na LV č. 621 a LV č. 796, k.ú. Horní Lipová, činí:

71 000 000, -Kč

slovy: sedmdesátjednamilionů Kč

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku - pozemků, zapsaných na LV č. 621, k.ú. Horní Lipová, činí:

14 000 000, -Kč

slovy: čtrnáctmilionů Kč

I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Skutečnosti snižující přesnost výsledku – veškeré údaje byly čerpány z informací poskytnutých objednatele a z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekonciliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval zpracovatel podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky.

I.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 621
2. Výpis z LV č. 796

I.5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

Pokud se znaleckým posudkem přezkoumává jiný znalecký posudek, znalec se též konkrétně, stručně a srozumitelně vyjádří z hlediska jednotlivých kroků postupu podle § 52 k postupu, kterým byl zpracován přezkoumávaný znalecký posudek.
Znalec uvede tato vyjádření ve zvláštní části znaleckého posudku.

I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.
Na zpracování posudku se podílel: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA.
Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit: Ing. Jaroslav Hába, MBA.

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje
a) údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral,
b) označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,
c) označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracoval znalecký ústav,
d) údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,

I. 7 Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní odměna dle zák.č.526/1990 Sb.

Údaj, zda byla sjednána smluvní odměna nebo zda náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona,

DOVĚTEK

Zadavatel (klient, objednatel) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádření ve smyslu GDPR :
Zadavatel (objednatel, klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).
Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti objednatele (klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí vydavatel evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel (*vydavatel*) *je vázán vůči objednateli (klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.*
Zadavatel (objednatel klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (*vydavatele*).
Zadavatel (objednatel klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail).
Zadavatel (objednatel klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.
Zhotovitel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.
Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění :
Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatel (objednatel klient)) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele (vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je zhotovitelem (vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.
© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2025

J. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Doložka dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění : neuvedena.

Posudek byl podán znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsanou jako znalecký ústav podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů pro obory a odvětví:
EKONOMIKA (36/1967 Sb.) – bez odvětví – ceny a odhady majetku nemovitého a movitého, ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, oceňování ekologických zátěží a stanovování náhrad škod jimi způsobených, posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů, tvorba a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví.
STAVEBNICTVÍ (36/1967 Sb.) – bez odvětví – stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, posuzování vad a poruch staveb, posuzování kvality staveb, stavebních prací, provádění stavebních průzkumů a statika staveb.

Rozsah znaleckého oprávnění byl pro účely zák.č.254/2019 Sb. verifikován přípisem Ministerstva spravedlnosti ČR, čj. neuvedeno, ze dne 29.01.2021.

Znalecký ústav byl dle zák.č.254/2019 Sb. s účinností od 01.01.2021 překlasifikován na znaleckou kancelář (§§ 2, 6 zák.č.254/2019 Sb.).

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 010292/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře vedené Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 6820-129/2025 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 06.05.2025

Přibraný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb. :
konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel : **ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.,**
znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.
hlavní provozovna
nám. 28.října 1896/3
602 00 B r n o
tel. 533 039 051, znalciaodhadci@gmail.com

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a mohou stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali : Mgr. Dana Sojková,
odhadce, právní a ekonomický poradce

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje : Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Ing. Jaroslav Hába
Digitálně podepsal Ing. Jaroslav Hába
Datum: 2025.05.15 13:25:52 +02'00'

Otisk znalecké pečeti

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
ev. č. 010292/2025

	počet stran A4 v příloze:
Přílohy	12

1. Výpis z LV č. 621
2. Výpis z LV č. 796

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.11.2024 08:35:02*

Okres: **CZ0711 Jeseník** Obec: **540030 Lipová-lázně**

Kat.území: **684651 Horní Lipová** List vlastnictví: **621**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
e-Finance Apart Hotel, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno	**03807860**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
845/15	**8302**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
845/17	**168**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
845/18	**23**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
845/19	**5**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
845/21	**11**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
845/48	**53**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
845/74	**254**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
845/75	**12**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
845/76	**12**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
845/77	**12**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
845/78	**12**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
845/79	**12**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
845/80	**12**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
845/81	**12**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
845/82	**12**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
845/85	**12**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
845/86	**12**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
845/88	**16**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
845/89	**17**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
845/91	**13**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
845/92	**13**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	
2187	**21**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2188	**22**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2189	**22**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2190	**21**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2191	**21**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2192	**21**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

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

2193	**44 ostatní plocha**	**jiná plocha**
2194	**83 ostatní plocha**	**jiná plocha**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno cesty a stezky**

  Oprávnění pro
  Parcela: 845/75, Parcela: 845/76, Parcela: 845/77, Parcela: 845/78, Parcela: 845/79, Parcela: 845/80, Parcela: 845/81, Parcela: 845/82, Parcela: 845/85, Parcela: 845/86, Parcela: 845/88, Parcela: 845/89, Parcela: 845/91, Parcela: 845/92

  Povinnost k
  Parcela: 845/74

  Listina **Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2023 11:03:25. Zápis proveden dne 10.10.2023.**
  V-2125/2023-811

  Pořadí k **15.09.2023 11:03**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze**

  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/5

  Povinnost k
  Parcela: 845/18

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 12.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.05.2008.**
  V-1234/2008-811

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**

  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/9

  Povinnost k
  Parcela: 845/18

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 30.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.06.2008.**
  V-1357/2008-811

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**

  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/13

  Povinnost k
  Parcela: 845/18

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 20.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.05.2008.**
  V-1245/2008-811

  datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Typ vztahu

Pořadí k

- **Věcné břemeno chůze**
  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/11
  Povinnost k
  Parcela: 845/18

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.05.2008.**
  V-1289/2008-811

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**
  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/14
  Povinnost k
  Parcela: 845/18

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.06.2008.**
  V-1463/2008-811

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**
  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/10
  Povinnost k
  Parcela: 845/18

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 20.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2008.**
  V-1595/2008-811

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**
  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/2
  Povinnost k
  Parcela: 845/19

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.06.2008.**
  V-1479/2008-811

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**
  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/17
  Povinnost k
  Parcela: 845/18

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2008.**
  V-1496/2008-811

Typ vztahu

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**
  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/12
  Povinnost k
  Parcela: 845/18

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2008.**
V-1857/2008-811

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**
  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/15
  Povinnost k
  Parcela: 845/18

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 02.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.09.2008.**
V-2182/2008-811

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**
  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/6
  Povinnost k
  Parcela: 845/18

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 07.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.11.2008.**
V-2676/2008-811

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**
  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/16
  Povinnost k
  Parcela: 845/18

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.01.2009.**
V-53/2009-811

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**
  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/1
  Povinnost k
  Parcela: 845/19

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 30.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2009.**
V-119/2009-811

Typ vztahu

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**
  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/18
  Povinnost k
  Parcela: 845/18

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 20.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.04.2009.**
V-674/2009-811

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**
  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/8
  Povinnost k
  Parcela: 845/18

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.05.2009.**
V-940/2009-811

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**
  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/19
  Povinnost k
  Parcela: 845/18

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.05.2009.**
V-943/2009-811

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**
  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/4
  Povinnost k
  Parcela: 845/18

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.06.2009.**
V-1043/2009-811

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**
  Oprávnění pro
  Jednotka: 283/3
  Povinnost k
  Parcela: 845/18

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.06.2009.**
V-1045/2009-811

Typ vztahu

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze**

Oprávnění pro
Jednotka: 283/7
Povinnost k
Parcela: 845/18

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.06.2009.**
V-1102/2009-811

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení**

části nemovitosti v rozsahu dle gpl.č. 426-185/2009, za účelem zřizování, provozu, oprav a údržby distribuční soustavy v souladu se zákonem č.458/2000 Sb.

Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k
Parcela: 845/15

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.12.2009.**
V-2391/2009-811

Listina **Výpis z obchodního rejstříku prokazující splynutí obchodních společností ze dne 09.11.2010.**
Z-4994/2010-811

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

na části nemovitosti v rozsahu dle gpl.č. 766-39/2018, za účelem zřizování, provozu, oprav a údržby distribuční soustavy v souladu se zákonem č.458/2000 Sb.

Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k
Parcela: 845/15

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-8013750/1 ze dne 14.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2019 12:51:35. Zápis proveden dne 12.09.2019.**
V-2075/2019-811

Pořadí k **21.08.2019 12:51**

- **Zástavní právo smluvní**

k zajištění:
- pohledávek ve výši 133.500.000,- Kč ze smlouvy o úvěru č. 2005026321200US
- budoucích a jiných pohledávek, které vzniknou do 31.05.2055 a to do výše 267.000.000,- Kč.

Oprávnění pro
TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835
Povinnost k
Parcela: 2187, Parcela: 2188, Parcela: 2189, Parcela: 2190, Parcela: 2191,

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 2192, Parcela: 2193, Parcela: 2194, Parcela: 845/15, Parcela: 845/17, Parcela: 845/18, Parcela: 845/19, Parcela: 845/21, Parcela: 845/48, Parcela: 845/74, Parcela: 845/75, Parcela: 845/76, Parcela: 845/77, Parcela: 845/78, Parcela: 845/79, Parcela: 845/80, Parcela: 845/81, Parcela: 845/82, Parcela: 845/85, Parcela: 845/86, Parcela: 845/88, Parcela: 845/89, Parcela: 845/91, Parcela: 845/92

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2020 11:35:06. Zápis proveden dne 28.08.2020. V-1797/2020-811**

Pořadí k **06.08.2020 11:35**

- **Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva**

Oprávnění pro
TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k
Parcela: 2187, Parcela: 2188, Parcela: 2189, Parcela: 2190, Parcela: 2191, Parcela: 2192, Parcela: 2193, Parcela: 2194, Parcela: 845/15, Parcela: 845/17, Parcela: 845/18, Parcela: 845/19, Parcela: 845/21, Parcela: 845/48, Parcela: 845/74, Parcela: 845/75, Parcela: 845/76, Parcela: 845/77, Parcela: 845/78, Parcela: 845/79, Parcela: 845/80, Parcela: 845/81, Parcela: 845/82, Parcela: 845/85, Parcela: 845/86, Parcela: 845/88, Parcela: 845/89, Parcela: 845/91, Parcela: 845/92

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2020 11:35:06. Zápis proveden dne 28.08.2020. V-1797/2020-811**

Pořadí k **06.08.2020 11:35**

- **Věcné břemeno cesty a stezky**

Oprávnění pro
Parcela: 845/75, Parcela: 845/76, Parcela: 845/77, Parcela: 845/78, Parcela: 845/79, Parcela: 845/80, Parcela: 845/81, Parcela: 845/82, Parcela: 845/83, Parcela: 845/84, Parcela: 845/85, Parcela: 845/86, Parcela: 845/87, Parcela: 845/88, Parcela: 845/89, Parcela: 845/90, Parcela: 845/91, Parcela: 845/92 Jednotka: 295/1, Jednotka: 295/10, Jednotka: 295/11, Jednotka: 295/12, Jednotka: 295/13, Jednotka: 295/14, Jednotka: 295/15, Jednotka: 295/16, Jednotka: 295/2, Jednotka: 295/3, Jednotka: 295/4, Jednotka: 295/5, Jednotka: 295/6, Jednotka: 295/7, Jednotka: 295/8, Jednotka: 295/9

Povinnost k
Parcela: 845/74

Listina **Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2023 11:03:25. Zápis proveden dne 10.10.2023. V-2125/2023-811**

Pořadí k **15.09.2023 11:03**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení
ZDŘ-23/2024-811 **Parcela: 2191**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vkladatele o vnesení nemovité věci (§ 19 zákona č. 90/2012 Sb.) ze dne 09.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2015 09:14:00. Zápis proveden dne 27.03.2015.**
  V-502/2015-811
  Pro: **e-Finance Apart Hotel, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **03807860**
- **Smlouva směnná ze dne 18.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2019 08:30:45. Zápis proveden dne 11.10.2019.**
  V-2335/2019-811
  Pro: **e-Finance Apart Hotel, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **03807860**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 13.11.2024 08:41:30*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.11.2024 08:15:02*

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0711 Jeseník** Obec: **540030 Lipová-lázně**

Kat.území: **684651 Horní Lipová** List vlastnictví: **796**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
e-Finance Apart Hotel, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno	**03807860**	**6055/7949**
Otrubová Renáta Ing., Na Hradbách 546/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	**716019/5086**	**485/7949**
Pernicová Pavla, Pavlovská 519/25, Kohoutovice, 62300 Brno	**775104/3949**	**441/7949**
SJM Ravčuk Dalibor Ing. a Ravčuková Irena, Oderská 162, 74247 Hladké Životice	**571020/0782 615603/1189**	**485/7949**
SJM Titz Tomáš Ing. a Titzová Dagmar JUDr., Jaselská 279/6, Holice, 77900 Olomouc	**850905/5797 895815/5734**	**483/7949**

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 500	**342**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Horní Lipová, č.p. 295, ubyt.zař**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 500**

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*	*Podíl na jednotce*
295/1	**jiný nebytový prostor**	**795**	**obč.z.**	**65/7949**	
Spoluvlastníci	**03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.**				
295/2	**jiný nebytový prostor**	**795**	**obč.z.**	**326/7949**	
Spoluvlastníci	**03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.**				
295/3	**jiný nebytový prostor**	**802**	**obč.z.**	**485/7949**	
Spoluvlastníci	**716019/5086; Otrubová Renáta Ing.**				
295/4	**jiný nebytový prostor**	**795**	**obč.z.**	**439/7949**	
Spoluvlastníci	**03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.**				
295/5	**jiný nebytový prostor**	**795**	**obč.z.**	**487/7949**	
Spoluvlastníci	**03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.**				
295/6	**jiný nebytový prostor**	**795**	**obč.z.**	**479/7949**	
Spoluvlastníci	**03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.**				
295/7	**jiný nebytový prostor**	**795**	**obč.z.**	**541/7949**	
Spoluvlastníci	**03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.**				
295/8	**jiný nebytový prostor**	**806**	**obč.z.**	**483/7949**	
Spoluvlastníci	**850905/5797 895815/5734; Titz Tomáš Ing. a Titzová Dagmar JUDr.**				
295/9	**jiný nebytový prostor**	**801**	**obč.z.**	**441/7949**	
Spoluvlastníci	**775104/3949; Pernicová Pavla**				
295/10	**jiný nebytový prostor**	**807**	**obč.z.**	**485/7949**	
Spoluvlastníci	**571020/0782 615603/1189; Ravčuk Dalibor Ing. a Ravčuková Irena**				
295/11	**jiný nebytový prostor**	**795**	**obč.z.**	**481/7949**	
Spoluvlastníci	**03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.**				
295/12	**jiný nebytový prostor**	**795**	**obč.z.**	**541/7949**	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.11.2024 08:15:02*

Okres: **CZ0711 Jeseník** Obec: **540030 Lipová-lázně**

Kat.území: **684651 Horní Lipová** List vlastnictví: **796**

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

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*	*Podíl na jednotce*
Spoluvlastníci	**03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.**				
295/13	**jiný nebytový prostor**	**795**	**obč.z.**	**768/7949**	
Spoluvlastníci	**03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.**				
295/14	**jiný nebytový prostor**	**795**	**obč.z.**	**667/7949**	
Spoluvlastníci	**03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.**				
295/15	**jiný nebytový prostor**	**795**	**obč.z.**	**781/7949**	
Spoluvlastníci	**03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.**				
295/16	**jiný nebytový prostor**	**795**	**obč.z.**	**480/7949**	
Spoluvlastníci	**03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.**				
845/73	**194 ostatní plocha**		**sportoviště a rekreační plocha**		

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

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

  na části nemovitosti v rozsahu dle gpl.č. 766-39/2018, za účelem zřizování, provozu, oprav a údržby distribuční soustavy v souladu se zákonem č.458/2000 Sb.

  Oprávnění pro

  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

  Povinnost k

  Parcela: 845/73

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-8013750/1 ze dne 14.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2019 12:51:35. Zápis proveden dne 12.09.2019.**

  V-2075/2019-811

  Pořadí k **21.08.2019 12:51**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Vlastnictví jednotek**

  Povinnost k

  Parcela: St. 500

  Listina **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 29.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2023 11:01:00. Zápis proveden dne 27.07.2023.**

  V-1622/2023-811

- **Vznik společenství vlastníků prokázán**

  Povinnost k

  Parcela: St. 500

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.11.2024 08:15:02*

Okres: **CZ0711 Jeseník** Obec: **540030 Lipová-lázně**

Kat.území: **684651 Horní Lipová** List vlastnictví: **796**

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

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu* - **Bez zápisu**

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 13.11.2024 08:40:35*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.