

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 019341/2026

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a) pozemky - parc.č. st.500, jehož součástí je objekt zapsaný jako ubytovací zařízení, č.pop. 295, stavba stojí na pozemku parc.č. st.500 a pozemek parc.č. 845/73, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaný 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. 845/85, 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.

Zadavatel : e-Finance a.s.
IČO 26272504, DIČ CZ26272504
Bratislavská 234/52, Zábrdovice
602 00 Brno-město

Číslo jednací zadavatele : nevydáno

Účel posudku : stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých 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 účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV,a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Zvláštní požadavky : a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,
b) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu 31.12.2025,
– ocenění současného stavu (CÚ 2025), v rozsahu stávajícím,
c) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu 31.12.2028,
– ocenění budoucího stavu (CÚ 2028),
d) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

Datum místního šetření : 08.04.2026

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : ocenění se provádí podle stavu ke dni 31.12.2025

Ev.číslo vydavatele: 7205-028/2026

Použitý oceňovací předpis : ocenění nemovitého majetku je provedeno podle obecně uznávaných 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 Znaleckých standardů AZO POSN Morava a s přihlédnutím k 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 : 17.09.2026

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) růst spotřebitelských cen v září (roku 2025) zpomalil na 2,3 % (v říjnu dosáhl 2,5 %) a poblíž této hodnoty by se měl udržet i v následujících měsících. Naopak jádrovou inflaci na zvýšených hodnotách těsně pod 3 % drží zdražování ve službách. To je spojené se svižnou mzdovou dynamikou v důsledku přetrvávajícího napětí na trhu práce, ale také se zvýšeným příspěvkem imputovaného nájemného. V něm se promítá vysoký růst cen nových rezidenčních nemovitostí, který je podporován lepší se příjmovou situací domácností a silnou úvěrovou aktivitou. V roce 2026 inflační tlaky nepatrně zvolnily. Inflace se však nadále pohybuje lehce nad inflačním cílem z důvodu pouze pozvolna ochlázající mzdové dynamiky a i nadále zvýšeného příspěvku imputovaného nájemného. V roce 2027 predikce předpokládá mírné zvýšení inflace kvůli zavedení systému emisních povolenek. (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 vlastníkově)
 - 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 - PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
- D.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
 - D.3 Výsledky analýzy dat
- E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
- E.1 Popis postupu při analýze dat
 - E.2 Ocenění Metodou výnosovou
 - E.3 Výsledky analýzy dat
- F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
- F.1 Popis postupu při analýze dat
 - F.2 Ocenění Metodou porovnání obchodovatelných cen
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. POSUDEK 4 - OCENĚNÍ NA ZÁKLADĚ REZIDUÁLNÍ METODY
- G.1 Popis postupu při analýze dat
 - G.2 Ocenění Reziduální metodou
 - G.3 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) pozemky - parc.č. st.500, jehož součástí je objekt zapsaný jako ubytovací zařízení, č.pop. 295, stavba stojí na pozemku parc.č. st.500 a pozemek parc.č. 845/73, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaný 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. 845/85, 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 vybraného majetku:

Jedná se o Areál ve vlastnictví 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, který 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. Pozemky a stavby jsou zapsány na LV č. 621 a LV č. 796, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Jeseník.

Areál je systematicky rozdělen do dvou částí:

část I – objekt EFi Apart Hotel č.pop. 295 - ubytovací zařízení,

část II – budoucí „*Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15*“, (vydané stavební povolení), bude provedeno ve dvou rovinách, a to podle výsledků místního šetření (podle stavebně-technického stavu k datu 31.12.2025), tzv. stávající stav (CÚ 2025) a budoucí stav v rozsahu dle projektu, k datu 31.12.2025, a dopředně k datu 31.12.2028, tzv. budoucí stav (CÚ 2028).

Dopředné ocenění bude zpracováno jako ocenění budoucího stavu zájmového majetku k datu 31.12.2028, a to podle stavu očekávaného v souladu se stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací.

Ocenění je tedy provedeno na základě stavu ke dni 31.12.2025 a ke dni 31.12.2028.

V případě „části II“ se jedná o developerský projekt „*Výstavba – Apartmánového domu na pozemku parc.č.845/15*“, k.ú. Horní Lipová. Stavebníkem budoucí stavby je společnost e-Finance Developer, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Brno, Zábrdovice, 602 00, IČO 27754979, DIČ CZ27754979“, (dále také jen Projekt).

Zájmový majetek se nachází na adresním místě: Horní Lipová č.pop.295, obec Lipová -Lázně.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 3663 vedená u Krajského soudu v Brně.

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 **08.04.2026**.

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

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 vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,
- b) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.12.2025**,
 - ocenění současného stavu (CÚ 2025), v rozsahu stávajícím,
- c) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.12.2028**,
 - ocenění budoucího stavu (CÚ 2028),
- d) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých 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 účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

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.

IFRS jsou výsledkem harmonizačních snah. Je složité je zařadit do některého z účetních systémů, protože jsou vytvářeny za účelem zaujetí pozice jediného světového účetnictví. Je to účetní systém primárně založený na mikroekonomickém přístupu prosazovaný do praxe z rozhodnutí Evropské komise. V tvůrčích orgánech jsou zastoupeny všechny světové regiony a je tedy možné přístup charakterizovat jako kombinaci teorie a praxe. Jedná se o zásady primárně zaměřené na sestavování finančních výkazů předkládaných uživatelům, zejména investorům, věřitelům – poskytovatelům zápůjčního kapitálu a ostatním věřitelům. Využití je založeno na zákonné povinnosti dané jako rozhodnutí Evropské komise, tak i jednotlivými národními legislativními úpravami. Informace jsou uznávány a také využívány na burzách řady zemí světa a také k auditování.

Zdroj : https://cs.wikipedia.org/wiki/Mezinárodní_standardy_účetního_výkaznictví

IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2023/1803, v platném znění. Nařízení Komise (EU) 2023/1803 vstoupilo v platnost dne 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:

- **určení věcné hodnoty** – založena na principu náhrady. Věcná hodnota (substance) podniku vyjadřuje **Metoda**, 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 % $V = (Z/r) \times 100$
- 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 globalizace 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 **08.04.2026** bez přítomnosti správce areálu, 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 nedošlo ke změnám stavebně-technických parametrů stávajícího stavu.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o ocenění již stávajícího EFi Apart Hotel („část I“) a nově budoucího stavu, a to „*Výstavba – Apartmánového domu na pozemku parc.č.845/15*“, k.ú. Horní Lipová („část II“), tak nebylo možné provést většinové zaměření. Ze strany vlastníka byl vydán souhlas ke vstupu na pozemky, k provedení místního šetření.

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, www.severapod.cz), 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 nacházel, a to dle stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu, tj. ke dni **31.12.2025** a ocenění jeho budoucího stavu k datu **31.12.2028** (dopředně). Jedná se o teoretické datum budoucího stavu zájmového majetku, vč. součástí a příslušenství, jehož celkový rozsah znalec čerpal ze zadavatelem poskytnuté projektové dokumentace.

Na základě těchto informací bude proveden výpočtový model budoucího stavu po dokončení v roce 2028, a to tak, že budeme vycházet z věcného rozsahu objektu v roce 2028 (po dokončení), ale finančně s pořizovacími cenami k roku 2025. Následně bude tento finanční stav podroben vlivu předpokládaného cenového nárůstu (CÚ2025/ CÚ2028).

V části znaleckého posudku věnující se budoucímu stavu zájmového majetku, vycházel znalec z následujících předpokladů - rozsah tohoto zájmového majetku, stejně tak jako jeho materiálové a konstrukční provedení pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažované, vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel, přičemž zpracovatel posudku vychází z následujících předpokladů – okrajových podmínek:

- předané části projektové dokumentace jsou provedeny, resp. budou provedeny v souladu s platnou legislativou a stavebně-technickými předpisy, platnými normami apod.,
- znalec předpokládá, že v projektové dokumentaci navržená řešení jsou správná, tedy bez nutnosti provádět změny oproti předložené PD v průběhu výstavby, tzn. předložená PD v plném rozsahu odpovídá budoucímu stavu,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně materiálového řešení (anebo ke změně jeho rozsahu) oproti zadavatelem poskytnuté PD a nebo oproti informacím, které byly zpracovateli tohoto znaleckého posudku předány přímo jeho zadavatelem nebo jím pověřenými osobami,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně technického vybavení zájmového majetku (anebo ke změně jeho rozsahu) oproti poskytnuté PD a nebo oproti informacím, které byly zpracovateli tohoto znaleckého posudku předány přímo jeho zadavatelem nebo jím pověřenými osobami,
- stavba bude provedena (a předána) bez vad a nedodělků,
- stavba bude sloužit k tomu účelu, který je uveden v zadavatelem poskytnuté projektové dokumentaci,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně cenových vstupů zájmového majetku (mimo predikovaný/ predikovatelný cenový nárůst) apod.

Zadavatelem předložený rozsah zájmového majetku, resp. jeho budoucího stavu:

PD	Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č.845/15
A	Průvodní zpráva
B	Souhrnná technická zpráva
C	Situační výkresy
D.1.1	Architektonicko - stavební řešení
D.1.2	Stavebně - konstrukční řešení
D.1.3	PBŘ
D.1.4a	Elektroinstalace
D.1.4b	Plynoinstalace
D.1.4c	VZT + vytápění
D.1.4d	ZTI
D.2	Dokumentace technických a technologických zařízení
E	Dokladová část

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 2025), 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“, „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, developéři 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 2025), 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 rekonceiliace 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 užíván 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 průměrné 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 : <i>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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.</i> Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.370/2024 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 korekci, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna, e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění 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 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. vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb., vyhl.č. 434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb. v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace. Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
Cena určená dle předpisu	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 ekonomika	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.
Tržní cena	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 směřována v den ocenění mezi
Tržní hodnota	

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/ směřena 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/směřena 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 potenciální 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 tísní (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 rozpětí 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.370/2024 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 uživatelské 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“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle reálného 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.

Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

Obecné metody ocenění

- 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 zbyvatelnosti) 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 (nákladové), avšak bez koeficientu prodejnosti.

Věcná hodnota nemovitosti - případy 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 přepočtení 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 nemovitosti.

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. vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl. č. 370/2024 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 prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 směnány 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 tísní. 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	nebude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací	bude v tomto posudku použit,
Přístup metodou reziduální	bude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekoncilace), 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 vneseny 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:

- Objednávka znaleckého posudku 12/2025
- Územní rozhodnutí a provedení stavby evidované pod č.j. MJ/61508/2008/12/OSMI/Š, vyhotovil městský úřad Jeseník, odbor stavebního úřadu, majetku a investic, ze dne 19.03.2009,
- projektová dokumentace: Novostavba penzionu „CÍSAŘE JOSEFA“, vypracovaná Martinem Dufkem, ze dne 12/2008,
- projektová dokumentace „Výstavba – Apartmánového domu na pozemku parc.č.845/15“, vypracovaná spol. TUMVIA s.r.o. projekční a inženýrská kancelář, obor dopravní a pozemní stavby, se sídlem Masarykovo nám. 159/14, 790 01 Jeseník, vypracoval Ing. Jan Lapčík, ze dne 25.08.2023,
- 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,
- Prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- 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 31.12.2025, na LV č. 621 pro k.ú. Horní Lipová, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 16.04.2026,
- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025, na LV č. 796 pro k.ú. Horní Lipová, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 16.04.2026,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizeniidokn.cuzk.cz, ze dne

- 16.04.2026,
- Kupní smlouvy na bytové jednotky, opatřené z KN na nemovitosti v obci Lipová – lázně,
 - Územní plán Lipová - lázně, právní stav – aktuální,
 - 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 IFRS pro tvorbu standardů, se sídlem v Londýně, právní stav od 01.01.2023,
 - Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2025,
 - 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-majetku/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 OCENĚVÁNÍ:

- 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 OCENOVACÍ 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 Committee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC, 2020,
- Appraisal Institute: 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.ur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.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.ur.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 kancelářů 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. 134/2016 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. 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 informacím, v platném znění,
- zák.č. 110/2019 Sb., o zpracování 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 drahách, 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 zpracování těchto dat do libreta odborného posudku.

Jako první si bude všimnout širších vztahů (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření 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 seznámech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.

Jedná 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, 2025)
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:	Lipová - Lázně
Počet obyvatel:	2 187 (dle MLO ČSÚ z r. 2025)
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 svažité, v okolí kopcovitý
Převládající zástavba:	rezidenční a obytná 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

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: NEEXISTUJÍ

	nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
	umožňuje podpis zástavní smlouvy (již existuje)
	skutečné užívání pozemků není v rozporu s KN
	přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
	příjezd k nemovitému majetku vede z veřejné komunikace

Komentář: vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: NEEXISTUJÍ

	nemovitá věc není situována v záplavovém území
	povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
	nemovitosti nejsou v památkové ochraně

Komentář: vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.

Věcná břemena a obdobná zatížení: EXISTUJÍ

	zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení,
--	---

Komentář: vyjmenovaná rizika existují - zástavy, věcná břemena jsou evidována a existují. (viz LV č. 621 a LV č. 796, k.ú. Horní Lipová).

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

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



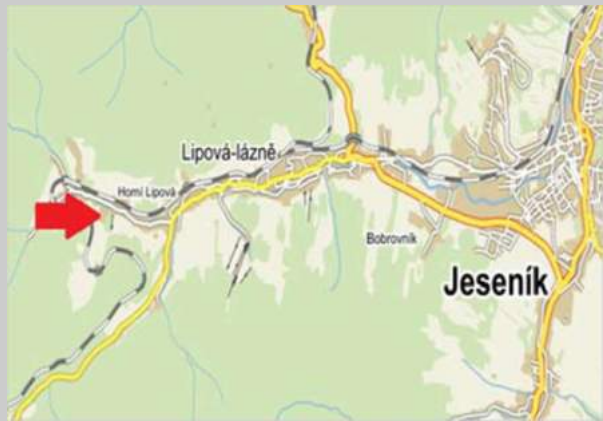
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



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.).

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)

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

Vlastníkem zájmových pozemků zapsaných na LV č. 796, k.ú. Horní Lipová je :

- a) společnost e-Finance Apart Hotel, s.r.o., IČO 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 Žitovice,
- e) pan Ing. Ivo Slawik a Ing. Drahomíra Slawiková, bytem Čeladná č.p.p. 969, 73912 Čeladná,
- f) 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):

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
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
845/85	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
2193	44 ostatní plocha	jiná plocha
2194	83 ostatní plocha	jiná plocha

Omezení vlastnického práva

Věcné břemeno chůze, věcné břemeno cesty a stezky, věcné břemeno chůze, 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):

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
e-Finance Apart Hotel, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno		03807860	5514/7949
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
SJ Ravčuk Dalibor Ing. a Ravčuková Irena, Oderská 162, 74247 Hladké Životice		571020/0782	485/7949
SJ Slawik Ivo Ing. a Slawiková Drahomíra Ing., č.p. 969, 73912 Čeladná		615603/1189	541/7949
SJ Titz Tomáš Ing. a Titzová Dagmar JUDr., Jaselská 279/6, Holice, 77900 Olomouc		631028/1593	483/7949
		635311/0280	
		850905/5797	
		895815/5734	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů			
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
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
295/1	jiný nebytový prostor	795	obč.z.
Spoluvlastníci 03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.			
295/2	jiný nebytový prostor	795	obč.z.
Spoluvlastníci 03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.			
295/3	jiný nebytový prostor	802	obč.z.
Spoluvlastníci 716019/5086; Otrubová Renáta Ing.			
295/4	jiný nebytový prostor	795	obč.z.
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	814	obč.z.	541/7949	
Spoluvlastníci 631028/1593 635311/0280; Slawik Ivo Ing. a Slawiková Drahomíra Ing.					
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	
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.					
295/12	jiný nebytový prostor	795	obč.z.	541/7949	
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		

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).

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

V území nebyl proveden radonový průzkum.

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B.2 tohoto znaleckého posudku.

V rámci poskytnutých podkladů byly poskytnuty podklady pro výstavbu – rozpočet stavby, dále byl poskytnut materiál, a to Projekt. „Výstavba – Apartmánového domu na pozemku parc.č.845/15“, k.ú. Horní Lipová“ („část II“). Projektová dokumentace řeší výstavbu a umístění Apartmánového domu, který je situován jako konečný v zastavěném území převážně rekreačními domy a doplňuje tak stávající charakter krajiny. Využití výstavby bude pro apartmánové bydlení s vlastním parkováním.

Po dostavbě a kolaudaci bude provedeno vymezení jednotek „*Prohlášení vlastníka*“, následně budou jednotky drženy jako investiční apartmány a po té bude toto portfolio aktiv rozprodáno po jednotkách. Stavba by měla být realizována v roce 2026.

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.

Na pozemku parc.č. st. 500 je vystavěn objekt EFI Apart Hotel č.pop.295 („část I“) s parkovištěm s 18-ti venkovními stánkami, k.ú. Horní Lipová, který splňuje kritéria dané územně-plánovací dokumentací, jeho situování odpovídá aktuálnímu územnímu plánu, dále na pozemku parc.č. 845/15 se započne výstavba Apartmánového domu („část II.“), který bude splňovat kritéria daná územně-plánovací dokumentací a jeho situování odpovídá aktuálnímu územnímu plánu (Rozhodnutí o vydání společného povolení), pozemky a jich využití tedy odpovídá nejvyššímu a nejlepšímu využití majetku.

SILNÉ STRÁNKY (Strong Points)

výhodná poloha v okrajové části obce Lipová - 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 50m²)
všechny jednotky/ apartmány mají vlastní balkón
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.

Areál je rozdělen do dvou částí :

část I. – objekt EFI Apart Hotel č.pop. 295 - ubytovací zařízení,

část II. – budoucí „*Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15*“, parkoviště s 18-ti venkovními stánkami.

V tomto znaleckém posudku v „části I.“ je vymezen a oceňován objekt ubytovacího zařízení EFI Apart Hotel č.pop.295 („část II.“) s parkovištěm s 18-ti venkovními stánkami, které je tvořeno pozemky o rozloze 957,00 m². K oceňovaným pozemkům vede účelová komunikace se sjezdem ze stávající obecní komunikace na pozemku parc.č. 1494 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví subjektu Obec Lipová - lázně, č.pop. 396, 790 61 Lipová - lázně.

V „části II.“ je vymezena a oceněna budoucí výstavba Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15 a parkoviště s 18-ti venkovními stánkami. K oceňovaným pozemkům vede účelová komunikace se sjezdem ze stávající obecní komunikace na pozemku parc.č. 1494 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví subjektu Obec Lipová - lázně, č.pop. 396, 790 61 Lipová - lázně. Pozemky pro stavbu Apartmánového domu nejsou právně vymezeny a geometricky odděleny. Pozemky jsou ve znaleckém posudku oceněny jako jeden funkční celek.

V oblasti okolo areálu je „houbařský ráj“, možnosti pro pěší turistiku, cykloturistiku, 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 objekt EFI Apart Hotel, ubytovacího zařízení č. pop.295, k.ú. Horní Lipová

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 domu v 1.NP 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 vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek“ podle zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (NOZ) ze dne 29.06.2023. V letech 2024 a 2025 se uskutečnilo 5 prodejů nebytových jednotek/ apartmánů do vlastnictví jednotlivých subjektů.

Celý objekt nabízí 15 nadstandardně vybavených čtyřlůžkových Executive jednotek/ apartmánů a jedno dvoulůžkové studio Deluxe. Každá jednotka/ apartmán je vybavena 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 jsou zavedeny sítě elektronických komunikací a zajištěn příjem televizního signálu. 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

* Poznámka - jednotky jsou prodány, nejsou ve vlastnictví zadavatele

Konstrukční řešení:

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zem. prací, hydroizolace, radonová ochrana a jiné	betonové pasy, s vkládanou hydroizolací
2.	Svislé nosné kce, vč.obvod.pláště	zděné, Porothem
3.	Stropy (podhl. mimo zavěš.)	betonové stropní panely Spiroll
4.	Krov, střecha	sedlová, vaznicová soustava, zateplený krov
5.	Krytiny střech	plechová typu Satjam
5a.	Komíny	ano
6.	Klempířské konstrukce	pozinkované, žlaby, svody, parapety
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 keramickým 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 voda
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, ap)	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) 2025 – 2008 = 17 let

Stáří objektu je uvažováno : 2025 – 2018 = 7 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 z příjezdové cesty a parkoviště



Pohled na severozápadní a jihozápadní fasádu



Pohled na jihovýchodní fasádu



Pohled na hlavní vchod (z JZ strany)



Kolárna



Chodba s výtahem



Apartmán - obývací pokoj



Přílehlé pozemky pro další výstavbu

zdroj: vlastní

Apartmán - ložnice



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

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 pasy
2.	Obvodové stěny	zděné tl. 15-20 cm
3.	Stropy	panelové
4.	Krov	není
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 : 2025– 1960 = 65 let.

Stavebně – technický stav je špatný, bez údržby.

Napojení na inženýrské sítě:

není.

Fotodokumentace :



3.8.3 Výstavba Apartmánového domu 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 15-ti ubytovacích jednotkách, včetně napojení novostavby na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu. Stavební pozemek se nachází v současné zastavěném území obce Lipová-lázně v ploše RH - Plochy staveb s hromadnou rekreací. Pozemek je mírně svažité se sklonem 6% od jihu k severu. Podél severozápadní strany stavebního pozemku vede veřejná účelová komunikace v majetku subjektu Obec 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 parc.č.2192 v k.ú. Horní Lipová budou zachovány a budou využívány jako sklady pro toto ubytovací zařízení. Vzhledem k velkému výškovému rozdílu mezi úrovní podlahy 1.NP 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 m², obestavěném prostoru 4035 m³, výška hřebene sedlové střechy bude 13,27 m od podlahové nuly. Objekt bude svým architektonickým řešením ve shodě se stávající zástavbou (podlažnost, členění fasády, materiálové a barevné řešení). Celková kapacita objektu je 44 osob. Obdélníkový půdorys domu o rozměrech 25,17 x 14,67 m bude v přízemí obsahovat byt správce 1+kk, společné prostory (úklidová místnost, technická místnost, lyžárna, chodba se schodištěm do 2.NP, evakuační bezbariérový výtah), a 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 podkroví se bude nacházet vždy pětice ubytovacích jednotek 2+kk s balkóny. Vstupy do ubytovacích jednotek jsou ze společné chodby se schodištěm a výtahem. 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 21,8 kW), které budou zdrojem tepla pro podlahové vytápění a ohřev TV 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 22,5 kW, vyrobená elektrická energie bude primárně využívána pro vlastní spotřebu objektu s možností přetoku přebytků do distribuční soustavy.

Koordinační situace**Legenda**

SO 01 - NEUSTAVBA APARTMÁNOVÝHO DOMU
ZASTAVĚNÁ PLOCHA - 369,3m², VÝŠKA 13,3m
SO 02 - ZASTAVĚNÁ PLOCHA ZELENEJŠÍ PLOCHA
KOMUNIKACE A PARKOVÁNÍ
ZÁMKOVÁ DLAŽBA s. 80mm - 180,0m²
PARKOVÁNÍ
VEGETAČNÍ TVÁRNICE s. 80mm - 194,0m²
CHODNÍK
ZÁMKOVÁ DLAŽBA s. 60mm - 140,0m²
CHODNÍK
VELKOPLOŠTĚVÁ DLAŽBA s. 60mm - 62,0m²
CHODNÍK
ROZLIŠNÍ DLAŽBA s. 90mm - 1,0m²
ŽALUZIE
PERIMETER ZE ŽALUZIE KOTIKY 100/100/100 DO BETONU - 5,0m²
VÝŠKOVÝ S. 50mm, 30m²
KAČÍREK V TL. 100MM, ŽIVÝTEK STĚNKOVÝ 1902, OD ZELENEJŠÍ PLOCHY OBRUBNÍK V DÉLCE 75mm
NOVÉ SVAZOVÁNÍ - ZATRAVNĚNÍ (OKRUSKOVÁNÍ V TL. 100MM + TRAVNÍ SEMENKO) - 100 m²
OKRUSKOVÁNÍ BETONOVÝ BEST SNAH V STANDARD PŘÍRODNÍ ŠIKMA 10mm DO BETONU - 40mm
OKRUSKOVÁNÍ BETONOVÝ BEST SNAH STANDARD PŘÍRODNÍ 100/100/200 MM DO BETONU - 100mm
PAVŠÁDA BETONOVÁ BEST KADENT STANDARD PŘÍRODNÍ 120/180/600 MM DO BETONU - 100mm
OKRUSKOVÁNÍ S. 30 VÝŠKA s. 250mm, POHLÝDOVÝ BETON - 25,0m²
SO 03 PŘÍPOJKA VODY
SO 04 PŘÍPOJKA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
SO 05 PŘÍPOJKA DEŠŤOVÉ KANALIZACE
PŘÍPOJKA PLYNU
PERFOROVANÁ DŘEŇAŽ DN125 - 75mm, OBLAŠENÁ GEOTEXTILÍ, NÁPOJENÁ NA DEŠŤOVOU KANALIZACI
PODZEMNÍ VNĚJŠÍ KOMUNIKACE ROZVOD NN - od PS do RS - 80m
SO 06 - OSVĚTLENÍ
4 x STOŽÁŘ 5m S LED OSVĚTLENÍ + PODZEMNÍ VEDENÍ DÉLKY 55M
HRANICE STAVĚNÍ MEZI OBJEKTY - plocha 1740m² (STAVĚBNÍ PLOCHA)
POŽÁRNÍ NEBEZPEČNÝ PROSTOR
OCHRANNÉ PÁSMO PVE - 1,0m OD OBVOVODU ŽDVA (PVE na jehož straně stěže)
STÁVAJÍCÍ PODZEMNÍ STL PLYNOVOD
STÁVAJÍCÍ ROZVOD PVE - PODZEMNÍ
STÁVAJÍCÍ PODZEMNÍ VEDENÍ CETNÍ
STÁVAJÍCÍ PODZEMNÍ VODOVOD - VVR a.s.
STÁVAJÍCÍ PODZEMNÍ SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - VVR a.s.
STÁVAJÍCÍ DEŠŤOVÁ KANALIZACE
HRANICE PARCEL
STÁVAJÍCÍ POLOHOVÝ
STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE
PARCELNÍ ÚSTUP
STÁVAJÍCÍ VÝŠKOVÝ

POZNÁMKY:

- parkoviště je navrženo s kapacitou 17 + 1 parkovacích míst - kórné stání (celkem 18 apartmání)
- parkoviště je navrženo na obvodu komunikace ve vlastním síle Lipová - šikmá (na komunikaci musí být omezení šířkou 220
- účelová komunikace je šířky min. 3,0m, pouze 15m před novým spádem je šířka 2,85m. Vzdálenost k objektu je menší než 50m,
- účelová komunikace se od komunikace spojuje po 200 m napojení na komunikaci 11/0802
- dle prvních informací síle Lipová-šikmá se málo jedná o místní komunikaci (to bylo ve výhledu změněno na účelovou)
- jedná se o neveliké parkoviště (označeno SO 02) kde každý apartmán má jedno stání a 3 stání jsou určeny pro návštěvy domu
- umístění dle SO 02 - 1 x P12+D1 - 65m (úsek 3,5m) a - 1 x P12+D1 - 65m (úsek 3,5m)
- vodotěsnost zrušení V105 (688m) a symbol V107 provedeno barevně odlišnou šedivou, případně poplaskanou dvoustupňovou nádrží - bílý
- všechny dlešené inženýrské stěže musí být před zaplacením stavby odlišeny i hrobovými výhledy spádem stěže

Konstrukční a stavební řešení:

č.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zemních prací, hydroizolace	budou provedeny dvoustupňové základové pásy, železobetonová základová deska s prostupy, stěny dojezdu výtahu budou založeny na železobetonové desce tl. 300 mm, stěny vnější šachty ze ztraceného bednění vyplněné betonem s výztuží
2.	Svislé nosné konstrukce	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 balkonové, překlady nad otvory prefabrikované systémové, nebo monolitické, v podkroví podhledy sádkartonové, 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 konstrukce	TiZn plech v kombinaci s poplastovaným plechem
7.	Úprava vnitřních povrchů.	budou provedeny nové vápenné hladké omítky + malba
8.	Úprava vnějších povrchů.	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 podlah	PVC povlak, laminátová plovoucí, keramické
14a.	Povrchy podlah.- 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, 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 vybavení.	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 je čtveřice ubytovacích jednotek dispozičně řešených jako 2+KK, z toho jedna jako bezbariérová. Dále byt správce 1+KK a společné prostory do kterých patří úklidová místnost, technická místnost, lyžárna a chodba propojující jednotky a byt s hlavním vstupem, schodištěm a výtahem. Ve 2.NP je navržena pětice ubytovacích jednotek 2+KK s balkonem. Vstupy jsou tak jako v 1.NP z chodby, která navazuje na schodiště a výtah. Ve 3. NP je navržena pětice 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 [m²]	Nášlapná vrstva
1.01	Chodba se schodištěm	35.60	Keramická dlažba
1.02	Výťahová 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		61.50	

Ubytovací jednotka (byt správce) - A (1+kk)

Ozn.	Název místnosti	Plocha [m²]	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		33.60	
Podlahová plocha jednotky		35,30	

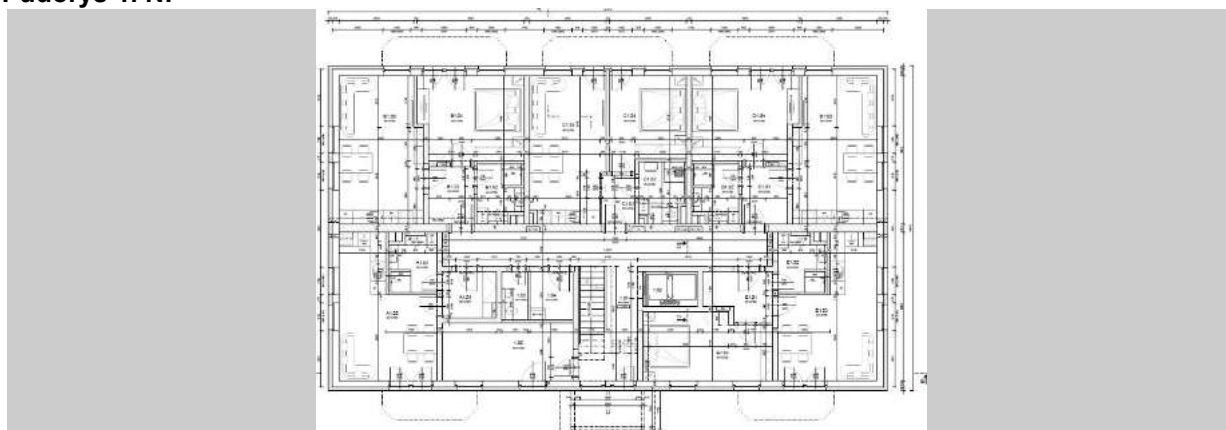
Ubytovací jednotka B (2+kk)			
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m ²]	Nášlapná vrstva
B1.01	Zádveří	5.30	Keramická dlažba
B1.02	Koupelna	5.10	Keramická dlažba
B1.03	Pokoj s kuchyňským koutem	24.50	Vinyl
B1.04	Pokoj	17.60	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		52.50	
Podlahová plocha jednotky		55,80	

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	Vinyl
C1.04	Pokoj	13.50	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		44.20	
Podlahová plocha jednotky		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	17.60	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		52.50	
Podlahová plocha jednotky		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	16.90	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		51.80	
Podlahová plocha jednotky		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	Výťahová šachta	3.90	-
Celková plocha místností		39.50	

Ubytovací jednotka - A (2+kk)			
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m ²]	Nášlapná vrstva
A2.01	Zádvěří	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 jednotky		59.80	
A2.05	Balkon	5.30	Keramická dlažba

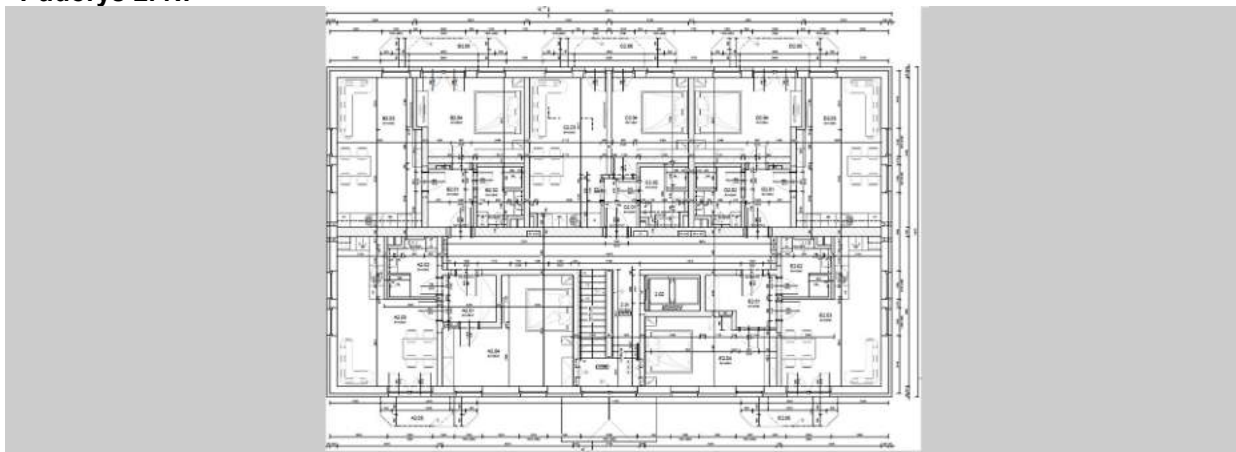
Ubytovací jednotka - B (2+kk)			
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m ²]	Nášlapná vrstva
B2.01	Zádvěří	5.30	Keramická dlažba
B2.02	Koupelna	5.10	Keramická dlažba
B2.03	Pokoj s kuchyňským koutem	24.50	Vinyl
B2.04	Pokoj	17.60	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		52.50	
Podlahová plocha jednotky		55.80	
B2.05	Balkon	7.00	Keramická dlažba

Ubytovací jednotka - C (2+kk)			
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m ²]	Nášlapná vrstva
C2.01	Zádvěří	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 jednotky		47.30	
C2.05	Balkon	7.40	Keramická dlažba

Ubytovací jednotka - D (2+kk)			
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m ²]	Nášlapná vrstva
D2.01	Zádvěří	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 jednotky		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 jednotky		54.90	
E2.05	Balkon	5.30	Keramická dlažba

Půdorys 2. NP**3.NP****Společné prostory**

Ozn.	Název místnosti	Plocha [m ²]	Nášlapná vrstva
3.01	Chodba se schodištěm	3,60	Keramická dlažba
3.02	Výťahová šachta	3.90	-
Celková plocha místností		39.50	

Ubytovací jednotka - A (2+kk)

Ozn.	Název místnosti	Plocha [m ²]	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 jednotky		59.80	
A3.05	Balkon	5.30	Keramická dlažba

Ubytovací jednotka - B (2+kk)

Ozn.	Název místnosti	Plocha [m ²]	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 jednotky		55.80	
B3.05	Balkon	7.00	Keramická dlažba

Ubytovací jednotka - C (2+kk)

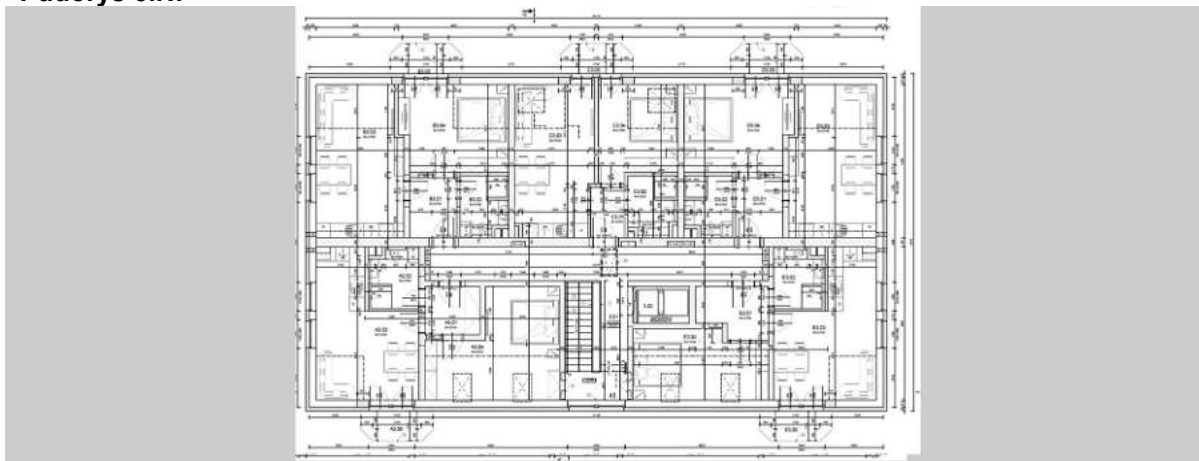
Ozn.	Název místnosti	Plocha [m ²]	Nášlapná vrstva
C3.01	Zádveří	3.0	Keramická dlažba
C3.02	Koupelna	5.00	Keramická dlažba
C3.03	Pokoj s kuchyňským koutem	22.10	Vinyl
C3.04	Pokoj	13.70	Vinyl
Celková plocha místností - užitná plocha		44.10	
Podlahová plocha jednotky		47.30	
C3.05	Balkon	7.40	Keramická dlažba

Ubytovací jednotka - D (2+kk)

Ozn.	Název místnosti	Plocha [m ²]	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 jednotky		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 jednotky		54.90	
E3.05	Balkón	5.30	Keramická dlažba

Půdorys 3.NP

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace

Celkové započitatelné plochy jednotek s balkóny/ terasami**1.NP**

Hlavní vstup je situován v SJ 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 bytové jednotky a byt správce, 2 nebytové jednotky (techn. místnost, úklidová místnost) a lyžárna je přístupná 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	Užitná plochy místností [m ²]	Podlahová plocha jednotky [m ²]	Plocha balkonu/terasy [m ²]	Celková započitatelná plocha [m ²]
A.	1+kk	33.60	35.30	-	33.60
B.	2+kk	52.50	55.80	-	52.50
C.	2+kk	44.20	47.30	-	44.20
D.	2+kk	52.50	55.80	-	52.50
E.	2+kk	51.80	54.90	-	51.80
Celkem					234.60

2.NP

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

Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Užitná plochy místností [m ²]	Podlahová plocha jednotky [m ²]	Plocha balkonu/terasy [m ²]	Celková započitatelná plocha [m ²]
A.	2+kk	56.30	59.80	5.30	61.60
B.	2+kk	52.50	55.80	7.00	59.50
C.	2+kk	44.10	47.30	7.40	51.50
D.	2+kk	52.50	55.80	7.00	59.50
E.	2+kk	51.80	54.90	5.30	57.10
Celkem					289.20

3.NP

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

Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Užitná plochy místností [m ²]	Podlahová plocha jednotky [m ²]	Plocha balkonu/terasy [m ²]	Celková započitatelná plocha [m ²]
A.	2+kk	56.30	59.80	5.30	61.60
B.	2+kk	52.50	55.80	7.00	59.50
C.	2+kk	44.10	47.30	7.40	51.50
D.	2+kk	52.50	55.80	7.00	59.50
E.	2+kk	51.80	54.90	5.30	57.10
Celkem					289.20

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

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

Parkoviště a zpevněné plochy budou napojena novým sjezdem na veřejnou účelovou komunikaci ve vlastnictví obce Lipová-lázně. Základní šířka parkovacích stání je navržena na 2,50 m, přičemž krajní stání jsou rozšířena o 0,25 m na 2,75 m a vyhrazené parkovací stání má šířku v souladu s ČSN 73 6056 a vyhl.č. 398/2009 Sb. 3,50 m. 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 0,50 m nad plochu upravené zeleně, z tohoto důvodu je navrženo osazení přilehlých obrub s nášlapem 0,08 m a upravovaná plocha zeleně je v rozsahu min. 0,5 m za obrubou navržena o maximální výšce shodné s vrchem obruby. Základní šířka komunikace je 6,00 m. 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 10 m. V místě dilatace budou vloženy smykové trny. Za opěrnou stěnou bude provedena soustava drenáží, které budou odvádět podzemní vodu mimo stavbu. Šířka stěny 250 mm, výška stěny od 0,60 – 2,00 m, délka cca 29 m. Osvětlení parkovacích ploch – 4 x stožár 5 m s LED osvětlením – vedení elektro zemním kabelem délky 55 m.

Popis:

Skladba příjezdové plochy (předpokládaná skladba)

- betonová dlažba pochozí DL 80	80 mm
- kamenivo hrubé LA40 4/8 Gc	40 mm
- štěrkodrt' 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 LA40 4/8 Gc	40 mm
- štěrkodrt' 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 m²

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 LA40 4/8 Gc	40 mm
- štěrkodrt' ŠD 0/32 Gn	150 mm
- původní terén	
Celkem	250 mm

Výpočet výměr pochozí plochy + terasy

$25,04 \cdot 3,50 + 14,67 \cdot 1,00 + 25,04 \cdot 2,50 + 14,67 \cdot 1,00 =$	179,58 m ²
Celkem:	180,00 m²

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. Napojení na pozemku stavebníka na stávající vodovodní řad v majetku VaK vodovody a kanalizace Jesenicka a.s. za jimi stanovených podmínek - přípojka vody z PE 100 SDR11 průměru 50 v délce cca 21,60 m vedena v zemi s umístěním vodoměrné šachty s osazením vodoměru pro dálkový odečet vody a uzavírací armaturou. Dále veden domovní vodovod PE 100 SDR11 průměru 50 v délce 16,40 m s napojením rozvodů vnitřních. Vnitřní rozvod bude napojen na automatickou tlakovou stanici (ATS) pro zvýšení tlaku min. o 1,10 bar při dopravovaném množství 4,00 m³/h. Pro případ odstavení ATS bude vytvořen bypass průměru 5 s uzávěrem KK6/4. Napojení objektu na veřejný vodovod je navrženo v kapacitě požadavku na požární vodovod.

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.

Jedná se o napojení na stávající splaškovou kanalizaci KG 250 s osazením v místě napojení novou šachtou TEGRA 600/250 (přímá). Přípojka bude provedena z trub KG200, délka 9,62 m s osazením šachty v trase přípojky.

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.p.p. 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.

Popis:

Dešťová voda ze střechy apartmánového domu bude svedena do retenčního a vsakovacího tělesa (objem 12,96 m³, vsakovací plocha 10,8 m²), 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 m³, užitečný retenční objem 12,96 m³. Těleso o půdorysných rozměrech 6,00x1,80 m a výšce 1,26 m bude složeno z jednotlivých boxů o rozměru 1,20x0,60x0,42 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.

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.

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 zpracovatel tohoto znaleckého posudku předal zadavatel.

Popis:

Na střeše objektu má být osazeno celkem 50 ks FV panelů (SUNPAL SP450M-72H 460Wp). Jsou navrženy FV 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 Objekty - venkovní úpravy, inženýrské stavby

Výčet ostatních staveb v areálu :

Venkovní úpravy

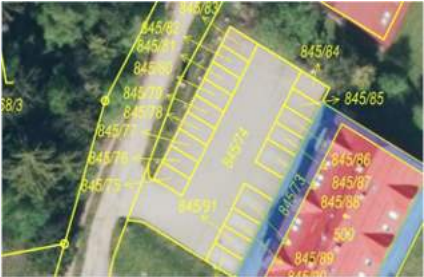
jedná se o veškeré rozvody v objektu, venkovní terasy, parkové a terénní úpravy, venkovní osvětlení, datové sítě.

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

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.

Část I – EFI Apart Hotel č.pop. 295 - ubytovací zařízení**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 soubor pozemků obdélníkového tvaru o celkové výměře 421,00m ² , vedený v KN jako ostatní plocha sportoviště a rekreační 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
Pozemek parc.č. St.500		Jedná se o pozemky 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.
Pozemek parc.č. 845/73		Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 194m ² , vedený v KN jako ostatní plocha sportoviště a rekreační plocha - podle územního plánu Lázně Lipová je pozemek veden v ploše rekreační.

Pozemky zapsané na LV č.621	druh pozemku	výměra pozemku
pozemek parc.č. 845/74	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. 845/85	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
Celkem		421,00 m ²
Pozemky zapsané na LV č.796		
Pozemek parc.č. st.500	zastavěná plocha a nádvoří	342,00 m ²
Pozemek parc.č. 845/73	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	194,00 m ²
Pozemky celkem		957,00 m²

Ostatní pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 621, k.ú. Horní Lipová

Jedná se o pozemky ve funkčním celku, které budou připraveny pro výstavbu objektu Wellness. Je zpracována studie na realizaci.

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 8 817 m ² , vedený v KN jako ostatní plocha -sportoviště, rekreační plocha, jiná plocha, - 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 m ²
pozemek parc.č. 845/17	ostatní plocha – jiná plocha	168 m ²
pozemek parc.č. 845/18	ostatní plocha – jiná plocha	23 m ²
pozemek parc.č. 845/19	ostatní plocha – jiná plocha	5 m ²
pozemek parc.č. 845/21	ostatní plocha – jiná plocha	11 m ²
pozemek parc.č. 845/48	ostatní plocha – jiná plocha	53 m ²
pozemek parc.č. 2187	ostatní plocha – jiná plocha	21 m ²
pozemek parc.č. 2188	ostatní plocha – jiná plocha	22 m ²
pozemek parc.č. 2189	ostatní plocha – jiná plocha	22 m ²
pozemek parc.č. 2190	ostatní plocha – jiná plocha	21 m ²
pozemek parc.č. 2191	ostatní plocha – jiná plocha	21 m ²
pozemek parc.č. 2192	ostatní plocha – jiná plocha	21 m ²
pozemek parc.č. 2193	ostatní plocha – jiná plocha	44 m ²
pozemek parc.č. 2194	ostatní plocha – jiná plocha	83 m ²
Celkem		8 817 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 2025 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 prodeje 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 prodeje mají výjimečné

postavení pozemky v absolutním centru města Jeseník 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.

Obchodně nejatraktivnější je trh se stavebními pozemky určenými pro bydlení. 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 rozlišené 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.

Trh komerčních nemovitostí se stabilizuje. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmů.

Analýza cen pozemků v roce 2025

V roce 2025 se očekává mírný růst cen pozemků i nemovitostí, přičemž u stavebních a lesních pozemků se predikuje roční růst do 10 %, zatímco u zemědělské půdy se počítá spíše se stabilizací a prodejními cenami v rozmezí 15-45 Kč/m². Trh je ovlivněn klesající inflací, snížením úrokových sazeb a stabilizací ekonomiky, i když geopolitická situace představuje rizikový faktor.

Důležité faktory ovlivňující ceny pozemků v roce 2025

- **Mírný růst cen:** očekává se spíše pozvolný růst cen pozemků a nemovitostí, nikoliv skokové zdražování jako v minulosti.
- **Stavební pozemky:** u těchto typů pozemků se očekává pokračování růstu, který by neměl přesáhnout 10 % ročně.
- **Zemědělské a lesní pozemky:** v roce 2025 se odhaduje průměrná základní cena 7,12 Kč/m², přičemž tržní ceny se nejčastěji pohybují v rozmezí 15–45 Kč/m².
- **Ekonomické a politické vlivy:** klesající inflace, úrokové sazby a mírný ekonomický růst vytvářejí stabilnější podmínky pro trh s nemovitostmi; geopolitické napětí však představuje faktor nejistoty.
- **Regionální rozdíly:** je třeba počítat s rozdíly v cenách v jednotlivých regionech.
- **Změny životního stylu:** nové trendy v oblasti životního stylu mohou ovlivňovat poptávku po rekreačních a zemědělských pozemcích.

Shrnutí

Trh s pozemky v roce 2025 zažívá v Česku fázi stabilizace a mírného růstu, zejména ve srovnání s vysokou dynamikou z předchozích let. Klíčovým faktorem je postupná normalizace ekonomických podmínek a zlepšení dostupnosti hypoték, což znovu oživuje poptávku. Nicméně nabídka je stále omezená, což bude nadále tláčit na ceny, a celkový vývoj se bude lišit podle konkrétní lokality.

Zdroj: <https://www.google.com/search?q=anal%C3%BDza+cen+pozemk%C5%AF+2025>

Ekonomický komentář Jaromíra Šindela, hlavního ekonoma ČBA

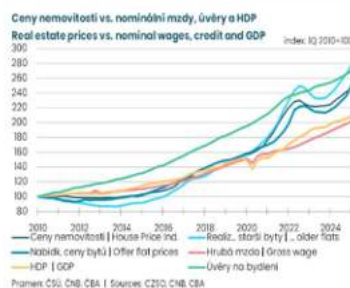
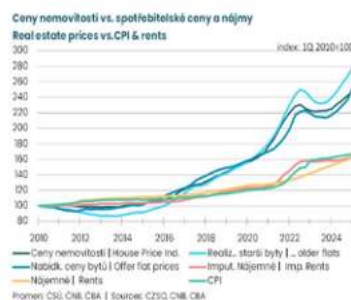
Ceny nemovitostí dle ČSÚ stouply v prvním čtvrtletí 2025 o 10 % meziročně poté, co v tomto kvartále přidaly 2,4%. Tento nárůst je mírnější než u cen bytů, jelikož tzv. House price index zahrnuje i pozemky. V článku přidáváme trochu metodiky, kde upozorňuji na limity tohoto „komplexního“ indexu cen nemovitostí (nové pouze v Praze a v okolí) v souvislosti s existující statistikou transakčních cen. Věřím a doufám, že je zde prostor posunout se s oficiální statistikou dopředu.

Podle statistiky ČSÚ stouply v meziroční srovnání v prvním čtvrtletí 2025 ceny za nákupy nemovitostí o 10 % po 5% nárůstu v roce 2024. V samotném prvním čtvrtletí rostly ceny o 2,4 % mezikvartálně, což se v podstatě rovná průměrné dynamice z předchozích třech čtvrtletí (takže 4 x 2,4 = 10 %). To je ovšem mírnější nárůst, než ukázaly ceny bytů v Q1-2025 (viz komentář: Silný růst cen bytů pokračoval při rostoucích transakcích i v prvním čtvrtletí; či viz graf 1 a 2 níže).

Ten 10 % nárůst se týká tzv. House price indexu, který je více mezinárodně srovnatelný a zahrnuje realizované ceny starších obydlí i nových obydlí včetně pozemků, ale nové pouze v Praze a okolí (pro zbytek republiky viz naše statistika na ČBA Monitoru transakčních cen od společnosti Flat Zone). Například statistiky Flat Zone uvádí identifikovatelných 4 735 transakcí s byty v prvoprodeji v Q1-2025; z toho 2 256 v Praze, 515 ve středočeském kraji, 1 269 v krajských městech a 695 ve zbytku republiky. V procentním rozdělení posledních dvou let připadá 47 % na Prahu, 12 % na středočeský kraj, 26 % na zbylá krajská města a 15 % na zbytek republiky (viz poslední grafy 8 a 9). Přiznávám nejsem expert, abych určil, zda jsou tyto počty dostatečné pro vytvoření indexů cen srovnatelných nemovitostí (tedy odstraňující kvalitativní rozdíly v nemovitostech na jejich rozdílnou cenu), ale věřím v prostor a vnímám nutnost posunout se v této oblasti vpřed.

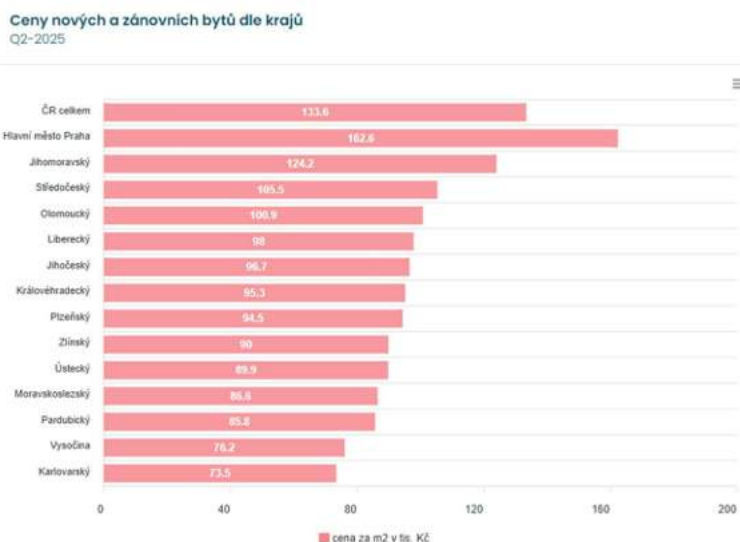
ČSÚ publikuje i index nákladů nemovitostí obývaných vlastníky, kde sleduje jak ceny nemovitostí, tak i jejich opravy, udržování a stavbu svépomocí. Tedy když si do toho přidáte sami nějaký ten „šár cihel“, opravíte omítku apod. Jedná se o tzv. Owner occupied housing index, který podle statistiky ČSÚ za poslední čtyři čtvrtletí narostl o 4,3 % meziročně. Přičemž mezikvartálně přidal 1,5 %, více než průměrných 0,9 % v předchozích třech čtvrtletích.

V delším srovnání patnácti let dosáhl nárůst nákladů na pořízení, včetně svépomocí a oprav (tzv. Owner occupied housing index) 48 % nárůstu ceny u nákupu obydlí (tzv. House price indexu). Index cen nemovitostí – HPI za poslední tři roky vyskočil o 12,2 %, za posledních 5 let o 58,1 %. Za poslední dekádu to bylo o 140 % nebo o 148% za posledních 15 let. Toto překonalo růst průměrného disponibilního důchodu o 40 % a 91 % za posledních pět a deset let (blíže k vývoji disponibilního důchodu viz komentář: Revize HDP: letošní růst směřuje přes 2 % (...) díky silnější spotřebě při vyšší míře úspor). Náklady nemovitostí obývaných vlastníky se za poslední tři roky zvýšily o 11,2 %, za posledních 5 let o 35,4 %. Za poslední dekádu to bylo o 65 % nebo o 76% za posledních 15 let. Srovnání s jinými indikátory viz grafy 3-6.



Transakční průměrné ceny nových bytů (definice viz poznámka) v ČR dosáhly ve druhém čtvrtletí 2025 úrovně 134 tis. Kč za m² a v Praze 163 tis. Kč/m² (tedy 122% vůči průměrné transakční ceně v ČR). Rozpětí minima a maxima těchto průměrných cen v dalších krajích dosáhlo 73 až 124 tis. Kč/m² (tedy mezi 55 a 93% vůči průměrné transakční ceně v ČR), což jsou ceny zobchodované za Karlovarský kraj a Jihomoravský kraj.

Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/statistika/vyvoj-nabidkovych-cen-nemovitosti>



Poznámka

Průměrná transakční cena v daném čtvrtletí. Údaje za kraje zahrnují jak krajská města, tak zbytek regionu. Kategorie "nových a zánovních bytů" podle metodiky Flat Zone zahrnuje prvoprodeje nových bytů (ve vztahu developer-klient; v okamžiku prodeje dle ceníku) a přeprdeje nových / zánovních bytů (ve vztahu klient-klient; v okamžiku zápisu do katastru nemovitostí) postavených po roce 1995. Byty postavené před rokem 1995 spadají do kategorie "starších bytů". Kategorie "nových a zánovních bytů" podle metodiky Flat Zone zahrnuje prvoprodeje nových bytů (ve vztahu developer-klient; v okamžiku prodeje dle ceníku) a přeprdeje nových bytů (ve vztahu klient-klient; v okamžiku zápisu do katastru nemovitostí) postavených od roku 1995. Byty postavené před rokem 1995 spadají do kategorie "starších bytů".

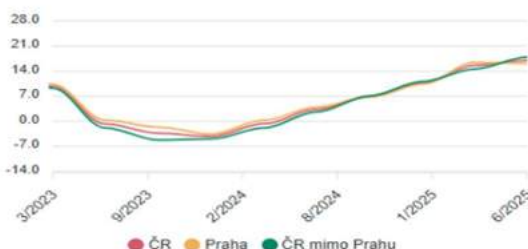
Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/statistika/ceny-novych-bytu-dle-kraju>

Nejnovější ukazatele ohledně vývoje tuzemského trhu nemovitostí, a to jak z oficiálních dat ČSÚ, ale také z dat společnosti Flat Zone s.r.o.

Vývoj nabídkových cen nemovitostí (% yoy)

17,0 % yoy

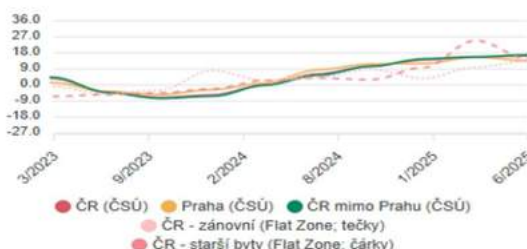
Q2 / 2025



Vývoj realizovaných cen starších bytů (% yoy)

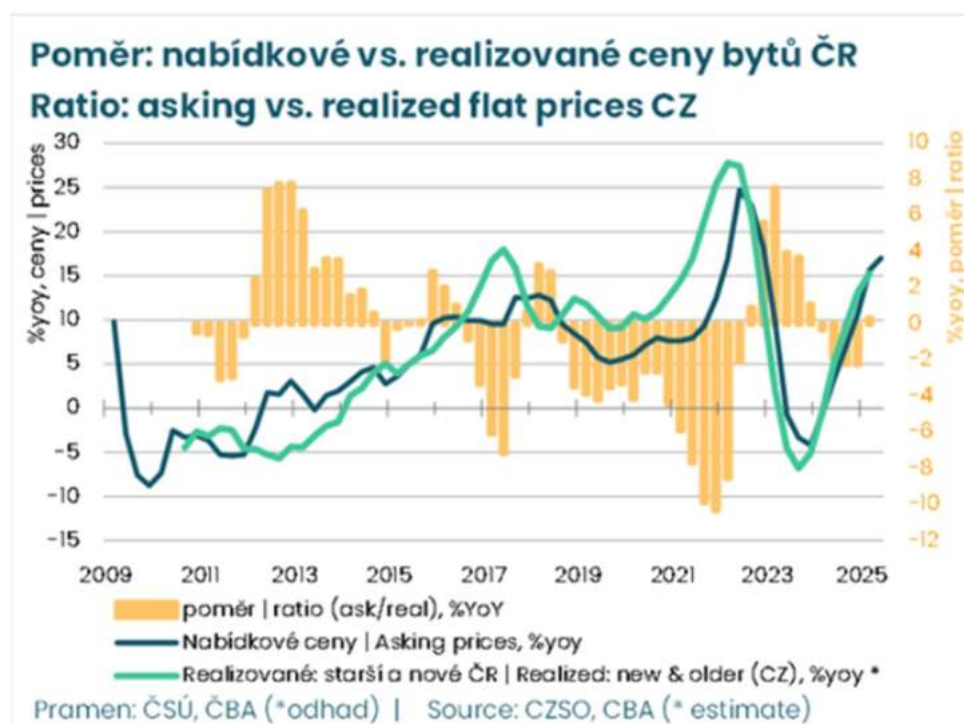
16,3 % yoy

Q2 / 2025



Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/ceny-nemovitosti>

Zrychlení nabídkových cen bytů je silnější než v případě realizovaných transakcí v prvním čtvrtletí. To ovšem nemusí nutně předznamenávat akceleraci realizovaných cen, jelikož realizované ceny v posledních pěti letech předbíhaly vývoj na nabídkové straně.



Ceny novostaveb

Měsíční údaje společnosti Flat Zone pro novostavby v prvoprodejích (tedy prodej od developera ke klientovi) poukazují na průměrný nárůst transakčních cen těchto bytů v České republice v červnu 2025 o 5 % meziměsíčně po květnovém zvýšení o 2 %. V meziročním srovnání jsou transakční ceny prvoprodejů v ČR vyšší o více než 15 %, v Praze o téměř 12 % a v regionech přes 17 %.

Průměrná transakční cena českých novostaveb v prvoprodejích v červnu 2025 dosáhla téměř 143 tis. Kč za metr čtvereční (cena 50metrového bytu by tak ilustrativně dosáhla 7,1 mil. Kč). Tato průměrná transakční cena tak ve srovnání s prvním čtvrtletím 2023 vzrostla o téměř 19 %, tedy zaokrouhleně o 23 tis. Kč/m² (v případě 50metrového bytu by se ilustrativně jednalo o nárůst o 1,14 miliónu korun ve srovnání s Q1-2023).

Prozatím lze z měsíčních dat odhadnout průměrnou cenu novostaveb v prvoprodejích v ČR v Q2-2025 na 137 tis. Kč, o 4,7 % vyšší než v přechozím čtvrtletí a o 11,5 % více než před rokem a dosahuje 114 % ve srovnání s prvním čtvrtletím 2023. Předběžná pražská čísla za Q2 vypadají přibližně takto: průměr 164 tis. Kč za m²; 3,1 % mezičtvrtletně; 13 % meziročně a index vůči Q1-2023 dosahuje 105 %. Neměnná červnová úroveň transakčních cen by během následujícího čtvrtletí vyústila v jejich meziroční nárůst o 13,2 %.

Počet transakcí s byty v prvoprodeji v červnu lehce stoupl na 1 249, z čehož přes 680 bytů ubylo z pražských ceníků developerů a přibližně 570 bytů v regionech (nejen v krajských městech).

Počet prodaných novostaveb v prvoprodeji v ČR se v červnu 2025 pohyboval přibližně na 1,7násobku transakcí z Q1-2023 a v Praze na 2,4násobku, zatímco v regionech na 1,3násobku.

Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/rust-cen-novostaveb-i-nabidkovych-cen-bytu-zustava-ve-druhem-ctvrtleti-vyrazny>

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

C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

- **bude v tomto znaleckém posudku použito**

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

Ocenění Metodou výnosovou

- **nebude v tomto znaleckém posudku použito**

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen

- **bude v tomto znaleckém posudku použito**

G. POSUDEK 4 – OCENĚNÍ NA ZÁKLADĚ REZIDUÁLNÍ METODY

Ocenění Reziduální metodou

- **bude v tomto znaleckém posudku použito**

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

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

D.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.

D. 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 zbyvatelce 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. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., a vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č. 434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb., platném znění (aktuální v době ocenění) a používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2025), použije se zpravidla **pomocně** cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota.

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 17 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 zjištělná:

- 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 přepočítání na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,

- c) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených 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 K_2 a K_3 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:

V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. 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.

V tomto znaleckém posudku není postup ocenění formou ukazatelů THU použit – uvádíme pro ilustraci. jedná se o starší budovu, na které byly provedeny různé stupně stavebních úprav (*rekonstrukce a modernizace*).

THU – technicko-hospodářské ukazatele – (rozpočtové ukazatele) v této části 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.

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.

Účel:

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.

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 m³ obestavěného prostoru /m³ OP/
- u oborů liniových staveb m délky trasy (m DT)
- u oborů inženýrských staveb m² upravované plochy (m² UP)

Zdroj: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2025.html

Část I. - objekt EFI Apart Hotel, č.pop. 295 - ubytovací zařízení**Ocenění nákladovým přístupem – stávající stav****Věcná hodnota staveb****1. Objekt EFI Apart Hotel 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		[m ²]
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 m ²	3,98 m	1 327,73
2.NP	333,60 m ²	3,12 m	1 040,83
podkroví	333,60 m ²	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 m ²

Obestavěný prostor

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

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

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

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy 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	břizolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	dřevěné rámové, plné, keramické obklady	S	100
10. Schody	železné konstrukce s povrchem z 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 zn. KONE	S	100
25. Ostatní	EPS, EZS, odvětrávání soc. zařízení, venkovní	N	100

	osvětlení s čidly, zachytávače sněhu		
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	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	5,91	17	150	11,33	0,6696
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	14,08	17	120	14,17	1,9951
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,70	17	120	14,17	1,0911
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	5,73	7	120	5,83	0,3341
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,54	7	80	8,75	0,2223
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,56	7	30	23,33	0,1306
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	6,67	7	80	8,75	0,5836
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,00	7	60	11,67	0,3501
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,91	7	30	23,33	0,6789
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,63	7	120	5,83	0,1533
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,57	7	60	11,67	0,4166
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,54	7	60	11,67	0,6465
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,10	7	60	11,67	0,3618
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,60	7	30	23,33	1,0732
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,45	7	50	14,00	0,7630

17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,28	7	30	23,33	0,0653
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,10	7	50	14,00	0,4340
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,00	7	80	8,75	0,2625
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,28	7	50	14,00	0,0392
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,07	7	30	23,33	0,4829
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,69	7	20	35,00	0,5915
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,04	7	50	14,00	0,5656
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,31	7		14,00	0,1918
25. Ostatní	N	4,40	100,00	1,54	6,78	6,37	7	15	46,67	2,9729
Opotřebení:									15,70 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	=	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):	*	3,0380
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	6 130,79
Plná cena: 3 727,87 m³ * 6 130,79 Kč/m³	=	22 854 788,12 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 15,7 % /100)	*	0,843
EFi Apart Hotel - věcná hodnota	=	19 266 586,39 Kč
zaokrouhleno		19 300 000,- Kč

2.Garáže na pozemku parc.č. 2191 a pozemku 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 [m²]	výška
1.NP	3,20*6,43 =	20,58
		20,58 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m³]
NP	1.NP	(3,20*6,43)*(2,59) =
Obestavěný prostor - celkem:		53,29 m³

Popis a hodnocení standardu

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	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):	*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 806,55
Plná cena: 53,29 m ³ * 3 806,55 Kč/m ³	=	202 851,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 65 / 70 = 92,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 92,9 % / 100)	*	0,071
Garáže - věcná hodnota	=	14 402,42 Kč
Zaokrouhleno		14 400,00 Kč

Rekapitulace

Garáže	
Garáž na pozemku parc.č.2191	14 400,- Kč
Garáž na pozemku parc.č.2192	14 400,- Kč
Celkem věcná hodnota garáže	28 800,- Kč

3. Věcná hodnota ostatních staveb**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	Kč	19 266 586,39
Procento příslušenství	%	6,50
Věcná hodnota příslušenství	Kč	1 252 328,12
Zaokrouhleno		1 250 000,00 Kč

4. Ocenění pozemků ve vztahu k nákladové metodě

Popis zájmových pozemků je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku

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 vypovídací 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 obchodovatelných cen, která je pro stanovení tržní hodnoty majetku 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.

Hodnota pozemků

Tato část porovnávací hodnoty (ocenění pozemků) je součástí nákladového ocenění.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užité plochy. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost 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 na 0,90 – 1,05

K3	poloha pozemku - jsme nastavili v rozpětí 1,00 až 1,10
K4	dopravní dostupnost - jsme vybrali obdobné reprezentanty, koeficient ve výši 1,00
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 1,00 – 1,10
K8	úvaha zpracovatele ocenění

Komentář:

V ocenění Metodou porovnávání, koeficient odlišnosti K1 je nastaven na 0,90, a to z důvodu, že se jedná o nabídky realitních kanceláří. (V dané lokalitě nebylo možno dohledat již realizované kupní smlouvy). Rozhodujícím faktorem jsou většinou ostatní koeficienty odlišnosti, nejčastěji byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/ porovnání se zájmovým majetkem.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01 . Prodej stavebního pozemku 1118 m²
Lokalita:	Bělá pod Pradědem - Adolfovice
Popis:	<i>Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 1 118m². Na dosah jsou lázně Jeseník, hory, lesy i turistické stezky. Klidná horská ves s čistým vzduchem, výhledy na vrcholky a atmosférou, kterou jinde nenajdete. Na hranici pozemku jsou veškeré inženýrské sítě (voda, plyn, elektřina, kanalizace). Pozemek je rovinatý a připravený pro výstavbu rodinného domu a nebo třeba k investičního bytového domu. Pro bližší informace nás neváhejte kontaktovat.</i> Zdroj: realitní nabídka, aktuální.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je větší (JC se předpokládá nižší)	1,00
poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu k obci Jeseník	1,10
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - stejná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
2 390 000	1 118	2 137,75	0,99	2 116,37

Název:	02. Prodej stavebního pozemku 3 795 m²
Lokalita:	Lipová-lázně
Popis:	<i>Nabízíme na prodej pěkně umístěné pozemky pod lesem ze schváleného územního plánu obce Lipová -lázně, je určen pro občanskou a rekreační výstavbu o výměře 3 795 m². Druh pozemku - trvalý travní pozemek. Pozemek je nabízen jako celek a je možné se dohodnout i na prodeji dalších navazujících parcel jako výhodná větší investice pro investiční záměr větší výstavby RD, chat a podobně.....</i> Zdroj: realitní nabídka, aktuální.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je menší (JC se předpokládá vyšší)	1,05
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší - na pozemku jsou inženýrské sítě	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
4 500 000	3 795	1 185,77	1,04	1 233,20

Název:	03. Prodej komerčního pozemku 1 608 m²
Lokalita:	Lipová-lázně

Popis:

V zastoupení majitele, nabízí k prodeji atraktivní stavební pozemek o celkové výměře 1 608 m², situovaný v centru oblíbené horské obce Lipová-lázně v okrese Jeseník. Lokalita: Pozemek se nachází v zastavěné oblasti s výbornou dopravní dostupností přístup je zajištěn asfaltovou obecní komunikací. Všechny inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektřina) se nacházejí v blízkosti pozemku, vedeny podél hranice nebo přímo v obecní cestě. Územní plán: Dle platného územního plánu spadá pozemek do plochy OV občanské vybavení veřejné infrastruktury. Hlavní využití pozemku je určeno pro výstavbu zařízení občanského vybavení např. ubytovací zařízení, restaurace.

Zdroj: realitní nabídka, aktuální.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je větší (JC se předpokládá nižší)	1,00
poloha pozemku - oceňovaný je lepší klidnější lokalita	1,10
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - stejné	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 990 000	1 608	1 237,56	0,99	1 225,18

Název: 04. Prodej stavebního pozemku 4 091 m²

Lokalita: Lipová-lázně

Popis:

V zastoupení majitele nabízíme stavební pozemky v katastrálním území Dolní Lipová - obec Lipová Lázně s celkovou plochou 4 091 m². Je možnost rozdělit pozemek na více parcel. Pozemek se nachází mimo povodňové pásmo. Lokace: Nachází se na okraji města Jeseník, a to pouhých 7 km od centra Jeseníku a 8 km od Priessnitzových lázní. Umístění parcel nabízí majitelům větší soukromí s plnou sociální vybaveností v okolí nebo například i pro realizaci ubytovacího zařízení. Informace o pozemku: Elektrická síť a připojení na veřejné kanalizace a vodovod jsou na hranici pozemku. Rovinatý pozemek se nachází v klidné části obce.

Zdroj: realitní nabídka, aktuální.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je menší (JC se předpokládá vyšší)	1,05
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - stejné	1,00
intenzita využití poz. - obdobné	1,00
vybavenost pozemku - obdobné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
8 481 000	4 091	2 073,09	0,95	1 969,44

Minimální jednotková porovnávací cena

1 225,18 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

1 636,05 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

2 116,37 Kč/m²

Zaokrouhleno

1 600,00 Kč/m²

Pozemky zastavěné objektem EFI Apart Hotel, zapsané na LV č. 621 a LV č. 796, k.ú. Horní Lipová

U pozemku parc.č.St. 500, který je zastavěn stavbou (EFI Apart Hotel), cena je ponížena z titulu zastavění o 15% jednotková cena pro pozemek parc.č. St.500, k.ú. Horní Lipová potom bude 1 360,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 500	342	1 360,00	465 120
ostatní plocha – sportoviště a rekr. plocha	845/73	194	1 600,00	310 400

ostatní plocha - jiná plocha	845/74	254	1 600,00	406 400
ostatní plocha – sportoviště a rekr.plocha	845/75	12	1 600,00	19 200
ostatní plocha – sportoviště a rekr.plocha	845/76	12	1 600,00	19 200
ostatní plocha – sportoviště a rekr. plocha	845/77	12	1 600,00	19 200
ostatní plocha – sportoviště a rekr.plocha	845/78	12	1 600,00	19 200
ostatní plocha – sportoviště a rekr. plocha	845/79	12	1 600,00	19 200
ostatní plocha – sportoviště a rekr.plocha	845/80	12	1 600,00	19 200
ostatní plocha – sportoviště a rekr.plocha	845/81	12	1 600,00	19 200
ostatní plocha – sportoviště a rekr.plocha	845/85	12	1 600,00	19 200
ostatní plocha – sportoviště a rekr.plocha	845/86	12	1 600,00	19 200
ostatní plocha – sportoviště a rekr.plocha	845/88	16	1 600,00	25 600
ostatní plocha – sportoviště a rekr.plocha	845/89	17	1 600,00	27 200
ostatní plocha – sportoviště a rekr.plocha	845/91	13	1 600,00	20 800
ostatní plocha – sportoviště a rekr.plocha	845/92	13	1 600,00	20 800
Celková výměra pozemků	957		1 449 120	
Zaokrouhleno			1 450 000	

Ostatní pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 261, k.ú. Horní Lipová

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha – sportoviště a rekr.plocha	845/15	8 302	1 600,00	13 283 200
ostatní plocha - jiná plocha	845/17	168	1 600,00	268 800
ostatní plocha - jiná plocha	845/18	23	1 600,00	36 800
ostatní plocha - jiná plocha	845/19	5	1 600,00	8 000
ostatní plocha - jiná plocha	845/21	11	1 600,00	17 600
ostatní plocha - jiná plocha	845/48	53	1 600,00	84 800
ostatní plocha - jiná plocha	2187	21	1 600,00	33 600
ostatní plocha - jiná plocha	2188	22	1 600,00	35 200
ostatní plocha - jiná plocha	2189	22	1 600,00	35 200
ostatní plocha - jiná plocha	2190	21	1 600,00	33 600
ostatní plocha - jiná plocha	2191	21	1 600,00	33 600
ostatní plocha - jiná plocha	2192	21	1 600,00	33 600
ostatní plocha - jiná plocha	2193	44	1 600,00	70 400
ostatní plocha - jiná plocha	2194	83	1 600,00	132 800
Celková výměra pozemků	8 817		14 107 200	
Zaokrouhleno			14 100 000	

Pozemky celkem:

Pozemky zastavěné stavbou (EFI Apart Hotel), zapsané na LV č. 621 a 796, k.ú. Lipová - Lázně	1 450 000,00
Ostatní pozemky zapsané na LV č 621	14 100 000,00
Celkem	15 550 000,- Kč

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 garáže 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 výměře 957m², zapsané na LV č. 621 a LV č. 796 a o pozemky o celkové výměře 8 817m² zapsaných 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 Lipová-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 lyžařských středisek a běžeckých 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 1 600,- Kč/m², resp. 1 360,-Kč/m² 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 15 550 000,- Kč.

Výsledek analýzy dat

Rekapitulace ocenění staveb Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota) -stávající stav

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Věcná hodnota staveb

EFI Apart Hotel, č.p.p. 295, ubytovací zařízení	19 300 000,00 Kč
---	------------------

Věcná hodnota garáží

Ocenění garáží na pozemku parc.č. 2191 a parc.č.2192	29 000,00 Kč
--	--------------

Věcná hodnota ostatních staveb

Ocenění ostatních staveb zjednodušeným způsobem	1 250 000,00 Kč
---	-----------------

Věcná hodnota staveb - celkem

	20 579 000,00 Kč
--	-------------------------

Hodnota pozemků

Pozemky zapsané na LV č. 621 a LV č. 796, k.ú. Horní Lipová	15 550 000,00 Kč
---	------------------

Věcná hodnota celkem:	36 129 000,00 Kč
-----------------------	------------------

Zaokrouhleně	36 100 000,00 Kč
---------------------	-------------------------

Nákladová (věcná) hodnota zájmového majetku k datu 31.12.2025

v k.ú. Horní Lipová, činí:

36 100 000,- Kč

slovy: třicetšestmilionůjednostotísic 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 je ve velmi dobrém technickém stavu a je udržován a ekonomicky využíván. 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 1 600,-Kč/m², resp. 1 360,-Kč/m² pro pozemek zastavěný hlavní stavbou (EFI Apart Hotel).

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

Část II. - budoucí - Výstavba Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15, dle projektu

Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota) - budoucí stav, dle projektu

Věcná hodnota dle THU, dle projektu k 31.12.2025, tzv. stávající stav (CÚ 2025)

1.1 Objekt Apartmánový dům, dle projektu

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	2,90 m
3.NP	25,17*14,67 =	369,24	3,00 m
zastřešení	25,17*14,67/2 =	184,62	3,90 m
			1 292,35 m²

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	$(25,17*14,67)*(2,90) =$	1 070,81
NP	3.NP	$(25,17*14,67)*(3,00) =$	1 107,73
Z	zastřešení	$(25,17*14,67/2)*(3,90) =$	720,03
Obestavěný prostor - celkem:			4 043,23 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	dvoustupňové základové pasy, železobetonová základová deska s prostupy, stěny dojezdu výtahu založeny na železobetonové desce
2. Svislé konstrukce	zděný konstrukční systém - obvodové zdivo keramické tvárnice Porotherm 30 Profi, vnitřní nosné stěny Porotherm 38 Profi, příčky a předstěny z pórobetonových tvárnice
3. Stropy	železobetonové monolitické, součástí stropních desek jsou i desky balkónové, překlady nad otvory prefabrikované systémové, nebo monolitické,
4. Krov, střecha	novodobá vaznicová soustava střecha polovalbová doplněna polovalbovými vikýři
5. Krytiny střech	plechovou krytinu, nad vstupem do objektu bude polovalbová stříška - střešní krytina bude dřevěný šindel
6. Klempířské konstrukce	TiZn plech v kombinaci s poplastovaným plechem
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné hladké omítky + malba
8. Úprava vnějších povrchů	uliční fasáda, obvodové zdivo bude zatepleno systémem ETICS, fasádní polystyren EPS
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
10. Schody	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 podlah	PVC povlak, laminátová plovoucí, keramické
15. Vytápění	vytápění a ohřev teplé vody bude plynovými závěsnými kombinovanými kotli

16. Elektroinstalace	220/380
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	ocelové bezešvé trubky
21. Ohřev teplé vody	kombinované plynové kotle
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka s digestoří, sklo-keramická varná deska
23. Vnitřní hygienické vyb.	keramická umývadla, zavěšené WC, vana s podezdívkou nebo sprchový kout
24. Výtahy	osobní s nosností 1000 kg
25. Ostatní	nucené odvětrávání prostorů hygienického i technického zázemí a kuchyní, odvod vzduchu zajištěn VZT potrubím s klapkou v horní části střešy ukončeným větrací hlavici, na každé chodbě bude iniciační čidlo, v každé jednotce bude pasivní akustický detektor kouře, EZS, EPS, MaR

Jednotková cena	11 270 Kč/m ³
Množství	4 043,23 m ³
Reprodukční cena	45 567 202 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,30	2 870 734	2 870 734	6,30
2. Svislé konstrukce	15,00	6 835 080	6 835 080	15,00
3. Stropy	8,20	3 736 511	3 736 511	8,20
4. Krov, střecha	6,10	2 779 599	2 779 599	6,10
5. Krytiny střech	2,70	1 230 314	1 230 314	2,70
6. Klempířské konstrukce	0,60	273 403	273 403	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10	3 235 271	3 235 271	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	1 458 150	1 458 150	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	3,10	1 412 583	1 412 583	3,10
10. Schody	2,80	1 275 882	1 275 882	2,80
11. Dveře	3,80	1 731 554	1 731 554	3,80
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,90	2 688 465	2 688 465	5,90
14. Povrchy podlah	3,30	1 503 718	1 503 718	3,30
15. Vytápění	4,90	2 232 793	2 232 793	4,90
16. Elektroinstalace	5,80	2 642 898	2 642 898	5,80
17. Bleskosvod	0,30	136 702	136 702	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,30	1 503 718	1 503 718	3,30
19. Vnitřní kanalizace	3,20	1 458 150	1 458 150	3,20
20. Vnitřní plynovod	0,30	136 702	136 702	0,30
21. Ohřev teplé vody	2,20	1 002 478	1 002 478	2,20
22. Vybavení kuchyní	1,80	820 210	820 210	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,30	1 959 390	1 959 390	4,30
24. Výtahy	1,40	637 941	637 941	1,40
25. Ostatní	4,40	2 004 957	2 004 957	4,40
Upravená reprodukční cena				45 567 202 Kč
Množství				4 043,23 m ³
Základní upravená jedn. cena	(JC)			11 270 Kč/m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	369
Užitná plocha (UP)	[m ²]	875
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	4 043,23
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	11 270
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	11 270
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	45 567 202
Další životnost	roků	100
Opotřebení	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	45 567 202
Zaokrouhleno		45 600 000,- Kč

1.2 Parkoviště, příjezdová cesta – betonová dlažba pojížděná

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Parkoviště	30,70*15,50 =	475,85	0,45 m
		475,85 m²	

Obestavěný prostor

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	Parkoviště	(30,70*15,50)*(0,45) =	214,13
Obestavěný prostor - celkem:			214,13 m ³

Ocenění

Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	476
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	214,13
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	2 590
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	2 590
Reprodukční hodnota (RC * ZP)	[Kč]	1 232 452
Další životnost	roků	100
Opotřebení	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 232 452

Vysvětlivka:

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

1.3 Zpevněné plochy a chodníky - pochozí betonová dlažba

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Plocha	25,17*3,50+14,67*1+14,67*1+25,17*2,50 =	180,36	0,25m
		180,36 m²	

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]	296 692
Další životnost	roků	80
Opotřebení	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	296 692

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			[m³]
Retenční těleso	12,96 m³		12,96
Vsakovací těleso	10,80 m³		10,80
			23,76 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m²]	0
Obestavěný prostor (OP)	[m³]	23,76
Jednotková cena (JC)	[Kč/m³]	3 510
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m³]	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}

Věcná hodnota staveb

1.1 budoucí „Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15“ („část II.“), dle projektu	45 600 000,- Kč
Ostatní stavby	
1.2 Parkoviště, zpevněné plochy + příjezdová cesta	1 232 452,- Kč
1.3 Chodníky pochozí betonová dlažba	296 692,- 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
Celkem	1 836 791,- Kč
Zaokrouhleno	1 840 000,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	45 567 202,00
Procento příslušenství	%	6,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	2 734 032,12
Zaokrouhleno		2 740 000,- Kč

Výsledky analýzy dat

REKAPITULACE

Věcná hodnota staveb

budoucí „Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15“ („část II.“), dle projektu	45 600 000,- Kč
--	-----------------

Věcná hodnota ostatních staveb

komunikace pozemní, inženýrské stavby	1 840 000,- Kč
---------------------------------------	----------------

Věcná hodnota ostatních staveb

venkovní úpravy: venkovní terasy, parkové a terénní úpravy, venkovní osvětlení, datové sítě.	2 740 000,- Kč
--	----------------

Celkem	50 180 000,- Kč
---------------	------------------------

Zaokrouhleně	50 200 000,- Kč
---------------------	------------------------

Nákladová (věcná) budoucí hodnota zájmového majetku k datu 31.12 2025 dle projektu (CÚ 2025) v k.ú. Horní Lipová, činí:

50 200 000,- Kč

slovy: padesátmilionůdvěstatisíc Kč

Zdůvodnění stanovené nákladové hodnoty:

Oceňovaný budoucí majetek je ve vlastnictví společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno. Způsob stanovení nákladové (věcné) hodnoty odpovídá obvyklým postupům a výsledek je reálný.

Pozemek parc.č. 845/15 je oceněn v kapitole viz výše s ostatními pozemky ve funkčním celku.

D.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého nákladového přístupu (věcná hodnota stávajícího objektu a věcná hodnota budoucího objektu, dle projektu) stanovujeme hodnotu zájmového objektu nákladovou metodou a pozemek naopak porovnávací metodou. Ocenění pozemku je součástí nákladového ocenění. Ocenění celkem je ve výši :

REKAPITULACE

1. Věcná hodnota stávající objektu EFI Apart Hotel

Část I. - objekt EFI Apart Hotel, č.p.p. 295 - ubytovací zařízení s pozemky	36 100 000,- Kč
---	------------------------

2. Věcná hodnota „Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15“, - budoucí stav, dle projektu

Část II. - budoucí „Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15“, dle projektu k datu 31.12.2025, tzv. stávající stav (CÚ 2025)	50 200 000,- Kč
---	------------------------

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

E.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.

E.2 Ocenění Metodou výnosovou

Ocenění Metodou výnosovou nebude v tomto znaleckém posudku použito pro žádnou část.

E.3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

Ocenění Metodou výnosovou nebude v tomto znaleckém posudku použito pro žádnou část..

F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

F.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 prodejkách 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.*

F.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 jejich 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 schopni 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 správný 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.

Část I. - objekt EFI Apart Hotel, č.pop. 295 - ubytovací zařízení

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

K objektu EFI Apart Hotel je zpracováno Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek, objekt 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 užité plochy. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost 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 – 1,10
K3	poloha - poloha je obdobná, koeficient nastaven na 0,90 - 1,00
K4	provedení a vybavení - jsme nastavili v rozpětí 1,00 až 1,20
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 1,20
K7	úvaha zpracovatele ocenění - jsme upravovali, prodeje nebyly realizovány 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 - 1282/2025 - 811, k.ú. Dolní Lipová
Lokalita:	Lipová-lázně,
Popis:	Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 5630009, byt v budově č.pop. 563, část obce Lipová - lázně, na pozemku parc.č. 854 (součástí je stavba č.pop. 563), podíl na společných částech domu a pozemku 56/640 Byt. jednotka č. 9 o velikosti 33,70m ² . Celková cena činí 1 900 000.-Kč, tj. JC = 56 380,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav: 2025
Užitná plocha:	33,70 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší	1,20
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má lepší možnost parkování	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: Katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 900 000	33,70	56 380	1,58	89 080

Název 02. Kupní smlouva V - 1422/2025-811, k.ú. Horní Lipová**Lokalita:** Lipová - lázně

Popis: Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 4380004, byt v budově č.pop. 438, část obce Lipová - lázně, na pozemku parc.č. 86 (součástí je stavba č.pop. 438), podíl na společných částech domu a pozemku 6420/64550.
Byt. jednotka č. 4 o velikosti 64,20m².
Celková cena činí 3 990 000.-Kč, tj. JC = 62 150,-Kč/m².
zdroj: kupní smlouva, stav: 2025

Užitná plocha: 64,20 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaná je menší (JC může být vyšší)	1,10
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - oceňovaná má možnost parkování na parkovišti před domem	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: Katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 990 000	64,20	62 150	1,60	99 440

Název 03. Kupní smlouva V - 2617 /2025 – 811, k.ú. Jeseník**Lokalita:** Slezská 536/3, Jeseník

Popis: Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 5360002, byt v budově č.pop. 536, část obce Jeseník, na pozemku parc.č. 2105/6 (součástí je stavba č.pop. 536, č), podíl na společných částech domu a pozemku 37/1102. Byt. jednotka č. 2 o velikosti 37,00m².
Celková cena činí 2 490 000.-Kč, tj. JC = 67 297,-Kč/m².
zdroj: kupní smlouva, stav: 2025

Užitná plocha: 37,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,10
K3 Poloha - oceňovaná má malinko horší polohu, mimo obec Jeseník	0,90
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení	1,20
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má lepší možnost parkování	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: Katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 490 000	37,00	67 297	1,57	105 656

Název 04. Kupní smlouva V - 1981/2024 – 811, k.ú. Horní Lipová**Lokalita:** Lipová - lázně

Popis: Předmětem kupní smlouvy je jiný nebytový prostor - jednotka č.295/10, vymezená dle obč. zákoníku byt v budově č.pop. 295, na pozemku parc.č. st. 500- zastavěná plocha a nádvoří, podíl na společných částech domu a pozemku 485/7949.
Cena činí 4 520 000.-Kč, tj. JC = 93 196 Kč/m².

zdroj: kupní smlouva, stav: 2024

Užitná plocha: 48,50 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
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, meziroční cenový nárůst 3% (CU2024/CU2025)	1,03

Zdroj: Katastr nemovitostí

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	1,03	95 992

Minimální jednotková porovnávací cena

89 080 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

97 542 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

105 656 Kč/m²

Zaokrouhleno

98 000 Kč/m²**Výpočet:****PŘEHLED JEDNOTEK /APARTMÁNŮ**

Číslo	Celková plocha	Jednotková porovnávací cena Kč/m ²	Celkem (Kč)
295/1	6,50	98 000	637 000
295/2	32,60	98 000	3 194 800
295/3*	0,00	0,00	0,00
295/4	43,90	98 000	4 302 200
295/5	48,70	98 000	4 772 600
295/6	47,90	98 000	4 694 200
295/7*	0,00	0,00	0,00
295/8*	0,00	0,00	0,00
295/9*	0,00	0,00	0,00
295/10*	0,00	0,00	0,00
295/11	48,10	98 000	4 713 800
295/12	54,10	98 000	5 301 800
295/13	76,80	98 000	7 526 400
295/14	66,70	98 000	6 536 600
295/15	78,10	98 000	7 653 800
295/16	48,00	98 000	4 704 000
Celkem	551,40		54 037 200

Celkem zaokrouhleno:**54 000 000,- Kč**

* Poznámka: jednotky jsou prodány, nejsou ve vlastnictví zadavatele

F.3 Výsledky analýzy dat

Na základě prozkoumání trhu s realitními nabídkami apartmánů z developerských projektů v daném regionu bylo zjištěno, že v turisticky zajímavé oblasti Jeseníků se v současné době jsou realizované 3 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 – apartmány v prodeji
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/m² do 125 000,- Kč/m² (v budově C-D se jedná o ceny celkové, vč. parkovacích stání).

2. Developerský projekt – Apartmány Malá Morávka - apartmány v prodeji

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/m² do 100 100,- Kč/m² (celková cena vč. parkovacích stání).

3. Developerský projekt - Apartmány Hubertus Karlova Studánka - apartmány v prodeji

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/m² do 130 700,- Kč/m² (celková cena vč. parkovacích stání).

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 98 000,-Kč/m², vč. parkovacích stání).

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

54 037 200,- Kč

REKONCILIACE

Obvyklá cena zaokrouhleně činí

54 000 000,- Kč

Porovnávací hodnota zájmového majetku k datu 31.12 2025
v k.ú. Horní Lipová činí:

54 000 000,- Kč

slovy: padesátčtyřimilionůKč

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

Část II. - budoucí „Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15“, dle projektu

Budoucí stav k 31.12.2025, (CÚ 2025) v rozsahu dle projektu

Porovnávací metoda na základě obchodovaných cen (kupních smluv)

Ubytovací jednotky/ Apartmány

V nové výstavbě Apartmánového domu se bude celkem nacházet 15 ubytovacích jednotek/ apartmánů. V objektu se nachází 1x ubytovací jednotka/ apartmán o velikosti 1+kk a 14x ubytovacích jednotek/ apartmánů o velikosti 2+kk.

Je uvažován fyzický stav po celkové dostavbě objektu, ubytovací jednotky/ apartmány jsou počítány jako investiční, postupně bude vytvořen právní vztah – Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek.

Srovnatelné nemovité věci:

Název	01. Kupní smlouva V - 1282/2025 - 811, k.ú. Dolní Lipová
Lokalita:	Lipová-lázně,
Popis:	Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 5630009, byt v budově č.p.p. 563, část obce Lipová - lázně, na pozemku parc.č. 854 (součástí je stavba č.p.p. 563), podíl na společných částech domu a pozemku 56/640 Byt. jednotka č. 9 o velikosti 33,70m ² . Celková cena činí 1 900 000.-Kč, tj. JC = 56 380,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav: 2025

Užitná plocha: 33,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší	1,20
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má lepší možnost parkování	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: Katastr nemovitostí

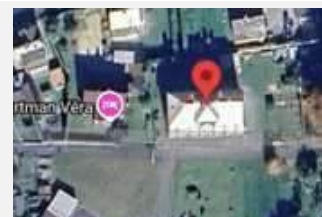
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 900 000	33,70	56 380	1,58	89 080

Název	02. Kupní smlouva V - 1422/2025-811, k.ú. Horní Lipová
Lokalita:	Lipová - lázně
Popis:	Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 4380004, byt v budově č.p.p. 438, část obce Lipová - lázně, na pozemku parc.č. 86 (součástí je stavba č.p.p. 438), podíl na společných částech domu a pozemku 6420/64550. Byt. jednotka č. 4 o velikosti 64,20m ² . Celková cena činí 3 990 000.-Kč, tj. JC = 62 150,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav: 2025

Užitná plocha: 64,20 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaná je menší (JC může být vyšší)	1,10
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - oceňovaná má možnost parkování na parkovišti před domem	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: Katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------------------------

3 990 000	64,20	62 150	1,60	99 440
-----------	-------	--------	------	---------------

Název	03. Kupní smlouva V - 2617 /2025 – 811, k.ú. Jeseník
Lokalita:	Slezská 536/3, Jeseník
Popis:	Předmětem kupní smlouvy je bytová jednotka č. 5360002, byt v budově č.pop. 536, část obce Jeseník, na pozemku parc.č. 2105/6 (součástí je stavba č.pop. 536, č), podíl na společných částech domu a pozemku 37/1102. Byt. jednotka č. 2 o velikosti 37,00m ² . Celková cena činí 2 490 000.-Kč, tj. JC = 67 297,-Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav: 2025

Užitná plocha:	37,00 m²
-----------------------	----------------------------

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,10
K3 Poloha - oceňovaná má malinko horší polohu, mimo obec Jeseník	0,90
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení	1,20
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má lepší možnost parkování	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: Katastr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 490 000	37,00	67 297	1,57	105 656

Název	04. Kupní smlouva V - 1981/2024 – 811, k.ú. Horní Lipová
Lokalita:	Lipová - lázně
Popis:	Předmětem kupní smlouvy je jiný nebytový prostor - jednotka č.295/10, vymezená dle obč. zákoníku byt v budově č.pop. 295, na pozemku parc.č. st. 500- zastavěná plocha a nádvoří, podíl na společných částech domu a pozemku 485/7949. Cena činí 4 520 000.-Kč, tj. JC = 93 196Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav: 2024

Užitná plocha:	48,50 m²
-----------------------	----------------------------

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
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, meziroční cenový nárůst 3% (CU2024/CU2025)	1,03

Zdroj: Katastr nemovitostí

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	1,03	95 992

Minimální jednotková porovnávací cena	89 080 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	97 542 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	105 656 Kč/m ²
Zaokrouhleno	98 000 Kč/m ²

Ocenění:**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Plocha celkem (m²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m²)	Celková cena (Kč)
1. NP	1 A	1+kk	33,60	98 000	3 292 800
	1 B	2+kk	52,50	98 000	5 145 000
	1 C	2+kk	44,20	98 000	4 331 600
	1 D	2+kk	52,50	98 000	5 145 000
	1 E	2+kk	51,80	98 000	5 076 400

Celkem				22 990 800
--------	--	--	--	------------

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
2. NP	2 A	2+kk	61,60	98 000	6 036 800
	2 B	2+kk	59,50	98 000	5 831 000
	2 C	2+kk	51,50	98 000	5 047 000
	2 D	2+kk	59,50	98 000	5 831 000
	2 E	2+kk	57,10	98 000	5 595 800
Celkem					28 341 600

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení:	Plocha celkem (m ²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m ²)	Celková cena (Kč)
3. NP	3 A	2+kk	61,60	98 000	6 036 800
	3 B	2+kk	59,50	98 000	5 831 000
	3 C	2+kk	51,50	98 000	5 047 000
	3 D	2+kk	59,50	98 000	5 831 000
	3 E	2+kk	57,10	98 000	5 595 800
Celkem					28 341 600

CELKEM –15 ubytovacích jednotek/ apartmánů **79 674 000**

Zaokrouhleno **79 700 000**

REKAPITULACE v CÚ 2025, v rozsahu dle Projektu

Přístup porovnávací	
- na základě obchodovaných cen	79 674 000,- Kč
REKONCILIACE	
Obvyklá cena zaokrouhleně činí	79 700 000,- Kč

**Porovnávací hodnota zájmového majetku, v k.ú. Horní Lipová,
v rozsahu dle projektu k datu 31.12.2025 činí:**

79 700 000,- Kč

slovy: sedmdesátdevětmiliónůsedmsettisíc Kč

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

Budoucí stav k 31.12.2028, (CÚ 2028) v rozsahu dle projektu

V roce 2022 byla zahájena příprava Developerského projektu „Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15“. Jedná se o novou výstavbu Apartmánového domu s 15 ubytovacími jednotkami/ apartmány a venkovními parkovacími stáními.

Výstavba Apartmánového domu by měla být realizovaná v roce 2026 na pozemku parc.č. 845/15, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová – Lázně.

REKAPITULACE – budoucí stav v CÚ 2025, v rozsahu dle projektu

Developerský projekt „Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15“.

Objekt Apartmánový dům / 15 ubytovacích jednotek/ apartmánů	
Celkem	79 700 000,- Kč

Ocenění budoucí stav v CÚ 2028 (predikce)

Komentář znalce:

Zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.12.2028** (dopředné). Jedná se tedy o ocenění budoucího stavu zájmového majetku ve stavu dokončeném – připraveném k užívání, po kolaudaci. S ohledem na tuto skutečnost vycházel znalec z následujících předpokladů - rozsah tohoto zájmového majetku stejně tak jako jeho materiálové a konstrukční provedení pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažované, vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel, přičemž zpracovatel posudku vychází z následujících předpokladů – okrajových podmínek:

- předané části projektové dokumentace jsou provedeny, resp. budou provedeny v souladu s platnou legislativou a stavebně-technickými předpisy, platnými normami apod.
- znalec předpokládá, že v projektové dokumentaci navržená řešení jsou správná, tedy bez nutnosti provádět změny oproti předložené PD v průběhu výstavby, tzn. předložená PD v plném rozsahu odpovídá budoucímu stavu,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně materiálového řešení, anebo ke změně jeho rozsahu oproti zadavatelem poskytnuté PD, anebo oproti informacím, které byly zpracovateli tohoto znaleckého posudku předány přímo jeho zadavatelem nebo jím pověřenými osobami,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně technického vybavení zájmového majetku, anebo ke změně jeho rozsahu oproti poskytnuté PD, anebo oproti informacím, které byly zpracovateli tohoto znaleckého posudku předány přímo jeho zadavatelem nebo jím pověřenými osobami,
- stavba bude provedena (a předána) bez vad a nedodělků,
- stavba bude sloužit k tomu účelu, který je uveden v zadavatelem poskytnuté projektové dokumentaci.

Vývoj cen na trhu

Nabídkové ceny podle ČSÚ vzrostly ve druhém čtvrtletí mezičtvrtletně o 3,50 %, což je sice méně než 6,30% nárůst v Q1, avšak více než průměrných 2,60 % během roku 2024. Zpomalení růstu reflektuje odlišný vývoj v Praze, kde ceny v nabídkách vzrostly jen o 1,50 % po skoku o téměř 8,00 % v předchozím čtvrtletí. Mimo hlavní město však ceny výrazně zrychlily – o 5,8 % po předchozím růstu o 4,4 %, čímž výrazně překonaly průměrný mezičtvrtletní růst v roce 2024 o 2,70 % (oproti pražskému průměru 2,50 %).

Meziročně nabídkové ceny bytů zrychlily růst na 17,00 % (z 15,70 % v Q1), čímž výrazně překonaly 5,10% index růstu cen nemovitostí zaznamenané v roce 2024. Ve srovnání s předpandemickým čtvrtým čtvrtletím 2019 jsou aktuálně 1,7krát vyšší, a oproti konci roku 2013 dokonce 2,70krát. V Praze se tyto poměry pohybují na úrovni 1,6x a 2,6x, zatímco v ostatních regionech činí 1,8x a 2,7x.

Výpočet průměrného indexu cen bytových jednotek v roce 2025:

Kalendářní měsíc roku 2025	Meziroční změna ceny [%]
Průměrné roční index cen	9,75
Průměrné čtvrtletní index cen	2,44

Výpočet průměrného index růstu cen bytových jednotek v roce 2026:

Kalendářní měsíc roku 2026	Meziroční změna ceny [%]
Průměrné roční tempo růstu cen	10,10
Průměrné čtvrtletní tempo růstu cen	2,90

Komentář znalce k index růstu cen:

Z bližšího studia grafu výše uvedeného viz „Meziroční změna cen – Byty“, je zjevné, že graf zachycuje nestandardní cenový skok ve sledované veličině. Tento skok je s největší pravděpodobností způsoben očekávaným mírným snížením úrokových sazeb poskytovaných hypotečních úvěrů (a jiných obdobných např. úvěr ze stavebního spoření), resp. reaguje na zvýšení poptávky po sledovaném druhu nemovitosti, a to zvýšením její pořizovací ceny, v souladu se „zákonem nabídky a poptávky“. Dle názoru znalce se jedná o jev ojedinělý, kterému předcházelo mnohaměsíční postupné zvyšování úrokových sazeb hypotečních úvěrů (a jiných obdobných např. úvěr ze stavebního spoření) a na to bezprostředně navazující napětí na straně jejich žadatelů – budoucích kupujících, kteří čekali na jejich opětovný pokles, resp. snížení, ke kterému došlo právě na konci roku 2025.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti se znalec přiklání k informacím vydávaným ČNB:

ČNB předpokládá, že do konce roku 2026 porostou ceny nemovitostí stabilním tempem kolem pěti procent ročně. Pokud by se její prognóza vyplnila, znamenalo by to, že zmíněný modelový byt každých dvanáct měsíců zdraží o zhruba 450 tisíc korun. Napříč Českem by se pak nárůsty pohybovaly kolem 350 tisíc ročně.

Z výše uvedeného vyplývá stabilní (předpokládané) budoucí tempo růstu cen obdobných nemovitostí se ve sledovaném období může pohybovat okolo 5,50 % za rok tj. $(5,50 / 4 = 1,375 \%)$ tj. 1,375 % za jedno čtvrtletí.

Současně jsme sledovali studie a analýzy renomovaných reportérů realitního trhu jako je např. ČNB, ČBA Hypomonitor, Central Group, Finep, SKANSKA Reality, Skanska Residential, Crestyl, Deloitte, KPMG, Trigema, PwC, Knight Frank, Trikaya, Re/Max Horizont, Hyponamiru.cz, remspace.cz, Sreality.cz, CeMap, Diotima aj.

Předpokládaný průměrný index růstu cen bytových jednotek:

Oceňované období - předpokládané navýšení ceny – složené úrokování	Předpokládaný index*) růstu cen, čtvrtletní	Výpočet inflace k datu ocenění (31.12.2028)
Výchozí cena		
1.kvartál roku 2026		100,00%
2. kvartál roku 2026	1,375%	101,38%
3. kvartál roku 2026	1,375%	102,77%
4. kvartál roku 2026	1,375%	104,18%
1. kvartál roku 2027	1,375%	105,61%
2. kvartál roku 2027	1,375%	107,07%
3. kvartál roku 2027	1,375%	108,54%
4. kvartál roku 2027	1,375%	110,03%
1. kvartál roku 2028	1,375%	111,54%
2. kvartál roku 2028	1,375%	113,08%
3. kvartál roku 2028	1,375%	114,63%
4. kvartál roku 2028	1,375%	116,21%

**Navýšení ceny vlivem inflace k datu ocenění
31.12.2028, činí:**

+16,21%

*)index růstu nastavujeme na hodnotu 1,375% z důvodu Principu opatrnosti (5,5% ročně)

**Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15, k.ú. Horní Lipová - budoucí stav
v CÚ 2028, v rozsahu dle projektu k datu 31.12.2028**

Položka	Cena zájmového majetku k datu 31.12.2025 [Kč]	Předpokl. index růstu cen k 31.12.2028 [%]	Cena zájmového majetku k datu 31.12.2028 [Kč]
	79 700 000	16,21	92 619 370
Celkem - objekt	79 700 000		92 619 370
Zaokrouhleně			92 600 000

REKAPITULACE v CÚ 2028, v rozsahu dle Projektu

Přístup porovnávací	
- na základě obchodovaných cen	92 619 370,- Kč
REKONCILIACE	
Obvyklá cena zaokrouhleně činí	92 600 000,- Kč

3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého porovnávacího přístupu (za pomoci zajištěných konkrétních kupních smluv a konkrétních realitních nabídek; tento způsob ocenění vede ke stanovení/ určení tržní hodnoty), stanovujeme hodnotu budoucího stav k datu 31.12.2025, v rozsahu dle projektu, porovnávací metodou, ve výši:

**Porovnávací hodnota zájmového majetku, v k.ú. Horní Lipová,
v rozsahu dle projektu, k datu 31.12.2025 činí:**

79 700 000,- Kč

slovy: sedmdesátdevětmiliónůsedmsettisíc Kč

Na základě použitého porovnávacího přístupu (za pomoci zajištěných konkrétních kupních smluv a konkrétních realitních nabídek; tento způsob ocenění vede ke stanovení/ určení tržní hodnoty), stanovujeme hodnotu budoucího stav k datu 31.12.2028, v rozsahu dle projektu, porovnávací metodou, ve výši:

**Porovnávací hodnota zájmového majetku, v k.ú. Horní Lipová,
v rozsahu dle projektu, k datu 31.12.2028 činí:**

92 600 000,- Kč

slovy: devadesátdevětmiliónůšestsettisíc Kč

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

G. POSUDEK 4 – OCENĚNÍ REZIDUÁLNÍ METODOU (Residual Value Method)

G.1 Popis při analýze dat

Tento přístup odpovídá metodice AMISTA – kód NEDE (Funkční celky určené k developmentu) - a je v souladu s tržní praxí oceňování developerských projektů ve fázi přípravy.

Reálná hodnota developmentu byla stanovena následujícím postupem:

1. **Stanovení hrubé hodnoty při dokončení (GDV)** – součet očekávaných prodejních cen bytů a garážových stání v dokončeném stavu podle aktuálních tržních cen v dané lokalitě.
2. **Odečtení celkových nákladů výstavby**, včetně stavebních, projekčních, inženýrských, finančních, daňových, marketingových a administrativních výdajů.
3. **Odečtení požadovaného zisku developera**, který představuje běžnou marži v% z celkových nákladů v závislosti na rizikovosti a fázi projektu.

Rozdíl mezi hrubou hodnotou po dokončení a součtem nákladů a požadovaného zisku developera představuje reziduální reálnou hodnotu projektu k datu ocenění.

Zvolená kombinace porovnávací a reziduální metody představuje nejvhodnější přístup k měření reálné hodnoty nemovitosti podle IFRS 13, neboť reflektuje:

- skutečný investiční záměr vlastníka,
- dostupnost relevantních tržních údajů,
- fázi životního cyklu projektu (část v provozu, část ve výstavbě).

Porovnávací metoda, která vychází z reálných transakcí na trhu, je podle IFRS 13 považována za nejpreferovanější tržní přístup, pokud existují pozorovatelné vstupy z aktivního trhu. Reziduální metoda doplňuje tento přístup u části projektu, která se nachází ve vývojové fázi a jejíž hodnota je odvozena z budoucího výnosového potenciálu.

Celé ocenění spadá do úrovně 3 rovin reálných hodnot (Level 3), jelikož využívá částečně nepozorovatelné vstupy – zejména odhadované prodejní ceny jednotek, stavební náklady a marži developera.

Výsledkem reziduální hodnoty projektu je očekávaný výnos z pozemku nebo nemovitosti po odečtení všech nákladů na její realizaci. Jinými slovy, jde o hodnotu, která vám zbyde (reziduum) poté, co odečtete veškeré náklady spojené s rozvojem projektu, včetně nákladů na výstavbu a dalšího financování, od celkové hodnoty hotového projektu (tzv. hrubá hodnota rozvoje). Tímto způsobem se zjišťuje, jaká je hodnota samotného pozemku, na kterém se projekt realizuje.

Metoda: Aplikace reziduální metody spočívá v následujících krocích:

Stanovení odhadované hrubé hodnoty rozvoje (např. prodejní hodnota nemovitosti po dokončení).
Odečtení všech očekávaných nákladů na realizaci projektu (výstavba, marketing, úroky atd.).
Výsledkem je reziduální hodnota, která představuje hodnotu pozemku.

Použití: Reziduální hodnota se často používá pro stanovení hodnoty pozemků určených pro developerské projekty, protože umožňuje ocenit pozemek na základě potenciálního budoucího výnosu.

Podobné metody: I když se zaměřuje na jiný aspekt, reziduální hodnotu lze vnímat jako součást komplexnějšího ocenění, které by mělo zohledňovat i další faktory, jako je například substanční hodnota majetku.

zdroj: <https://www.achourpartners.com/wp-content/uploads/2021/07/5f68650c9ce4c.pdf>

G.2 Ocenění Metodou reziduální

Pro výpočet ocenění majetku vycházíme z podkladů získaných od zadavatele posudku, které byly použity pro daný Developerský projekt „Výstavba – Apartmánového domu na pozemku par.č. 845/15“, k.ú. Horní Lipová obec Lipová-Lázně.

1. Celkový rozpočet – souhrn stavebních nákladů z listů Stavba

Kód: Stavba::	2023-11 Apartmánový dům na parc. č. 845/15 v k. ú. Horní Lipová Datum: 20.05.2024 TUMVIA s.r.o., Ing. Jan e-Finance Developer. s.r.o. Projektant: Lapčík Stavforce, s.r.o.			
Kód	Popis	Cena bez DPH [CZK]	Cena s DPH [CZK]	Typ
Náklady stavby celkem		40 808 875,64	45 705 940,72	
SO 01	Novostavba apartmánový dům	37 080 581,62	41 530 251,41	STA
SO 01a	Příprava území	867 120,00	971 174,40	Soupis
SO 01b	Opěrná stěna	1 462 36,62	1 638 153,01	Soupis
SO 01C	Apartmánový dům - stavební část	25 481 511,75	28 539 293,16	Soupis
SO 01d	Apartmánový dům - vzduchotechnika	367 475,25	411 572,28	Soupis
SO 01e	Apartmánový dům - vnitřní kanalizace	356 578,80	399 368,26	Soupis
SO 01f	Apartmánový dům - vnitřní vodovod	1 266 538,20	1 418 522,78	Soupis
SO 01g	Apartmánový dům - vnitřní plynovod	431 430,00	483 201,60	Soupis
SO 01 h	Apartmánový dům - vytápění	2 381 586,00	2 667 376,32	Soupis
SO 01ch	Apartmánový dům - silnoproud, slaboproud	4 465 705,00	5 001 589,60	Soupis
SO 02	Parkoviště a zpevněné plochy	1 753 627,22	1 964 062,49	STA
SO 03	Přípojka vody	68 820,00	77 078,40	STA
SO 04	Přípojka splaškové kanalizace	37 077,80	41 527,14	STA
SO 05	Přípojka dešťové kanalizace	328 595,00	368 026,40	STA
SO 06	Stavební výpomoc	603 674,00	676 114,88	STA
VON	Vedlejší a ostatní náklady	936 500,00	1 048 880,00	VON

2. Požadovaný zisk developera činí běžnou marži 10% z celkových nákladů v závislosti na rizikovosti a fázi projektu.

Celkové náklady na výstavbu (Kč)	Požadovaný zisk developera (%)	Zisk developera (Kč)
40 808 875,64	10	4 080 887,56

3. Hodnota v době dokončení projektu - součet očekávaných prodejních cen v dokončeném stavu podle aktuálních tržních cen v dané lokalitě.

Stav k datu 31.12.2025, v rozsahu dle projektu Výstavba Apartmánového domu na pozemku par.č. 845/15, k.ú. Horní Lipová	Celkem (Kč)
	79 700 000

Výpočet

	Výsledná hodnota (Kč)
Celkové náklady na výstavbu	40 808 875,64
Vynaložené náklady	- 2 750 000,00
Zbývající náklady na výstavbu (i)	38 058 875,64

Zisk (marže) developera	+ 4 080 887,56
Celkem	42 139 763,20
Hrubá hodnota dokončeného projektu - budoucí stav rok, CÚ 2025	79 700 000,00
Náklady na výstavbu (i) + marže developera	(-) 42 139 763,20
Celkem reziduální hodnota	37 560 236,80
Zaokrouhleno	37 560 000,00

G.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitých podkladů od zadavatele znaleckého posudku a pomocí obvyklých metod stanovujeme reziduální hodnotu zájmového majetku ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ	Hodnota (Kč)
Reziduální hodnota majetku činí	37 560 000,00,-Kč

**Reziduální hodnota zájmového majetku, v k.ú. Horní Lipová,
ke dni 31.12.2025, činí:**

37 560 000,- Kč

slovy: třicetsedmmilionůpětsetšedesáttisíc Kč

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

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 Plochy sportoviště a rekreační plocha, ostatní plochy – jiné plochy a zastavěná plocha a nádvoří.

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 nákladové porovnávací metody a reziduální metody. U porovnávací metody 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.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Nákladový přístup – věcná hodnota

Část I. - objekt EFI Apart Hotel č.pop. 295 - ubytovací zařízení, pozemky

Věcná hodnota

EFI Apart Hotel č.pop. 295 - ubytovací zařízení	19 300 000,- Kč
Ocenění ostatních staveb	1 279 000,- Kč
Celkem	20 579 000,- Kč
Hodnota pozemků	
Pozemky zapsané na LV č. 621 a LV č. 796, k.ú. Horní Lipová	15 550 000,- Kč
Celkem	36 129 000,- Kč
Celkem po zaokrouhlení (pozemky a stavby)	36 100 000,- Kč

Část II. - budoucí - Výstavba Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15, dle projektu

Věcná hodnota staveb

Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č.845/15“, k datu 31.12.2025 dle projektu	45 600 000,- Kč
Ocenění ostatních staveb	4 580 000,- Kč
Celkem	50 180 000,- Kč
Celkem po zaokrouhlení	50 200 000,- Kč

2. Porovnávací přístup - porovnávací metoda

Část I - objekt EFI Apart Hotel, č.pop. 295 - ubytovací zařízení k datu 31.12.2025

Porovnávací přístup

EFI Apart Hotel č.pop. 295 - ubytovací zařízení	54 000 000,- Kč
Celkem zaokrouhleno	54 000 000,- Kč

Část II. - budoucí „Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15“, k datu 31.12.2025, dle projektu**Budoucí stav - CÚ2025, v rozsahu dle projektu**

Porovnávací přístup	
Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15	79 674 000,- Kč
Celkem, zaokrouhleně	79 700 000,- Kč

Budoucí stav v CÚ2028, v rozsahu dle projektu

Porovnávací přístup	
Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15	92 619 370,- Kč
Celkem, zaokrouhleně	92 600 000,- Kč

3. Reziduální metoda

Stav k datu 31.12.2025, v rozsahu dle Projektu	
Reálná hodnota majetku činí	37 560 000,- 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/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to :

a) pozemky - parc.č. st.500, jehož součástí je objekt zapsaný jako ubytovací zařízení, č.pop. 295, stavba stojí na pozemku parc.č. st.500 a pozemek parc.č. 845/73, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaný 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. 845/85, 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 vybraného majetku:

Jedná se o Areál ve vlastnictví společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o., IČO 03807860, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn. C 86878, vedeném u Krajského soudu v Brně, který 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. Pozemky a stavby jsou zapsány na LV č. 621 a LV č. 796, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Jeseník.

Areál je systematicky rozdělen do dvou částí:

část I. – objekt EFI Apart Hotel č.pop. 295 - ubytovací zařízení,

část II. – budoucí „*Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15*“, (vydané stavební povolení), bude provedeno ve dvou rovinách, a to podle výsledků místního šetření (podle stavebně-technického stavu k datu 31.12.2025), tzv. stávající stav (CÚ 2025) a budoucí stav v rozsahu dle projektu, k datu 31.12.2025, a dopředně k datu 31.12.2028, tzv. budoucí stav (CÚ 2028).

Dopředné ocenění bude zpracováno jako ocenění budoucího stavu zájmového majetku k datu 31.12.2028, a to podle stavu očekávaného v souladu se stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací.

Ocenění je tedy provedeno ke dni 31.12.2025 a ke dni 31.12.2028.

Jedná se o developerský projekt „*Výstavba – Apartmánového domu na pozemku parc.č.845/15*“, k.ú. Horní Lipová. Stavebníkem budoucí stavby je společnost e-Finance Developer, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Brno, Zábrdovice, 602 00, IČO 27754979, DIČ CZ27754979“ (dále také jen Projekt).

Zájmový majetek se nachází na adresním místě: Horní Lipová č.pop.295, obec Lipová - Lázně.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 3663 vedená u Krajského soudu v Brně.

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.

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

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.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT

v Brně a 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; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS,
- b) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.12.2025**,
– ocenění současného stavu (CÚ 2025), v rozsahu stávajícím,
- c) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.12.2028**,
– ocenění budoucího stavu (CÚ 2028),
- d) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu

I.2 Odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance Apart Hotel, s.r.o. IČO 03807860, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis. zn. C 86878, vedeném u Krajského soudu v Brně, pro účely vkladu do investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Místní šetření bylo provedeno dne **08.04.2026**.

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.

Vzhledem k tomu, že jsme v rámci porovnávací metody použili kupní smlouvy vybrané z Katastrálního operátu, pak se jedná v tomto případě o určení/stanovení obvyklé ceny (ve smyslu terminologie dle zák.č.151/1997 Sb.).

Na základě našich postupů, kdy jsme vycházeli z realizovaných kupních smluv, vyhotovili jsme cenové rozbory a provedli jsme ocenění porovnávací metodou (Obvyklá cena). Obvyklá cena je ve smyslu IFRS deklarována jako Reálná hodnota.

Část I. - objekt EFI Apart Hotel, č.pop. 295 - ubytovací zařízení k datu 31.12.2025

Porovnávací přístup

EFI Apart Hotel č.pop. 295 - ubytovací zařízení	54 000 000,- Kč
Celkem zaokrouhleno	54 000 000,- Kč

Část II. - budoucí „Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15“, k datu 31.12.2025, dle projektu

Budoucí stav - CÚ2025, v rozsahu dle projektu

Porovnávací přístup	
Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15	79 674 000.- Kč
Celkem, zaokrouhleně	79 700 000,- Kč

Budoucí stav v CÚ2028, v rozsahu dle projektu

Porovnávací přístup	
Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15	92 619 370,- Kč
Celkem, zaokrouhleně	92 600 000,- Kč

Reziduální metoda

Stav k datu 31.12.2025, v rozsahu dle Projektu	
Reálná hodnota majetku činí	37 560 000,- Kč

Zdůvodnění:

Použitá metodika ocenění reálné hodnoty – Developerského projektu „Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15“, k.ú. Horní Lipová zohledňuje skutečný investiční záměr vlastníka, kterým je výstavba – Apartmánového domu a následný postupný prodej.

Ocenění bylo provedeno v souladu s požadavky IFRS 13 – Fair Value Measurement a s metodickými zásadami používanými administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s.. Z tohoto důvodu byly zvoleny dvě tržně orientované metody ocenění:

- porovnávací metoda pro stávající objekt,
- reziduální metoda pro připravovanou výstavbu developerského projektu – „Výstavba - Apartmánového domu na pozemku parc.č. 845/15“,

Celkové zhodnocení a klasifikace podle IFRS 13

Zvolená kombinace porovnávací a reziduální metody představuje nejvhodnější přístup k měření reálné hodnoty nemovitosti podle IFRS 13, neboť reflektuje:

- skutečný investiční záměr vlastníka,
- dostupnost relevantních tržních údajů,
- fázi životního cyklu projektu (ve výstavbě).

Porovnávací metoda, která vychází z reálných transakcí na trhu, je podle IFRS 13 považována za nejpreferovanější tržní přístup, pokud existují pozorovatelné vstupy z aktivního trhu. Reziduální metoda doplňuje tento přístup u části projektu, která se nachází ve vývojové fázi a jejíž hodnota je odvozena z budoucího výnosového potenciálu.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 621 a LV č. 796, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, stávající stav ke dni 31.12.2025 činí:

54 000 000, -Kč

slovy: padesátčtyřimiliony Kč

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Budoucí reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 621, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, budoucí stav ke dni 31.12.2025 v rozsahu projektu, činí:

79 700 000, -Kč

slovy: sedmdesátdevětmilionůsedmsettisíc Kč

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Budoucí reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 621, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, budoucí stav ke dni 31.12.2028 v rozsahu projektu, činí:

92 600 000, -Kč

slovy: devadesátdvamilionůšestsettisíc Kč

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že na základě provedené Reziduální metody, že hodnota zájmového majetku zapsaného na LV č. 621, , k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, ke dni 31.12.2025, činí:

37 560 000,-Kč

slovy: třicetsedmmilionůpětsetšedesáttisíc 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 objednatelem 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 rekondiliací 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.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), 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 s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

I.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 621, k.ú. Horní Lipová
2. Výpis z LV č. 796, k.ú. Horní Lipová

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 odchýlně od zákona.

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

DOVĚTEK

Zadavatel (objednatel, klient) 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 znalec (zpracovatel, vydavatel) pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionální a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti zadavatele (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 znalec (zpracovatel, 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 znalec (zpracovatel, vydavatel) je vázán vůči zadavateli (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.

Znalec (zpracovatel, 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 zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím znalce (zpracovatele, 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 znalcem (zpracovatelem, 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.

Návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech, lze považovat za doporučení odborníka, pro zhotovitele nezávazné. Způsob odstraňování vad volí zhotovitel, který za opravu nese odpovědnost.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2026

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.

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

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 019341/2026 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 7205-028/2026 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 17.09.2026

Příbráný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb. :

konzultant nebyl pro zpracování posudku příbrán

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
v Hába

Digitálně
podepsal Ing.
Jaroslav Hába
Datum:
2026.09.17
13:29:53 +02'00'

Otisk znalecké pečeti

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev. č. 019341/2026

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

1. Výpis z LV č. 621, k.ú. Horní Lipová
2. Výpis z LV č. 796, k.ú. Horní Lipová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

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)

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
-----------------------------------	----------------------	--------------

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	
	845/85	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	
P	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	
	2193	44	ostatní plocha	jiná plocha	
	2194	83	ostatní plocha	jiná plocha	

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

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)

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o **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: 845/85, 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

o **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**

o **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**

o **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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

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)

Typ vztahu

o **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

o **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

o **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

o **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

o **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

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

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)

Typ vztahu

o **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

o **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

o **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

o **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

o **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

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

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)

Typ vztahu

o **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

o **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

o **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

o **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

o **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

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

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)

Typ vztahu

o 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

o 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

o 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

o 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,
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:

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

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)

Typ vztahu

Povinnost k

845/74, Parcela: 845/75, Parcela: 845/76, Parcela: 845/77, Parcela: 845/78,
Parcela: 845/79, Parcela: 845/80, Parcela: 845/81, Parcela: 845/85, Parcela:
845/86, Parcela: 845/88, Parcela: 845/89, Parcela: 845/91

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

o **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: 845/85, Parcela:
845/86, Parcela: 845/88, Parcela: 845/89, Parcela: 845/91

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

o **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 **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**

V-2641/2025-811

V-2748/2025-811

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

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)

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDR-23/2024-811

Parcela: 2191

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o 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

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

Vyhotoveno: 16.04.2026 06:54:13

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://cuzk.gov.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

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
<i>Vlastnické právo</i>		
e-Finance Apart Hotel, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 60200 Brno	03807860	5514/7949
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
SJ Ravčuk Dalibor Ing. a Ravčuková Irena, Oderská 162, 74247 Hladké Životice	571020/0782 615603/1189	485/7949
SJ Slawik Ivo Ing. a Slawiková Drahomíra Ing., č.p. 969, 73912 Čeladná	631028/1593 635311/0280	541/7949
SJ Titz Tomáš Ing. a Titzová Dagmar JUDr., Jaselská 279/6, Holice, 77900 Olomouc	850905/5797 895815/5734	483/7949

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

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
<i>Spoluvlastníci 03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.</i>				
295/2	jiný nebytový prostor	795	obč.z.	326/7949
<i>Spoluvlastníci 03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.</i>				
295/3	jiný nebytový prostor	802	obč.z.	485/7949
<i>Spoluvlastníci 716019/5086; Otrubová Renáta Ing.</i>				
295/4	jiný nebytový prostor	795	obč.z.	439/7949
<i>Spoluvlastníci 03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.</i>				
295/5	jiný nebytový prostor	795	obč.z.	487/7949
<i>Spoluvlastníci 03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.</i>				
295/6	jiný nebytový prostor	795	obč.z.	479/7949
<i>Spoluvlastníci 03807860; e-Finance Apart Hotel, s.r.o.</i>				
295/7	jiný nebytový prostor	814	obč.z.	541/7949
<i>Spoluvlastníci 631028/1593 635311/0280; Slawik Ivo Ing. a Slawiková Drahomíra Ing.</i>				
295/8	jiný nebytový prostor	806	obč.z.	483/7949
<i>Spoluvlastníci 850905/5797 895815/5734; Titz Tomáš Ing. a Titzová Dagmar JUDr.</i>				
295/9	jiný nebytový prostor	801	obč.z.	441/7949
<i>Spoluvlastníci 775104/3949; Pernicová Pavla</i>				
295/10	jiný nebytový prostor	807	obč.z.	485/7949
<i>Spoluvlastníci 571020/0782 615603/1189; Ravčuk Dalibor Ing. a Ravčuková Irena</i>				
295/11	jiný nebytový prostor	795	obč.z.	481/7949

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

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.					
295/12	jiný nebytový prostor	795	obč.z.	541/7949	
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

o 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

o 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

o Vznik společenství vlastníků prokázán

Společenství vlastníků Horní Lipová 295, IČO: 21036641

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

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)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 500

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 16.04.2026 06:53:04

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://cuzk.gov.cz/>.