

ZNALECKÝ POSUDEK

ev.č. 6168-125/2022

na stanovení obvyklé ceny/ tržní hodnoty vybraného zájmového majetku, a to pozemků parc.č. st.500 - součástí je stavba s č.pop. 295, parc.č.845/15, parc.č.845/17, parc.č.845/18, parc.č.845/19, parc.č.845/21, parc.č.845/44, parc.č.845/48, 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.



Objednatel : e-Finance Apart Hotel, s.r.o.
IČ 03807860, DIČ CZ03807860
Bratislavská 234/52
602 00 Brno

Účel posudku : stanovení/ určení obvyklé ceny/tržní hodnoty, vč. součástí a příslušenství, a to pro účely určení hodnoty zájmového majetku jako předmětu zajištění závazku z titulu ručení.

Datum místního šetření : 27.07.2022

**Datum, ke kterému je
ocenění provedeno :** 27.07.2022

Použitý oceňovací předpis : Ocenění majetku je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, pomocně dle 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. a vyhl.č.424/2021 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění), dále podle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně, Znaleckých standardů AZO POSN Morava, Oceňovacích standardů ČKOM a podle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení:

Mgr. Dana Sojková,
technický pracovník ústavu

Ing. Jaroslav Hába, MBA
znalec odpovědný za činnost ústavu

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo: dvě/ *elektronická kopie*

V Brně, dne : 09.11.2022

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel 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 zpracovateli 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) objednatel prohlašuje, že znalci 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 neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec 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 objednatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec 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) zpracovatel 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,
- 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 objednatele 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) s ohledem na současnou turbulentní a hektickou situaci na nemovitostním trhu, která je způsobena především hygienicko-epidemiologickou světovou situací (vliv Covid SARS), dále válečným konfliktem na Ukrajině a v důsledku toho došlo pak k enormnímu nárůstu cen stavebních materiálů a stavebních prací, k novému zdražování energií a dalších vstupů, vč. obchodování s emisními povolenkami - současná globální i tuzemská makroekonomická situace je značně narušena a predikovat aktuálně její budoucí vývoj prakticky nelze, jsme v souladu se zprávou TEGoVA (evropská organizace národních asociací odhadců) shodného názoru, že pokud pro stanovení tržní hodnoty předmětného majetku podle požadavku objednatele k aktuálnímu datu v tomto období a související hospodářské recese, nebude mít odhadce (znalec) dostupné relevantní tržní údaje (což je nasnadě), doporučuje se stanovit vždy nejprve tržní hodnotu k datu před vznikem této situace, kdy ještě relevantní tržní údaje o oceňovaném majetku (nemovité věci) byly dostupné, se zdůvodněním, že pro ocenění majetku k požadovanému datu v tomto období a v období bezprostředně navazujícím je zcela nemožné spolehlivě predikovat vývoj makroekonomické situace společnosti a tomu odpovídající situaci na relevantním trhu,
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik týdnů, max. měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH 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 Pozemky
 - C.3.10 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen
- D. POSUDEK 1 - NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP
 - D.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
 - D.3 Výsledky analýzy dat
- E. POSUDEK 2 - VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP
 - E.1 Popis postupu při analýze dat
 - E.2 Ocenění Metodou výnosovou
 - E.2.1 Pojem nájem
 - E.3 Výsledky analýzy dat
- F. POSUDEK 3 - POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP
 - F.1 Popis postupu při analýze dat
 - F.2 Ocenění Metodou porovnání obchodovatelných cen
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. POSUDEK 4 - STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY VĚCNÝCH BŘEMEN (SLUŽEBNOST)
 - G.1 Popis postupu při analýze dat
 - G.2 Ocenění
 - 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 obvyklé ceny/ tržní hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemků parc.č. st.500 - součástí je stavba s č.pop. 295, parc.č.845/15, parc.č.845/17, parc.č.845/18, parc.č.845/19, parc.č.845/21, parc.č.845/44, parc.č.845/48, 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.

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty je zpracován na základě požadavku vlastníka zájmových nemovitých věcí, společnosti **e-Finance Apart Hotel, s.r.o.**, IČ 038 07 860, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, zaps. v OR, vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. C 86878.

Ocenění je provedeno k datu místního šetření, tj. ke dni **27.07.2022**.

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

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu,
- b) zadavatel požaduje uvádět výsledné ceny bez DPH.

A.2 Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/tržní hodnoty, vč. součástí a příslušenství, a to pro účely určení hodnoty zájmového majetku jako předmětu zajištění závazku z titulu ručení.

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

Znalec 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 **27.07.2022** za přítomnosti paní Anny Jéglové, správce areálu, za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, technického pracovníka kanceláře 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, oproti předcházejícímu stavu popsanému v předchozím znaleckém posudku. vzhledem k tomu, že byla poskytnuta neúplná projektová dokumentace, doměření zájmového majetku proběhlo při místním šetření dne 27.07.2022.

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.lipova-lazně.cz apod.), zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém a stavebně-právním charakteru majetku. Současně byla pořízena fotodokumentace. Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

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

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření nachází.

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

V tomto znaleckém posudku mohou být použity také pojmy „zájmový pozemek“, „zájmový majetek“, „oceňovaný pozemek“, „oceňovaný majetek“.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a 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.

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. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je 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“.

B. VÝČET PODKLADŮ

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

Obecně lze říci, že oceňování nejrozličnějších 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 nejrozličnější 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 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Současně mohla být použita i 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. a vyhl.č.424/2021 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

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.

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 průměrně opotřebované 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 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.</i> Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.424/2021 Sb. § 1a Určení obvyklé ceny <i>(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.</i> <i>(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje</i> <i>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,</i> <i>b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,</i> <i>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,</i> <i>d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekci, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,</i> <i>e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a</i> <i>f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.</i> <i>(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.</i> <i>(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.</i> 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. a vyhl.č.424/2021 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	
Tržní ekonomika	
Tržní cena	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.
Tržní hodnota	Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee) Definice EU: <i>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.</i> Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): <i>Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.</i> Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).

Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:

a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo
b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod.,
c) ze strany prodejce (či makléře) nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazilo potencionální kupce atd.
Cena, za kterou je nemovitost možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „**vynucená tržní cena**“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísně (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).

FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „**záruční tržní cena**“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.424/2021 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.

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 skutečně vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti ZJIŠŤUJEME/ 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 realitního trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti.

Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.

Předpoklady pro splnění znaleckého úkolu

Pro potřeby splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

Obecné metody ocenění

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

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

**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 zbyvajcí životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladové), avšak bez koeficientu prodejnosti.

Věcná hodnota nemovitosti - případech ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.

**Přístup výnosový
(Income Approach)**

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do 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)**

Určení reálných 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 § 3 až 13, § 15 až 16a a § 17 a § 24 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. a vyhl.č.424/2021 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. ve znění zák.č.254/2016 Sb. a zák.č.264/2019 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. ve znění zák.č.254/2016 Sb. a zák.č.264/2019. Sb. (aktuální ke dni ocenění). 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 ve smyslu zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	bude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací	bude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé hodnoty (přiměřené náhrady)	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciliace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů,
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.424/2021 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 znaleckého úkolu.

Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vzneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

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

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů.

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :

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

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

1) Podklady získané ze strany objednatele znaleckého posudku:

- objednávka znaleckého posudku ze dne 22.04.2022,
- 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 panem Martinem Dufkem, data 12/2008,
- dlouhodobé nájemní smlouvy s aktuálními uzavřenými dodatky o změně výši nájemného v roce 2021 a 2022 v elektronické podobě.

2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2022, na LV č. 621 pro k.ú. Horní Lipová, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 31.10.2022,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 31.10.2022
- kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 31.10.2022,
- Územní plán Lipová - lázně, právní stav – aktuální,
- zák.č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb.,

- vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. a vyhl.č.424/2021 Sb. (aktuální v době ocenění),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020),
- Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014),
- 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,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2022,
- 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 dne 27.07.2022.

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 právní 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. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 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. ISSN 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. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 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.

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů,
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze 12/ 2011),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze 12/ 2014),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze 12/ 2011),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2015,
- 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, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2016, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Comitee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC, 2020,
- Appraisal Institue: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

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

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,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě,
- 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, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, 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 objednatelem) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení (nebo předložené objednatelem). 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 zjistit.

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel v této fázi znaleckého 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 znaleckého posudku.

Jako první si bude všimnout širších vztahů (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření znaleckého nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně zpracovatel svůj pohled zúží na okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze si zpracovatel bude všimnout zájmového majetku samotného.

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznamech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.

Jednalo se zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace správního a demografického charakteru, o informace statistického zpracování, o studium zápisů z jednání zastupitelstva, vyhledávání a studium realitních nabídek v širokém okolí.

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

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

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C. 3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	výpis LV č. 621
Adresa zájmového majetku:	Horní Lipová
Kraj :	Olomoucký
Okres :	Jeseník
Obec :	Lipová - lázně
Katastrální území :	790 61
Počet obyvatel :	Horní Lipová (684651)
Cenová mapa stavebních pozemků :	2 187 (MLO ČR, 2022)
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

Název části obce:	Horní Lipová
Název obce:	Lipová-lázně
Počet obyvatel:	2 187 (MLO ČR, 2022)
Obchod potravinami:	jednota
Školy:	MŠ, ZŠ, SŠ
Zdravotnické zařízení:	ano
Poštovní úřad:	ano
Obecní úřad:	ano
Kulturní zařízení:	knihovna
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 MHD :	cca 200,00 m
Dopravní podmínky :	dobré
Konfigurace terénu :	v místě stavby mírně svažité, v okolí kopcovitý
Převládající zástavba :	ubytovací zástavba a rezidenční zástavba
Parkovací možnosti :	dobré
Obyvatelstvo v okolí :	bez problémových skupin obyvatel

Možnost připojení zájmového majetku na inženýrské sítě v obci

Vodovod:	ano
Kanalizace:	ano
Elektrická síť:	připojení 220/ 380 V
Plyn:	ano
Telekomunikace:	ano

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Nebylo sděleno.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: **NEEXISTUJÍ**

ANO	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Umožňuje podpis zástavní smlouvy (již existuje)
ANO	Skutečné užívání pozemku není v rozporu s KN
ANO	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO	Příjezd k nemovitému majetku vede z veřejné komunikace
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: **NEEXISTUJÍ**

ANO	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
ANO	Památková péče – nemovitost podléhá památkové ochraně
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Věcná břemena a obdobná zatížení: **EXISTUJÍ**

ANO	Zástavní právo smluvní, Zákaz zcizení a zatížení,
Komentář: Vyjmenovaná rizika jsou - zástava, věcné břemena jsou evidována a existují	

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

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



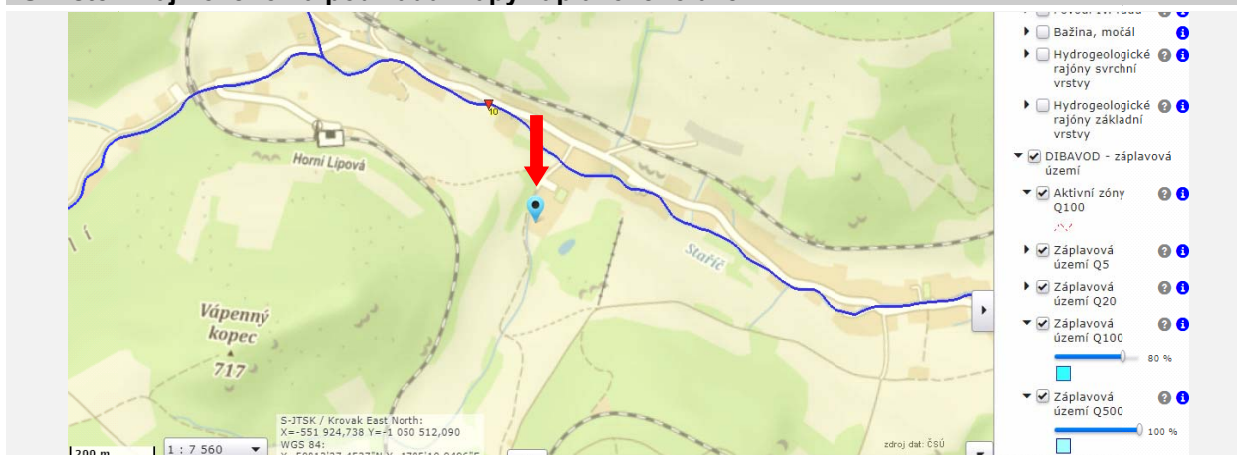
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu letecké mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy

**Umístění zájmového 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.

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkovi)

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

Údaje katastru lze užit 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

Výpis z LV č. 621, k.ú. Horní Lipová.

Vlastník	e-Finance Apart Hotel, s.r.o. , se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno
List vlastnictví č.	621
Katastrální území	Horní Lipová
Obec, okres	Jeseník

B Nemovitosti

St.	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
500		342	zastavěná plocha a nádvoří		
Scučástí je stavba: Horní Lipová, č.p. 295, ubyt.zař					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 500					
	845/15	7693	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	
	845/44	1284	ostatní plocha	jiná plocha	
	845/48	53	ostatní plocha	jiná 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	

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

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Na LV č. 621 jsou zapsána věcná břemena a dále je zapsáno zástavní právo smluvní pro TRINITY BANK a.s. – viz v příloze tohoto posudku.

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

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

Znalci nebyla poskytnuta žádná další dokumentace, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaného majetku, které by mělo vliv na určení ceny majetku.

Byla poskytnuta neúplná projektová dokumentace, doměření zájmového majetku proběhlo při místním šetření dne 27.07.2022.

Cenu zájmového majetku stanovujeme na základě umístění pozemku 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.

Posouzení aktuálních nájemních smluv se skutečností :

- smlouvy byly uzavřeny v letech 2009 – 2022 s účinnými dodatky.

Získaná data lze považovat za věrohodná a dostatečná pro zpracování tohoto posudku.

C.3.8 Celkový popis nemovité věci

V oblasti okolo areálu je houbařský ráj, pěší turistika, cykloturistika, dále je možnost navštívit jeskyně Na Pomezí, v zimě je zde možno využít spousty lyžařských vleků, přímo v Lipová lázně je SKI Centrum Miroslav.

Celý Areál má nepravidelný tvar, rozlohu má 9 830m². Do areálu vede účelová komunikace se sjezdem ze stávající veřejné komunikace na pozemku parc.č. 1867, k.ú. Horní Lipová. Areál je tvořen parkovištěm s cca 18-ti stáními, objektem EFI Apart Hotel a dvěma garážemi umístěnými v jižní části celého Areálu. Komerčně je objekt označován jako EFI Apart Hotel.

3.8.1 Objekt EFI Apart Hotel

Objekt EFI Apart Hotel je obdélníkového půdorysu, je zděný, má tři nadzemní podlaží, má sedlovou střechu, 3.NP je částečně vestavěno do podkroví.



Dispoziční řešení:

V 1.NP se nachází vstup s chodbou, výtah, recepce, úklidová místnost, lyžárna + kolárna, čtyři bytové jednotky/ apartmány a jedno studio, ve 2.NP se nachází chodba s výtahem, 5 bytových jednotek/ apartmánů a místnost pro lůžkoviny, ve 3.NP se nachází chodba s výtahem a 5 bytových jednotek/ apartmánů.

Přehled ploch byt.jed./apartmánů Horní Lipová	
Byt.jed./apartmán	Celková plocha (m ²)
11 (studio)	33,16
12	49,09
13	44,65
14	49,04
15	48,78
21	54,84
22	48,84
23	44,65
24	49,04
25	48,78
31	54,84
32	48,84
33	44,65
34	49,04
35	48,78
Celkem	717,02

Konstrukční řešení:

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy, vč. zem. prací ,hydroizolace, radonová ochrana a jiné	betonové pásy, s hydroizolací
2.	Svislé nosné kce, vč. obvod.pláště	zděné Porotherm
3.	Stropy (podhledy, mimo zavěšené)	betonové stropní panely Spiroll
4.	Krov, střecha	sedlová, vaznicová
5.	Krytiny střech	plechová typu Satjam
5a.	Komíny	ano
6.	Klempířské konstrukce	pozinkované, žlaby, svody
7.	Úprava vnitř.povrchů (mimo hyg.zař.)	vápenné omítky hladké
8.	Úprava vnějších povrchů	fasádní omítky hladké
8a.	Vnější obklady	našpičato skládané kameny do cementové malty
9.	Vnitřní obklady (hyg.zařízení, kuchyně)	keramické
10.	Schody - druh, po podlažích	betonové, obložené 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
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) : 2018– 2008= 10 let

Stáří objektu je uvažováno (celková rekonstrukce/ modernizace) : 2022– 2018= 4 roky

Stavebně – technický stav je výborný.

Napojení na inženýrské sítě:

Elektřina, vodovod, plyn, kanalizace, data.

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 :



Pohled z parkoviště – hlavní vchod



Pohled severovýchodní



Kolárna



Kuchyňský kout v byt.jed./apartmánu



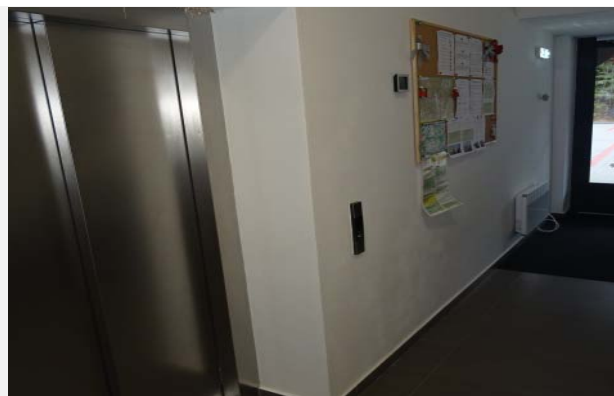
Ložnice



Koupelna



Obývací část byt.jed./apartmánu



Chodba s výtahem

3.8.2 Garáže

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

Konstrukční řešení:

Č. pol.	Konstrukce a vybavení	Popis
1.	Základy	betonové pásy
2.	Obvodové stěny	zděné tl. 15-20 cm
3.	Stropy	panelové
4.	Krov	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 : 2022 – 1960 = 62 let.

Stavebně – technický stav je špatný, bez údržby.

Napojení na inženýrské sítě: ne

Fotodokumentace :



3. 8.3 Ostatní stavby a příslušenství

Výčet ostatních staveb v areálu

Ozn.	Název objektu a jeho využití
1.	Přípojka elektro
2.	Přípojka vodovodní
3.	Přípojka kanalizace
4.	Přípojka plynu
5.	Venkovní osvětlení
6.	Venkovní úpravy (zpevněné plochy, parkoviště, parkové úpravy)

Popis venkovních úprav:

Jedná se o přípojky - elektro – rozvody NN, vodovodní a kanalizační přípojka, plynová přípojka, venkovní osvětlení, zpevněné plochy, parkoviště, chodník okolo objektu EFI Apart Hotel a parkové úpravy.

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

C.3.9 Pozemky

Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku parc.č. 1867, ostatní komunikace - ostatní plocha, která je ve vlastnictví subjektu Obec Lipová - lázně, č.p.p. 396, 790 61 Lipová - lázně.

Zájmové pozemky		
Pozemky	Druh pozemku	Výměra pozemku (m ²)
pozemek parc.č.st. 500	zastavěná plocha a nádvoří	342,00
pozemek parc.č. 845/15	ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha	7 693,00
pozemek parc.č. 845/17	ostatní plocha – jiná plocha	168,00
pozemek parc.č. 845/18	ostatní plocha – jiná plocha	23,00
pozemek parc.č. 845/19	ostatní plocha – jiná plocha	5,00
pozemek parc.č. 845/21	ostatní plocha – jiná plocha	11,00
pozemek parc.č. 845/44	ostatní plocha – jiná plocha	1 284,00
pozemek parc.č. 845/48	ostatní plocha – jiná plocha	53,00
pozemek parc.č. 2187	ostatní plocha – jiná plocha	21,00
pozemek parc.č. 2188	ostatní plocha – jiná plocha	22,00
pozemek parc.č. 2189	ostatní plocha – jiná plocha	22,00
pozemek parc.č. 2190	ostatní plocha – jiná plocha	21,00
pozemek parc.č. 2191	ostatní plocha – jiná plocha	21,00
pozemek parc.č. 2192	ostatní plocha – jiná plocha	21,00
pozemek parc.č. 2193	ostatní plocha – jiná plocha	44,00
pozemek parc.č. 2194	ostatní plocha – jiná plocha	83,00
Celkem		9 834,00

vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č.621, k.ú. Horní Lipová, obec Lipová - lázně Na pozemcích se rovněž nacházejí venkovní úpravy - zpevněné plochy, parkoviště, přípojky inženýrských sítí a jiné.

Tyto venkovní úpravy nemají v daném případě cenotvorný význam, avšak jsou nutné pro vlastní chod objektu.

C 3.10 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen

Bankovní ústavy sledují aktuální obchodní trendy nemovitých věcí za poslední roky 2022-2020. Se zájmovými pozemky se nedá volně obchodovat, ani to není v zájmu vlastníka, a proto není v tomto posudku raketová inflace uvedena, jak ji prožívá trh s nemovitostmi pro bydlení. V tomto posudku uvažujeme s cenovým indexem ve výši 3% meziročně (který, z dlouhodobého hlediska, v podstatě koresponduje s poklesem/ růstem HDP v posledních letech), nejedná se totiž o běžné stavební pozemky pro bydlení, které kopírují turbulenci bytového realitního trhu a změny úrokových sazeb úvěrů pro bydlení. Zájmové pozemky jsou součástí sportovního a rekreačního areálu, přichází do úvahy je prodat vybranému zájemci, kterým je např. nejbližší sousední vlastník.

HB Index: Tempo růstu cen bytů a domů poprvé zpomaluje. Pozemky naopak překonaly nový rekord. Tempo růstu cen nemovitostí ve druhém kvartále mírně zpomalilo především na trhu bytových jednotek a rodinných domů. I přesto se ale u bytů jedná o nadprůměrný růst přesahující kvartálně 4 %. Byty meziročně podražily o 21 %, rodinné domy o 19,9 %. Opačný trend vykazuje kategorie pozemků, jejichž růst mezičtvrtletně zrychlil na 5,7 %, meziročně tak dosáhl na nový rekord 23,9 %.

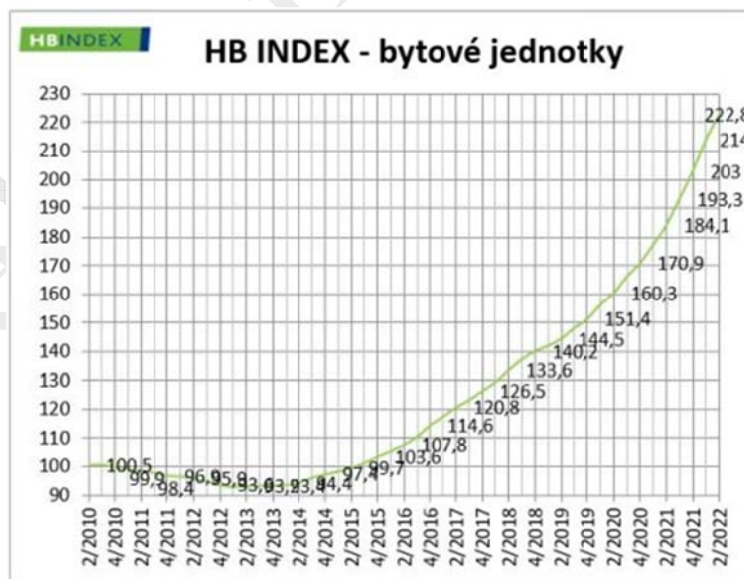
	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna
	Byty			Rodinné domy			Pozemky		
Q2/2021	3,8	184,1	21 %	4,2	165,9	19,9 %	5,5	205,5	23,9 %
Q3/2021	5,0	193,3		4,8	173,9		5,1	215,9	
Q4/2021	5,0	203		4,6	181,9		5,7	228,2	
Q1/2022	5,4	214		4,7	190,4		5,6	240,9	
Q2/2022	4,1	222,8		4,5	198,9		5,7	254,6	

„Ve druhém čtvrtletí roku došlo k částečnému zpomalení růstu nemovitostí, bytů a rodinných domů. Pozemky naopak atakovaly další rekordy. Postupně se tak začínají projevovat kroky České národní banky v oblasti úrokových sazeb a zpřísnění úvěrových ukazatelů, které měly za cíl trh ochladit. Vysoké úrokové sazby a snížený zájem o hypotéky prozatím v 2. čtvrtletí neměly větší dopad na ceny nemovitostí. Těch je na trhu dlouhodobý nedostatek, a i investice do nich je stále mezi veřejností brána jako vhodný cíl jejich investic. Očekáváme však, že v druhé polovině roku se tyto vlivy začnou více projevovat na snížení tempa růstu cen nemovitostí,“ vysvětluje Jiří Feix, předseda představenstva Hypoteční banky a ČSOB Stavební spořitelny.

Níže naleznete grafy vývoje hodnot HB INDEXu u všech tří kategorií rezidenčních nemovitostí s komentářem Jiřího Feixe. HB INDEX je zveřejňován čtvrtletně. Jeho aktuální i historické hodnoty naleznete také na www.hypotecnibanka.cz.

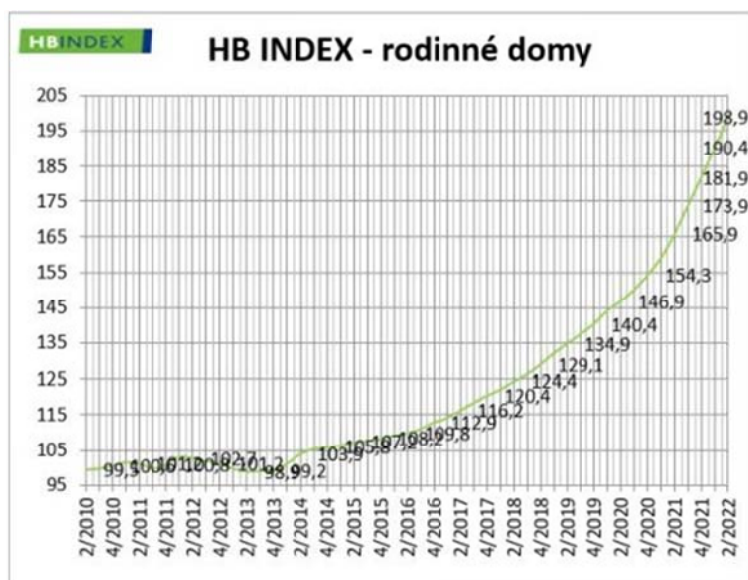
HB INDEX 2Q 2022 – Bytové jednotky:

„Vysoké tempo růstu, které jsme u bytových jednotek zaznamenali v minulých letech, zpomalilo, a to na 4,1procentního bodu. Cenový růst byl způsoben pokračováním růstového trendu z prvního čtvrtletí. Ke konci čtvrtletí jsme již zaznamenali dostavující se negativní faktory, které začínají pomalu brzdit další růst. Zdá se, že trh začíná být po dlouhé době ovládnán kupujícími, nikoliv prodávajícími. Růst cen táhly především kraje, naopak nemovitosti v Praze vykázaly nejmenší pohyb cen. Pražský trh s novostavbami zaznamenal stagnaci cen a třetinový propad prodejů. Vzhledem k rostoucím úrokovým sazbám hypoték převažovali u novostaveb kupující s vlastními finančními prostředky,“ shrnuje Jiří Feix.



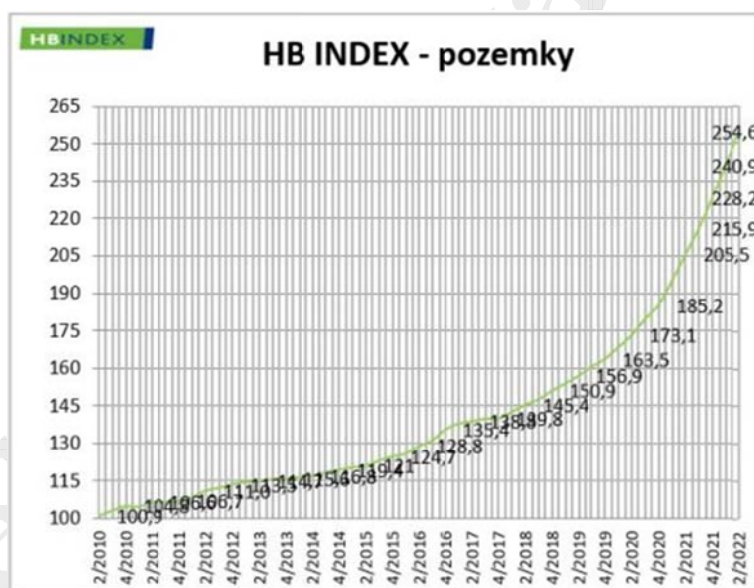
HB INDEX 2Q 2022 – Rodinné domy:

„Tempo růstu cen rodinných domů mírně zpomalilo, kvartálně na 4,5procentního bodu. Dopad na zpomalení má nižší poptávka, kterou ovlivnily vyšší úrokové sazby. Přetrvává zájem o menší rodinné domy v dobrém technickém stavu. Naopak je viditelný propad poptávky po starších, energeticky náročných domech a těch, které jsou ve větší vzdálenosti od velkých měst. Důvodem jsou rostoucí ceny energií a pohonných hmot. Ceny materiálu a energií mají i dopad na stavební trh jako celek, a i z toho důvodu se individuální výstavba rodinných domů prakticky zastavila. Díky rostoucím nákladům se u mnoha projektů práce prodlužují a u některých dokonce zastavují na dobu neurčitou. Výjimkou v developerských smlouvách nejsou ani inflační doložky,“ doplňuje Jiří Feix.



HB INDEX 2Q 2022 – Pozemky:

„Pouze kategorie pozemků si tento kvartál udržela rostoucí pozici, dokonce dosáhla na historicky nejvyšší meziroční růst téměř 24 %. Důvodem je dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou, na kterou prozatím nedopadl vliv rostoucích úrokových sazeb. Pozemky se stále potýkají s limity trhů, které jsou spojené s problematikou zastaralých územních plánů a nedostatečné kapacity inženýrských sítí pro výstavbu. V této kategorii prozatím stále roste zájem o pozemky vzdálené od měst, především díky jejich cenové dostupnosti,“ uzavírá Jiří Feix.



O HB INDEXU:

Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, člena skupiny ČSOB.

Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách a také na www.hypotecnibanka.cz.

Datum: 9. 8. 2022 11:27:00

zdroj: www.hypotecnibanka.cz

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

OCENĚNÍ METODOU VĚCNÉ HODNOTY

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)

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

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 zjistí hodnota oceňovaného celku.

Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena.

Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce, využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti (indexu polohy a trhu).

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost.

Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

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

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží, v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočítání na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- b) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS a.s., Brno, Lazaretní 13,
- c) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce; 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 součástí 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 použijeme pomocně postup výpočtu podle vyhl. č. 441/2013 Sb. 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 budov a hal 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); naopak u rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se tyto koeficienty nepoužijí,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994,
- 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).

Výpočet věcné hodnoty staveb

1.1 Ocenění objektu - EFI Apart Hotel

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

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 = $1\,000,80 / 3 = 333,60$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
základy	$(24,00*13,90)*(0,80)*0,20$	=	53,38 m ³
1.NP	$(24,00*13,90)*(3,98)$	=	1 327,73 m ³
2.NP	$(24,00*13,90)*(3,12)$	=	1 040,83 m ³
podkroví	$(24,00*13,90)*(3,14)$	=	1 047,50 m ³
zastřešení	$7,35*2,93*0,5*24$	=	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	S	100
25. Ostatní	EPS, EZS odvětrávání soc. zařízení, venkovní osvětlení s čidly, zachytávače sněhu	N	100
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	6,15	14	150	9,33	0,5738
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	14,65	14	120	11,67	1,7097
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,01	14	120	11,67	0,9348
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	5,96	14	120	11,67	0,6955
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,64	14	80	17,50	0,4620
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,59	4	30	13,33	0,0786
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	6,93	4	80	5,00	0,3465
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,13	4	60	6,67	0,2088
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,03	4	30	13,33	0,4039
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,73	4	120	3,33	0,0909
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,71	4	60	6,67	0,2475
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,76	4	60	6,67	0,3842
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,22	4	60	6,67	0,2148
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,79	4	30	13,33	0,6385
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,67	4	50	8,00	0,4536
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	4	30	13,33	0,0387
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,22	4	50	8,00	0,2576
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,13	4	80	5,00	0,1565
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	4	50	8,00	0,0232
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,15	4	30	13,33	0,2866
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,76	4	20	20,00	0,3520
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,20	4	50	8,00	0,3360
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,37	4	20	20,00	0,2740
25. Ostatní	N	4,40	100,00	1,54	6,78	6,62	4	15	26,67	1,7656
Opotřebení:									10,9 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9398
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9158
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0238
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 883,64
Plná cena: 3 727,87 m ³ * 4 883,64 Kč/m ³	=	18 205 575,05 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 10,9 % /100)	*	0,891
EFi Apart Hotel – věcná hodnota	=	16 221 167,37 Kč

1.2 OCENĚNÍ OBJEKTU - GARÁŽE**1.2.1 Garáž na pozemku parc.č. 2191, k.ú. Horní Lipová****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 3,20*6,43 =	20,58	2,59 m
	20,58 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (3,20*6,43)*(2,59) =	53,29
Obestavěný prostor - celkem:		53,29 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):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 043,01
Plná cena: 53,29 m ³ * 3 043,01 Kč/m ³	=	162 162,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 62 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 62 / 70 = 88,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 88,6 % / 100)	*	0,114
Garáž stojící na pozemku parc.č.2191 – věcná hodnota	=	18 486,47 Kč
zaokrouhлено		18 500,00 Kč

1.2.2 Garáž na pozemku parc.č. 2192, k.ú. Horní Lipová**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1NP	3,20*6,43 =	20,58 2,59 m
		20,58 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1NP	(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):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 043,01
Plná cena: 53,29 m ³ * 3 043,01 Kč/m ³	=	162 162,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 62 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 62 / 70 = 88,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 88,6 % / 100)	*	0,114
Garáž stojící na pozemku parc.č.2192 – věcná hodnota	=	18 486,47 Kč
Zaokrouhлено		18 500,00 Kč

Rekapitulace

Garáže		
Garáž na pozemku parc.č. 2191		18 500,00 Kč
Garáž na pozemku parc.č. 2192		18 500,00 Kč
Celkem věcná hodnota		37 000,00 Kč

1.3 OCENĚNÍ VENKOVNÍCH ÚPRAV

Jedná se o přípojky elektro (rozvody NN), o plynovou přípojku, o vodovodní a kanalizační přípojku, o venkovní osvětlení, zpevněné plochy, parkoviště, chodníky a parkové úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	16 221 167,37
Procento příslušenství	%	7,50
Věcná hodnota příslušenství	Kč	1 216 587,55


1.4 OCENĚNÍ POZEMKŮ


Jedná se o pozemky v areálu, vedené v katastru nemovitostí v druhu pozemků jako ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří, jejich součástí je stavba objektu EFi Apart Hotel. Cenová mapa není v obci Lipová – lázně vydána.

Cenový nárůst cen pozemků je v dané lokalitě nižší, než by se dalo očekávat ve smyslu HB indexu, s nemovitostmi rekreačního charakteru se obchoduje, avšak ne s takovou měrou jako v jiných rekreačních oblastech, na Severní Moravě je nižší kupní síla (Olomouc, Ostrava). Objekty pro rodinnou rekreaci jako chalupy jsou kupovány pro rekreační účely rodin z Moravy.

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	01 - V- 524/2020-811,	parc.č.: 935/14		
Lokalita:	Horní Lipová			
Popis:	<i>Kupní smlouva mezi paní I. Š. a panem Ing. R.H. ze dne 28.02.2020, na pozemky zapsané na LV č. 16729, k.ú. Horní Lipová, kupní cena 90 000,00 Kč, celková výměra 394m², JC= 228,43- Kč/m², případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, Realizace: 2020</i>			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00			
velikost pozemku - oceňované pozemky jsou větší	1,10			
poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu	1,20			
dopravní dostupnost - oceňované pozemky jsou lepší	1,10			
možnost zastavění poz. - oceňované mají lepší	1,30			
intenzita využití poz. - oceňovaný je lepší	1,50			
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,50			
úvaha zpracovatele ocenění - nárůst indexu ceny 3% ročně (CÚ2020/CÚ2022)	1,09			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
90 000	394	228,43	4,63	1 057,63

Název:	02 - V- 3168/2021 - 811,	parc.č.: 562/8		
Lokalita:	Horní Lipová			
Popis:	<i>Kupní smlouva mezi prodávajícím panem P. W. a kupujícími panem Ing. F. J. a paní Ing. N. J., ze dne 25.10.2021, pozemek parc. č. 562/8,vše v k.ú. Horní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Olomouc, zapsaný na LV č.786, kupní cena 416 000 Kč. případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, Realizace: 2021</i>			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00			
velikost pozemku - oceňované pozemky jsou větší	1,10			
poloha pozemku - obdobný	1,00			
dopravní dostupnost - obdobný	1,00			
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší možnosti zastavění	1,30			
intenzita využití poz. - oceňovaný je lepší	1,20			
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,30			
úvaha zpracovatele ocenění - nárůst indexu ceny 3% ročně (CÚ2021/CÚ2022)	1,06			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
416 000	1 039	400,38	2,36	944,90

Název:	03 - V- 1086/2022 - 811,	parc.č.: 631/1		
Lokalita:	Dolní Lipová			
Popis:	<i>Kupní smlouva mezi prodávajícími manželi A.M. a J.M. a kupujícími manželi J.P. a L. P. ze dne 19.04.2022, pozemek parc. č. 631/1,vše v k.ú. Dolní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Olomouc, zapsaný na LV č.884, kupní cena 400 000 Kč. případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, Realizace: 2022</i>			

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - oceňovaný je větší	1,10
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší možnosti zastavění	1,30
intenzita využití poz. - oceňovaný je lepší	1,30
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší vybavenost	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní - realizace 2022	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
400 000	488	819,67	2,23	1 827,86

Název: 04 - V- 1334/2021- 811,
621/3

parc.č.:

Lokalita: Dolní Lipová

Popis: Kupní smlouva mezi prodávající paní I. T. a kupujícím panem N. M., ze dne 12.05.2021, pozemek parc. č. 621/3, vše v k.ú. Dolní Lipová, obec Lipová-lázně, okres Olomouc, zapsaný na LV č.1074, kupní cena 55800,-Kč. případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně.
Zdroj: kupní smlouva, Realizace: 2021

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - oceňovaný je větší	1,10
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší	1,20
intenzita využití poz. - oceňovaný je lepší	1,40
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,40
úvaha zpracovatele ocenění - nárůst indexu ceny 3% ročně (CÚ2021/CÚ2022)	1,06



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
55 800	279	200,00	2,74	548,00

Minimální jednotková porovnávací cena

548 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

1 095 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

1 828 Kč/m²

Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena

1 100 Kč/m²

Ocenění:

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	500	342	1 100,00	376 200
ostatní plocha - jiná plocha	845/15	7 693	1 100,00	8 462 300
ostatní plocha - jiná plocha	845/17	168	1 100,00	184 800
ostatní plocha - jiná plocha	845/18	23	1 100,00	25 300
ostatní plocha - jiná plocha	845/19	5	1 100,00	5 500
ostatní plocha - jiná plocha	845/21	11	1 100,00	12 100
ostatní plocha - jiná plocha	845/44	1 284	1 100,00	1 412 400
ostatní plocha - jiná plocha	845/48	53	1 100,00	58 300
ostatní plocha - jiná plocha	2187	21	1 100,00	23 100
ostatní plocha - jiná plocha	2188	22	1 100,00	24 200
ostatní plocha - jiná plocha	2189	22	1 100,00	24 200
ostatní plocha - jiná plocha	2190	21	1 100,00	23 100
ostatní plocha - jiná plocha	2191	21	1 100,00	23 100
ostatní plocha - jiná plocha	2192	21	1 100,00	23 100
ostatní plocha - jiná plocha	2193	44	1 100,00	48 400

ostatní plocha - jiná plocha	2194	83	1 100,00	91 300
Celková výměra pozemků		9 834		10 817 400
Zaokrouhleno				10 817 000,- Kč

D.3 Výsledky analýzy dat

REKAPITULACE – VĚCNÁ HODNOTA – STAVBY, POZEMKY

Věcná hodnota		
EFI Apart Hotel		16 221 167,40 Kč
Garáže		37 000,00 Kč
Objekty celkem		16 258 167,40 Kč
Venkovní úpravy		1 216 587,60 Kč
Stavební objekty s příslušenstvím		17 474 755,00 Kč
Pozemky		10 817 000,00 Kč
Věcná břemena	-	41 120,00 Kč
Pozemky, po odečtu věcných břemen		10 775 880,00 Kč
Nákladová hodnota celkem:		28 250 635,00 Kč
Zaokrouhleně		28 250 000,00 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

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

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

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

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

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

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

Názvoslovní

Úroková míra
též *úroková sazba,*
míra kapitalizace

u [%]; udává, kolik činí úroky z jistiny po určitém období. Musí být stanoveno období, za které se za pomoci této úrokové míry počítá úrok. Obvykle se počítá za rok (p.a. = per annum, za rok)

Úroková sazba setinná

$$i = \frac{u}{100}$$

i (bezrozměrná) p.a. (ročně)
Vyjadřuje např., kolik činí úrok z 1 Kč za jeden rok

Nominální úroková míra	i_n (nominální úroková sazba): úroková míra, v jejíž hodnotě není zohledněna inflace, která obecně znehodnocuje úroky (a vlastně i jistinu)
Reálná úroková míra	i_r úroková míra, ve které je zohledněna i inflace
Míra inflace	i_i
Úročitel:	q (bezrozměrný) $q = 1 + \frac{u}{100} = \frac{100 + u}{100} = 1 + i$ Též „úrokovací faktor“; udává, na kolik vzroste úrokem jedna koruna za rok při úrokové míře u (% p.a.)
Úrok	U (Kč) - částka, která naběhne k jistině (J) za dobu (t) při úrokové míře (u)
Jednoduché úrokování	stav, kdy se úroky nepočítají k původní jistině pro výpočet úroků v dalších obdobích resp. nepočítají se z nich úroky (nepočítají se úroky z úroků)
Složené úrokování	někdy též „složitě úrokování“ Úroky se připočítávají k původní jistině, v dalších obdobích se z nich počítají úroky (tedy počítají se úroky z úroků)
Čistý výnos (zisk)	z [Kč] (rozdíl příjmů a výdajů)
Kapitalizovaný výnos (výnosová hodnota)	H_k [Kč]
Výnosová cena	C_v [Kč] Cena zjištěná výnosovým způsobem

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

Příjem z nemovité věci je přitom nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně (nikoliv podle nerealizovatelného přání) dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajimatelných prostor nemovité věci včetně např. prostor užívaných vlastníkem resp. jinými v době odhadu bezplatně a prostor nepronajatých. V odhadu je třeba provést výpočet pro jednotlivé prostory, odděleně pro dům, garáž, pronajaté pozemky. V podlažích je třeba provést přehledný výpočet pro jednotlivé místnosti. U bytů s regulovaným nájemným se počítá jen s nájemným, nikoliv se službami.

Při odhadu nemovité věci nelze příjmy počítat ze zisku závodu, v nemovité věci umístěného, pak by se jednalo o ocenění závodu, nikoliv nemovité věci. Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok. Příjmy se pokud možno dokladují nájemními smlouvami. V posudku se uvedou jednotlivě výměry všech pronajimatelných místností podle druhů a jejich součty po jednotlivých podlažích.

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

Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

(**věčná renta**, prostá výnosová hodnota; předpokládá se samozřejmě bez prodeje na konci) :

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

resp. pro setinnou úrokovou míru

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

Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci

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

Výnosová hodnota

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

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

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

V zákonu o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“ – § 2 odst. 5:

(b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

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

Náklady spojené s pronajímáním nemovité věci - náklady pronajímatele, jež musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím resp. pronajímáním nemovité věci. Jsou to zejména (podrobněji viz dále):

- daň z nemovitých věcí,
- pojištění stavby (živelní a odpovědnostní),
- náklady na opravy a údržbu,
- správa nemovité věci,
- amortizace (odpisy).

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

Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Daň z nemovitých věcí

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

Pojištění stavby

Pojistné je odůvodněným nákladem na dosažení výnosů. Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti vlastníka nemovité věci za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám.

Pokud je pojistné ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít do výpočtu. Zejména pokud by se jednalo o určení obvyklé ceny jako informaci pro kupujícího, bylo by samozřejmě na místě ověřit, zda pojistná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojistné do plné hodnoty, aby ev. nový vlastník dostal plnou informaci. Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout; přesně ji stanovit není možno, poněvadž různé pojišťovací ústavy mají různé sazby.

Opravy a údržba

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

Správa nemovité věci

Náklady na správu nemovité věci jsou rovněž nákladem, nutným pro dosažení výnosů.

Je nutno například provádět:

- sjednávání nájemních smluv resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci,
- vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky,
- prohlídky nemovitých věcí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy,
- jednání s úřady, pojišťovnou ap.,
- vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně.

Pokud tuto činnost provádí vlastník, je třeba jeho náklady vyčíslit, například:

- jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů souvisejících (sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady); u nemovitých věcí závodu může takovou činnost zabezpečovat převážně referent správy základních fondů, smlouvy sjednává právní oddělení apod.,

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

Amortizace – neužije se v tomto posudku

Jistina uložená v peněžním ústavu a přinášející úroky se při jejich vybírání nemění. Obdobně po dožití stavby by měl mít vlastník obnos na její znovupostavení. Toto nám zabezpečuje položka zvaná amortizace (odpisy). Nemá ovšem nic společného s odpisy účetními. Rozeznáváme nejméně tři druhy odpisů: daňové, účetní a kalkulační, které se od sebe mohou vzájemně i výrazně lišit.

Podstatou daňových odpisů je to, že vlastník investiční majetek koupí z peněz po zdanění, neodečítá však jako náklady na dosažení výnosů celou tuto částku v roce pořízení. Náklady jsou rozepsány na několik let, sazbou danou předpisem. Například u nemovitých věcí v současné době je doba odepisování 50 let. Tyto peníze jsou ovšem fiktivní, od nikoho nic nedostává, jen má úlevu na dani.

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

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

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

X ... částku, kterou je nutno každoročně uložit na složené úrokování s úrokovou mírou i , aby po dožití stavby byla k dispozici částka na její opětovné pořízení,

C ... časovou cenu stavby (nákladová - reprodukční - cena ke dni odhadu, po odpočtu přiměřeného opotřebení); při zkoumání podnikatelského záměru na koupi nemovité věci můžeme uvažovat předpokládanou kupní cenu ap.,

i ... úrokovou míru setinnou (setina úrokové míry v procentech); vzhledem k tomu, že se jedná o kapitál postupně vkládaný do banky, je zde třeba uvažovat nikoliv s nominální, ale s reálnou úrokovou mírou,

q ... úročitele ($q = 1 + i$)

n ... dobu dalšího trvání stavby (roků) do zchátrání nebo generální opravy.

Zdroj: BRADÁČ, A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2016

Stanovení kapitalizační míry:

Na základě našich odborných zkušeností konstatujeme, že nastavená kapitalizační míra ve výši 6,50% pro daný záměr – vyhovuje, a to z těchto důvodů:

- není zde rizikovost pronajimatelnosti,
- jedná o zájmový majetek postavený v příjemném prostředí, s vysokým standardem vybavení,
- je vydáno stavební povolení na další výstavbu – wellness, sportoviště,
- jedná se o výchozí místo pro turistiku/ cykloturistiku, nedaleko lyžařské příležitosti,
- zájmový majetek se nachází poblíž centra obce.

Ocenění

Celkový stavebně-technický stav zájmového majetku je výborný, objekt byl kolaudován v roce 2018, není však využit celý jeho potenciál pro 100% celoroční obsazenost, tedy pro dlouhodobé nájemy.

Zadavatelem posudku byly předloženy nájemní smlouvy dlouhodobě pronajatých bytových jednotek/ apartmánů. Ze zajištěných údajů a dodaných podkladů ze strany zadavatele je patrné, že 10 bytových jednotek/ apartmánů je pronajato dlouhodobě a 5 bytových jednotek/ apartmánů se pronajímá krátkodobě.

1. Výnosy z krátkodobého ubytování:

Kalkulace výnosů z nabídky ubytovacích kapacit je rozdělena podle výše a druhu očekávané poptávky na míru využití ubytovacích kapacit a tomu příslušnou sezónní jednotkovou cenu v Mimosezóně (předpokládaná obsazenost 40%) a v Hlavní sezóně (je obsazenost 95% - 100%).

Mimosezóna trvá 8 měsíců, což se rovná 240 dní a Hlavní sezóna, trvá 4 měsíce (v období ledna a února a v létě v období červenec a srpen), což se rovná 125 dní.

1.1 Krátkodobé ubytování (pro jednotlivé příchozí, pasanty) v Mimosezóně:

V rámci ocenění vycházíme ze záměru vlastníka, který uvažuje s takovým provozem, kdy je jednotková cena nájmu bytové jednotky/ apartmánu realizována jako cena ubytování bez DPH a ceny jsou pohyblivé dle obsazenosti ubytovací kapacity, ceny neobsahují městský poplatek), průměrná cena je stanovena následovně:

Byt.jed./apartmán	Celková plocha (m ²)	Cena byt.jed./apartmán (Kč/noc)
č.13	44,65	1 780,-Kč
č. 22	48,84	1 780,-Kč
č. 23	44,65	1 780,-Kč
č. 32	48,84	1 780,-Kč
č. 33	44,65	1 780,-Kč

Výpočet: počet byt.jed./apartmánů x jednotková cena za noc x 240 dní x 40,00% obsazenost – korekce (princip opatrnosti) ve výši 20%.

Byt.jed./apartmán	Jednotková cena (Kč/noc)	Počet dní	Obsazenost (%)	Roční výnos (Kč)	Korekce (%)	Roční náklady (Kč)	Provozní zisk (Kč)
č.13	1 780,00	240	40%	170 880,00	20,00	34 176,00	136 704 ,00
č.22	1 780,00	240	40%	170 880,00	20,00	34 176,00	136 704 ,00
č.23	1 780,00	240	40%	170 880,00	20,00	34 176,00	136 704 ,00
č.32	1 780,00	240	40%	170 880,00	20,00	34 176,00	136 704 ,00
č.33	1 780,00	240	40%	170 880,00	20,00	34 176,00	136 704 ,00
Celkem							683 520,00

1.2 Krátkodobé ubytování (pro jednotlivé příchozí, pasanty) v Hlavní sezóně:

V rámci ocenění vycházíme ze záměru vlastníka, který uvažuje s takovým provozem, kdy je jednotková cena nájmu bytové jednotky/ apartmánu realizována následovně:

Byt.jed./apartmán	Celková plocha (m ²)	Ceny byt.jed./apartmán (Kč/ noc)
-------------------	----------------------------------	----------------------------------

č.13	44,65	1 780,00
č. 22	48,84	1 780,00
č. 23	44,65	1780,00
č. 32	48,84	1780,00
č. 33	44,65	1780,00

Výpočet: počet byt.jed./apartmánů x jednotková cena za noc x 125 dní x 95,00% obsazenost – korekce (princip opatrnosti) ve výši 20%.

Počet byt.jed./apartmánů	Jednotková cena (Kč)	Počet dní	Obsazenost	Roční výnos (Kč)	Korekce (%)	Roční náklady (Kč)	Provozní zisk (Kč)
13	1 780,00	125	100%	222 500	20,00	44 500	178 000,00
22	1 780,00	125	100%	222 500	20,00	44 500	178 000,00
23	1 780,00	125	100%	222 500	20,00	44 500	178 000,00
32	1 780,00	125	100%	222 500	20,00	44 500	178 000,00
33	1 780,00	125	100%	222 500	20,00	44 500	178 000,00
Celkem							890 000,00

2. Výnosy z dlouhodobého ubytování:

Dlouhodobé nájmy bytových jednotek/ apartmánů jsou uzavřeny na několik let, délka nájmu závisí od uzavřené nájemní smlouvy. V rámci ocenění vycházíme tedy z realizovaných nájemních smluv, kdy je pronajato 10 bytových jednotek/ apartmánů (dlouhodobý pronájem).

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

Č.	Plocha - účel	Podlaží	Podlah. plocha [m ²]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Nájem [Kč/měsíc]	Nájem [Kč/rok]	Míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1.NP studio č.11	33,00	3 764	10 400	124 800	6,50
2.	Obytné prostory	1.NP byt.jed./apartmán č.12	49,00	2 860	11 700	140 400	6,50
3.	Obytné prostory	1.NP byt.jed./apartmán č.14	49,00	2 863	11 700	140 400	6,50
4.	Obytné prostory	1.NP byt.jed./apartmán č.15	49,00	2 878	11 700	140 400	6,50
5.	Obytné prostory	2.NP byt.jed./apartmán č.21	55,00	2 560	11 700	140 400	6,50
6.	Obytné prostory	2.NP byt.jed./apartmán č.24	49,00	2 863	11 700	140 400	6,50
7.	Obytné prostory	2.NP byt.jed./apartmán č.25	49,00	2 878	11 700	140 400	6,50
8.	Obytné prostory	3.NP byt.jed./apartmán č.31	55,00	2 560	11 700	140 400	6,50
9.	Obytné prostory	3.NP byt.jed./apartmán č.34	49,00	2 863	11 700	140 400	6,50
10.	Obytné prostory	3.NP byt.jed./apartmán č.35	49,00	2 878	11 700	140 400	6,50
11.	Obytné prostory	krátkodobý pronájem mimo sezónu	232,00	2 951	56 960	683 520	6,50
12.	Obytné prostory	krátkodobý pronájem v sezóně			74 167	890 000	6,50
Celkový výnos za rok:						2 961 920	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha (pouze byt.jed./apartmány)	PP	m ²	717
Reprodukční cena	RC	Kč	18 529 899
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	4 131
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 961 920
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 961 920
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti	dle zadavatele	Kč/rok	8 380
Pojištění	dle zadavatele	Kč/rok	39 629
Opravy a údržba	dle zadavatele	Kč/rok	180 000
Správa nemovitosti	dle zadavatele	Kč/rok	210 112
Ostatní náklady	dle zadavatele	Kč/rok	28 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	466 121
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	2 495 799
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	38 969 908
Zaokrouhleno			39 000 000,00 Kč

E.3 Výsledky analýzy dat

Provedli jsme výpočet za pomoci výnosové metody, vycházeli jsme z realizovaných nájemních smluv a z přímých prodejů. Na tomto základě stanovujeme ocenění výnosovou metodou zájmového majetku, ve výši :

Výnosová hodnota

39 000 000,00 Kč

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 prodejích podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

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

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *kteřý 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.*

K budově není zpracováno Prohlášení vlastníka budovy, budova není rozdělena na jednotky, vytváříme fiktivní stav jakoby objekt byl na bytové jednotky rozdělen, stavebně-technický stav to umožňuje; jedná se o samostatně větratelné a přímo osvětlené místnosti, se samostatným sociálním zařízením (sprcha, umývadlo, WC), se samostatným etážovým vytápěním a s přípravou TUV a s plnohodnotně vybavenou kuchyňskou linkou. Pro účely porovnávací metody jsme zařadili apartmány jako bytové jednotky, protože kupní smlouvy, které jsme zajistili, se týkaly převodů bytových jednotek.

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.

Celkem jsme k ocenění majetku porovnávací metodou zajistili ze Sbírký listin příslušného katastrálního pracoviště 10 kupních smluv (porovnávacích reprezentantů), z toho 4 kupní smlouvy byly pro daný účel odpovídající. S ohledem na to, že zák.č.151/1997 Sb. požaduje použít min. 3 smlouvy, použili jsme ty smlouvy, které vyhovovaly nejlépe.

Smlouvy, které byly uplatněny:

- 01) V - 567/2021 - 811, k.ú. Horní Lipová, kupní smlouva byla uzavřena mezi prodávajícími paní P.P. a panem P.P. a kupující paní J. H.,
- 02) V - 502/2021-811, k.ú. Horní Lipová, kupní smlouva byla uzavřena mezi paní B. H. a panem P.H. a kupující paní M.G.,
- 3) V - 502/2021-811, k.ú. Horní Lipová, kupní smlouva byla uzavřena mezi paní E.K. a panem M.K. a kupujícími paní J. B. a panem J.B.,
- 4) V - 1198/2021 – 811, k.ú. Ostružná, kupní smlouva byla uzavřena mezi panem P. K. a kupující paní R. S.,

F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných cen

Porovnávací hodnota na základě kupních smluv

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná průměrná plocha bytových jednotek/ apartmánů:	49,00 m ²
---	----------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01 - Bytová jednotka č.18			
Lokalita:	k.ú. Horní Lipová			
Popis:	Kupní smlouva mezi prodávajícími paní P.P. a panem P.P. a kupující paní J. H., ze dne 12.02.2021, bytová jednotka č.283/18, vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, v budově č.pop. 283, zapsané na LV č. 656 (bytová jednotka), na LV č. 623 (budova č.pop. 283 a pozemek parc.č. 116/1), na LV č. 657 (pozemek parc.č. 845/32) a na LV č. 630 (pozemek parc.č. 845/16) pro k.ú. Horní Lipová, obec Lipová - Lázně, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kupní cena 2 690 000,- Kč. Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, Realizace: 2021			
Podlaží:	v kupní smlouvě neevidováno			
Dispozice:	2 + KK			
Typ stavby:	v kupní smlouvě neevidováno			
Užitná plocha:	49,00 m ²			
Použité koeficienty:			Zdroj: V-567/2021 - 811 - kupní smlouva	
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva			1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobný			1,00	
K3 Poloha - obdobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná jednotka je lepší než obvyklé			1,05	
K5 Celkový stav - obdobný			1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní - nárůst indexu 3% ročně (CÚ2021/CÚ2022)			1,03	
Cena [Kč] k 12.02.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 690 000	49,00	54 898	1,08	59 290

Název:	02 - Bytová jednotka č.13			
Lokalita:	k.ú. Horní Lipová			
Popis:	Kupní smlouva mezi prodávajícími paní B. H. a panem P.H. a kupující paní M.G., ze dne 19.02.2021, bytová jednotka č. 283/13, vše zapsané na LV č. 628 (bytová jednotka č. 13), na LV č. 623 (budova č.pop. 283), na LV č. 633 (pozemek parc. č. 845/37) a na LV č. 630 (pozemek parc. č. 845/16) pro katastrální území Horní Lipová, obec Lipová - Lázně, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kupní cena 2 480 000,- Kč. Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, Realizace: 2021			
Podlaží:	3.NP			
Dispozice:	2 + KK			
Typ stavby:	v kupní smlouvě neevidováno			
Užitná plocha:	50,00 m ²			
Použité koeficienty:			Zdroj: V- 502/2021-811 - kupní smlouva	
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva			1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná			1,00	
K3 Poloha - obdobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná je lepší než obvyklé			1,05	
K5 Celkový stav - obdobný			1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní - nárůst indexu 3% ročně (CÚ2021/CÚ2022)			1,03	
Cena [Kč] k 19.02.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 480 000	50,00	49 600	1,08	53 568

Název:	03 - Bytová jednotka č. 6																		
Lokalita:	k.ú. Horní Lipová																		
Popis:	Kupní smlouva mezi prodávajícími paní E.K. a panem M.K. a kupujícími paní J. B. a panem J.B., ze dne 12.05.2021, bytová jednotka č.6, vše pak zapsané na LV č. 650 (bytová jednotka), na LV č. 623 (budova č.pop. 283), na LV č. 651 (pozemek parc.č. 845/27) a na LV č. 630 (pozemek parc.č. 845/16) pro katastrální území Horní Lipová, obec Lipová – Lázně, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kupní cena 3 300 000,- Kč. Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, Realizace: 2021																		
Podlaží:	1.NP																		
Dispozice:	2 + KK																		
Typ stavby:	v kupní smlouvě neevidováno																		
Užitná plocha:	50,00 m ²																		
Použité koeficienty:	<table border="0"> <tr> <td>K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva</td> <td>1,00</td> <td rowspan="7">Zdroj: V - 1460/2021 - 811 - kupní smlouva</td> </tr> <tr> <td>K2 Velikosti objektu - obdobný</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K3 Poloha - obdobná</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší vybavení než obvyklé</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>K5 Celkový stav - obdobný</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K6 Vliv pozemku - obdobný</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní - nárůst indexu 3% ročně (CÚ2021/CÚ2022)</td> <td>1,03</td> </tr> </table>			K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	Zdroj: V - 1460/2021 - 811 - kupní smlouva	K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00	K3 Poloha - obdobná	1,00	K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší vybavení než obvyklé	1,05	K5 Celkový stav - obdobný	1,00	K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00	K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní - nárůst indexu 3% ročně (CÚ2021/CÚ2022)	1,03	
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	Zdroj: V - 1460/2021 - 811 - kupní smlouva																	
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00																		
K3 Poloha - obdobná	1,00																		
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší vybavení než obvyklé	1,05																		
K5 Celkový stav - obdobný	1,00																		
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00																		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní - nárůst indexu 3% ročně (CÚ2021/CÚ2022)	1,03																		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena															
k 12.05.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]															
3 300 000	50,00	66 000	1,08	71 280															

Název:	04 - Bytová jednotka č.34																		
Lokalita:	k.ú. Ostružná																		
Popis:	Kupní smlouva mezi prodávajícím panem P. K. a kupující paní R. S., ze dne 26.04.2021, bytové jednotky č.34 – bytová jednotka vymezena podle zákona o vlastnictví bytů v bytovém domě č.pop.345, postaveném na pozemku parc.č.st.335/4. Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 408 a č. 380 pro k.ú. Ostružná, pro Katastrální úřad Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník, kupní cena 3 800 000,- Kč. Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, Realizace: 2021																		
Podlaží:	v kupní smlouvě neevidováno																		
Dispozice:	2 + KK																		
Typ stavby:	v kupní smlouvě neevidováno																		
Užitná plocha:	50,00 m ²																		
Použité koeficienty:	<table border="0"> <tr> <td>K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva</td> <td>1,00</td> <td rowspan="7">Zdroj: V - 1198/2021 - 811 - kupní smlouva</td> </tr> <tr> <td>K2 Velikosti objektu - obdobný</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K3 Poloha - oceňovaná má horší polohu</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je v lepším stavu než obvyklé</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>K5 Celkový stav - obdobný</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K6 Vliv pozemku - obdobný</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní - nárůst indexu 3% ročně (CÚ2021/CÚ2022)</td> <td>1,03</td> </tr> </table>			K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	Zdroj: V - 1198/2021 - 811 - kupní smlouva	K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00	K3 Poloha - oceňovaná má horší polohu	0,95	K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je v lepším stavu než obvyklé	1,05	K5 Celkový stav - obdobný	1,00	K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00	K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní - nárůst indexu 3% ročně (CÚ2021/CÚ2022)	1,03	
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	Zdroj: V - 1198/2021 - 811 - kupní smlouva																	
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00																		
K3 Poloha - oceňovaná má horší polohu	0,95																		
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je v lepším stavu než obvyklé	1,05																		
K5 Celkový stav - obdobný	1,00																		
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00																		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní - nárůst indexu 3% ročně (CÚ2021/CÚ2022)	1,03																		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena															
k 26.04.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]															
3 800 000	50,00	76 000	1,03	78 280															

Minimální jednotková porovnávací cena	53 568 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	65 605 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	78 280 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena	65 600 Kč/m²

Přehled ploch byt.jed./apartmánů Horní Lipová

Podlaží	Apartmán	Celková plocha (m ²)	Koeficient (%) za podlaží	Koeficient (%) za orientaci	JC (Kč/m ²)	Celková cena
1.NP	11-A	33,16	0,92	0,97	58 541,44	1 732 357,36
1.NP	12-B	49,09	0,94	1,00	61 664,00	2 845 460,61
1.NP	13-C	44,65	0,96	1,00	62 976,00	2 699 403,26
1.NP	14-D	49,04	0,94	1,00	61 664,00	2 842 562,41
1.NP	15-E	48,78	0,92	0,97	58 541,44	2 548 383,35
2.NP	21-A	54,84	0,95	0,94	58 580,80	2 868 825,97
2.NP	22-B	48,84	0,96	1,00	62 648,00	2 922 040,55
2.NP	23-C	44,65	0,98	1,00	64 288,00	2 813 050,02
2.NP	24-D	49,04	0,96	1,00	62 648,00	2 934 006,31
2.NP	25-E	48,78	0,95	0,94	58 580,80	2 551 811,28
3.NP	31-A	54,84	0,98	0,97	62 359,36	3 250 849,81
3.NP	32-B	48,84	1,15	1,10	82 984,00	5 126 967,28
3.NP	33-C	44,65	1,15	1,10	82 984,00	4 687 123,03
3.NP	34-D	49,04	1,15	1,10	82 984,00	5 147 962,23
3.NP	35-E	48,78	0,98	0,97	62 359,36	2 891 620,24
	Celkem	717,02				47 862 423,70
	Zaokrouhleně					47 860 000,00

Legenda :

Výchozí jednotková cena, která vyplynula z porovnávací hodnoty činí 65 600.-Kč/m², následně je ve výpočtu korigována koeficienty.

Koeficient	Popis/ zdůvodnění
podlaží	apartmány v přízemí čelí nedostatku soukromí a možnosti vniknutí cizích osob (až -8%)
	apartmány v 2.NP jsou lepší, ale nemají výhled jako v 3.NP (až -5%)
	apartmány v 3.NP mají nejlepší výhled, mají dostatek soukromí a nejsou obtěžovány z vyššího podlaží (až +15%)
orientace	apartmány v SV a SZ rohu objektu mají výhled do lesa a na parkoviště (až -6%)
	apartmány na J mají výhled na vzdálenější lesy, situovány ke slunci (až +10%)

F.3 Výsledky analýzy dat

Jako nejvíce objektivní shledáváme výpočet na základě porovnávací metody, za pomoci realizovaných kupních smluv. Na tomto základě stanovujeme ocenění porovnávací metodou zájmovém majetku, ve výši :

Porovnávací hodnota zájmového majetku (souboru jednotek) činí: 47 860 000 Kč

G. POSUDEK 4 - STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY VĚCNÝCH BŘEMEN (SLUŽEBNOSTÍ)

G. Popis postupu při analýze dat

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC.

§ 16b Oceňování věcných břemen

(1) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.

(2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.

(3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

(4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku.

(5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč.

(6) Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.

(7) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobně služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 6.

G.2 Ocenění věcných břemen

1) Jedná se o věcné břemeno umístění a provozu elektrorozvodného zařízení v části nemovitosti, v rozsahu dle geometrického plánu, za účelem zřízení, provozu, oprav a údržby distribuční soustavy v souladu se zákonem, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.12.2009. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch: ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín a vážne na parc.č. 845/15, k.ú.Horní Lipová,

2) Jedná se věcná břemena chůze, která byla zřízena listinami : Smlouva o zřízení věcného břemene – bezúplatně. Věcná břemena vážnou k pozemkům parc.č. 548/18 a parc.č. 548/19, k.ú. Horní Lipová. Oprávnění k věcnému břemenu jsou vlastníci jednotlivých bytových jednotek v sousedním bytovém domě č.pop. 283, postaveném na pozemku parc.č.st. 116/1, k.ú. Horní Lipová,

Při výpočtu vycházíme z očekávaného ročního užítku, který je pomocně stanoven jako simulovaný nájem z ceny pozemků (400,00 Kč/m²/rok, chodníky), rozsah výměr věcných břemen byl určen z výměry jednotlivých pozemků. Kapitalizační míra pro výpočet nájemného byla zvolena ve výši 4%.

Věcné břemeno umístění a provozu elektrorozvodného zařízení

Strana oprávněná	Pozemek	Plocha	Simulovaný nájem (Kč/m ²)	Celkem (Kč)
ČEZ Distribuce, a.s.,	parc.č. 845/15	130,00	16	10 400,00
jednotka č.283/7	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00
jednotka č.283/3	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00
jednotka č.283/4	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00
jednotka č.283/19	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00

jednotka č.283/8	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00
jednotka č.283/18	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00
jednotka č.283/1	parc.č. 845/19	5,00	16	400,00
jednotka č.283/16	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00
jednotka č.283/6	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00
jednotka č.283/15	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00
jednotka č.283/12	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00
jednotka č.283/17	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00
jednotka č.283/2	parc.č. 845/19	5,00	16	400,00
jednotka č.283/10	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00
jednotka č.283/14	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00
jednotka č.283/11	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00
jednotka č.283/13	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00
jednotka č.283/9	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00
jednotka č.283/5	parc.č. 845/18	22,00	16	1 760,00
Věcná břemena celkem				41 120,00

G.3 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění věcných břemen (služebností), zapsaných na LV č. 621, k.ú. Horní Lipová, na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC. Na tomto základě stanovujeme výši věcných břemen :

Věcné břemeno umístění a provozu elektrorozvodného zařízení a věcná břemena chůze	činí :	41 120,- Kč
--	---------------	--------------------

H. ODŮVODNĚNÍ

H 1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu nemovitostí jsme se vzhledem k charakteru daného majetku přiklonili k výnosovému přístupu.

Byl proveden průzkum majetků, převážně v oblasti centra a navazujících na centrum obce Lipová-lázně, resp. i v širším okolí. Byl zjištěn relativní dostatek aktuálních kupních smluv a informací a tyto nemovitostní obchody, resp. realizované kupní smlouvy pozemků a objektů byly blíže zkoumány.

Vzhledem k tomu, že jsme využili pro tvorbu tohoto znaleckého posudku ceny z kupních smluv, které v současné době nejlépe vystihují stav na nemovitostním trhu daného segmentu, jedná se v tomto případě o stanovení/ určení obvyklé ceny.

Rekonciliace obvyklé ceny

Výsledné ceny	
Věcná hodnota, vč. příslušenství, bez pozemku,	17 474 755,00 Kč
Hodnota pozemku, po odečtu věcných břemen	10 775 880,00 Kč
Věcná hodnota, vč. příslušenství, s pozemkem (zaokrouhleno)	28 250 000,00 Kč
Výnosová hodnota	39 000 000,00 Kč
Porovnávací hodnota	47 860 000,00 Kč
Rekonciliace - obvyklá cena za oceňovaný majetek (pozemky, včetně staveb)	47 800 000,00 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Oceňovaný objekt je umístěn na velmi kvalitním místě pro určené využívání celého objektu. Současná hodnota oceňovaného zájmového majetku byla stanovena ve třech rovinách, a to na základě nákladové metody, výnosové metody a porovnávací metody. Současná hodnota zájmového oceňovaného majetku byla stanovena na základě porovnávací metody, na základě již realizovaných kupních smluv na oceňované pozemky. Ve stanovené ceně byla zohledněna lokalita, pozemkové zázemí a Územní plán pro další využití pozemků.

V zájmové lokalitě jsme zkoumali kupní smlouvy a konstatujeme, že bylo realizováno dostatečné množství nemovitostních obchodů pro stavení obvyklé ceny.

Nejvyšší a nejlepší využití majetku 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.

Tato metoda popisuje nejlepší využití pozemků a umístění do budoucna plánovaných staveb na základě již zmiňovaného územního plánu a ZUR Olomouckého kraje.

Aplikovaný postup analýzy a provedené posouzení považujeme, pro danou problematiku, za korektní a přezkoumatelné.

H 2. Kontrola postupu

Analýza a posouzení problematiky je provedeno s ohledem na požadavky zadavatele posudku, na základě znalci dostupných zdrojů dat a vlastního zjištění, v mezích zadavatelem zajištěného možného rozsahu šetření na místě samém.

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze znalců ve znalecké kanceláři a se spolupracujícími znalci v blízkém okolí oceňovaných nemovitostí.

I. ZÁVĚR

I. 1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení obvyklé ceny/ tržní hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemků parc.č. st.500 - součástí je stavba s č.pop. 295, parc.č.845/15, parc.č.845/17, parc.č.845/18, parc.č.845/19, parc.č.845/21, parc.č.845/44, parc.č.845/48, 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.

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

Ocenění bylo provedeno k datu místního šetření, tj. ke dni **27.07.2022**.

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

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu,
- b) zadavatel požaduje uvádět výsledné ceny bez DPH.

I.2 Odpověď

Znalecký posudek byl zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření nacházel.

Ocenění majetku bylo provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a 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.

Na základě analýzy charakteru oceňovaného majetku a výsledku porovnávacího přístupu, který byl proveden na základě již realizovaných kupních smluv, vč. jeho součástí a příslušenství, konstatujeme, že **obvyklá cena** zájmového majetku, činí:

47 800 000,00Kč

slovy: čtyřicetsedmmilionůosmsettisíc Kč

Cena je uvedena bez DPH.

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 rekongiliací 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, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

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

I.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 621, 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 podílela: paní 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.

DOVĚTEK

Zadavatel (klient, objednatel) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavatel) nebyly zatajeny ani zkesleny 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 :

Objednatel (klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti objednatele (klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí vydavatel evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel (vydavatel) je vázán vůči objednateli (klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Objednatel (klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele).

Objednatel (klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail).

Objednatel (klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.

Zhotovitel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění :

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

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

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., 1999-2022

J. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl podán znaleckou kancelář 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, do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: pro ceny a odhady majetku nemovitého i movitého a pro ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, pro oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, pro oceňování ekologických zátěží a stanovování škod jimi způsobených, pro posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění: pro stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, pro tvorbu a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví, pro posuzování vad a poruch staveb, posuzování jakosti staveb, stavebních prací, výrobků pro stavby a projektů staveb, pro provádění stavebních průzkumů a statiku staveb rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky, ze dne 28.12.1999, pod. č.j. 198/99-OOD a ze dne 05.02.2004, pod č.j.M-166/2004.

Rozsah znaleckého oprávnění byl pro účely zák.č.254/2019 Sb. verifikován přípisem Ministerstva Spravedlnosti ČR, č.j. neuvедeno, ze dne 29.01.2021.

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

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 6168-125/2022 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kancelář.

V Brně, 09.11.2022

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel :

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

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a jsou povinni na žádost OVM stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracoval :

Mgr. Dana Sojková,
technický pracovník kanceláře

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

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

Otisk znalecké pečeti

J. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev.č. 6168-125/2022

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

8

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2022 15:15:02

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 540030 Lipová-lázně

Kat.území: 684651 Horní Lipová

List vlastnictví: 621

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

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

Vlastnické právo

**e-Finance Apart Hotel, s.r.o., Bratislavská 234/52,
Zábrdovice, 60200 Brno**

03807860

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

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

	845/15	7693	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
	845/44	1284	ostatní plocha						jiná plocha
	845/48	53	ostatní plocha						jiná 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

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 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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2022 15:15:02

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 540030 Lipová-lázně

Kat.území: 684651 Horní Lipová

List vlastnictví: 621

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

Typ vztahu

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

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2022 15:15:02

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 540030 Lipová-lázně

Kat.území: 684651 Horní Lipová

List vlastnictví: 621

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

Typ vztahu

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

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2022 15:15:02

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 540030 Lipová-lázně

Kat.území: 684651 Horní Lipová

List vlastnictví: 621

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

Typ vztahu

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

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2022 15:15:02

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 540030 Lipová-lázně

Kat.území: 684651 Horní Lipová

List vlastnictví: 621

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

Typ vztahu

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2022 15:15:02

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 540030 Lipová-lázně

Kat.území: 684651 Horní Lipová

List vlastnictví: 621

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

Typ vztahu

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., Senovážné náměstí 1375/19, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: St. 500, 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: 845/44, Parcela: 845/48

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., Senovážné náměstí 1375/19, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: St. 500, 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: 845/44, Parcela: 845/48

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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, Zábřovice, 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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2022 15:15:02

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 540030 Lipová-lázně

Kat.území: 684651 Horní Lipová

List vlastnictví: 621

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

Listina

Pro: **e-Finance Apart Hotel, s.r.o., Bratislavská 234/52,
Zábrdovice, 60200 Brno**

V-2335/2019-811

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: 31.10.2022 15:25:37

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 <http://www.cuzk.cz/>.