

Znalecký posudek č. 1791/167/23

ve věci ocenění věcí nemovitých – budova rekreačního zařízení v Desné

zpracovala



**OSTRAVSKÁ
ZNALECKÁ**

Znalec:	Ostravská znalecká a.s.
Adresa znalce:	Na Prádle 3389/8a, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
Zadavatel:	Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava
Adresa zadavatele:	17. listopadu 2172/15, 708 00 Ostrava-Poruba
Účel zpracování:	Stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely převodu
Obor/odvětví	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Datum ocenění:	30. 11. 2023
Datum vyhotovení:	30. 11. 2023
Počet příloh:	5
Počet stránek posudku:	42 (včetně 10 stran příloh)
Počet výtisků:	4 (tři předány zadavateli)
Výtisk číslo:	1

Obsah

Obsah	2
1. ZADÁNÍ	3
2. VÝČET PODKLADŮ	4
3. NÁLEZ.....	5
3.1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY ZNALECKÉHO POSUDKU	5
3.2. PROHLÁŠENÍ ZNALCE O NEZÁVISLOSTI	6
3.3. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU	6
3.4. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	6
3.5. VÝČET SEBRANÝCH, POUŽITÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT	6
3.5.1. Všeobecné místopisné údaje	6
3.5.2. Základní údaje o nemovitostech	7
3.5.3. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku.....	10
3.5.4. Datum ocenění.....	10
3.5.5. Popis předmětu ocenění	10
3.5.6. Zatížení a omezení vlastnických práv	14
3.6. METODOLOGIE OCENĚNÍ.....	15
3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)	16
3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)	17
3.6.3. Metoda srovnávací.....	19
4. POSUDEK	20
4.1. OCENĚNÍ - VOLBA METODY OCENĚNÍ, JEJÍ APLIKACE, VÝPOČTY	20
4.2. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU – ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY.....	20
4.3. OCENĚNÍ METODOU VÝNOSOVOU.....	22
4.4. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU.....	23
5. ODŮVODNĚNÍ	29
6. ZÁVĚR	30
Znalecká doložka	31
Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1791/167/23	32

1. Zadání

Zadáním tohoto znaleckého posudku je ocenění části nemovitého majetku Vysoké školy báňské - Technické univerzity Ostrava, se sídlem 17. listopadu 2172/15, 708 00, Ostrava-Poruba, pro účely převodu.

Konkrétně se jedná o ocenění vybraných nemovitostí zapsaných na výpisu z katastru nemovitostí č. 763 pro k.ú. Desná III, obec Desná, okres Jablonec nad Nisou, a to:

- pozemek parc.č. 1402 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 785,
- pozemek parc.č. 1403 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p.,
- pozemek parc.č. 1119/2 – ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 1349/2 – ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 1404 – trvalý lesní porost,
- pozemek parc.č. 1405 – ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 1406 – ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 1407 – trvalý lesní porost,
- pozemek parc.č. 1421 – trvalý lesní porost.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Výčet podkladů

Při zpracování posudku byly využity tyto podklady a zdroje:

- podklady poskytnuté zadavatelem:
 - výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 763 pro k.ú. Desná III, obec Desná, okres Jablonec nad Nisou
 - projektová dokumentace budovy z let 1998 a 2007
 - inventární a technická karta budovy
 - informace sdělené zástupcem zadavatele
- podklady z veřejných zdrojů:
 - výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 763 pro k.ú. Desná III, obec Desná, okres Jablonec nad Nisou z dne 30. 11. 2023
 - informace o nemovitostech z databáze www.cuzk.cz
 - katastrální mapy a ortofotomapy z databáze www.cuzk.cz
 - informace o nabídkách realitních kanceláří
 - platný územní plán
 - databáze srovnatelných nemovitostí Octopus
- podklady získané vlastní činností:
 - skutečnosti zjištěné na místě
 - fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření

3. Nález

3.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že splnění znaleckého úkolu bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Údaje o skutečnostech obsažených v posudku jsou považovány za správné a úplné. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část posudku, jsou věrohodné a oceňovatel vyvinul přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení ze strany objednatele, pokud se týká přesnosti informací použitých v posudku.
2. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního předpokladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku odpovídá zápisu v katastru nemovitostí a takto je realizovatelné – zpeněžitelné, a že vlastnictví k nemovitosti je neztíženo právy, služebnostmi nebo věcnými břemeny, kromě uvedených objednatelem ocenění, nebo zapsaných na listu vlastnictví ke dni ocenění.
3. Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví majetku plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
5. Analýzy, názory a závěry oceňovatele jsou platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku a jsou jeho vlastními, profesionálními a nezájatými názory.
6. Závěry učiněné v tomto posudku jsou platné pouze v rozsahu dostupných podkladů a informací a pro daný účel zpracování.

7. Stanovená hodnota je dána aktuálními podmínkami trhu k datu ocenění a reflektuje situaci na trhu nemovitostí v daných podmínkách k datu tohoto odhadu. Ocenění je zpracováno pouze k vymezenému účelu.

3.2. Prohlášení znalce o nezávislosti

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

3.3. Popis postupu při sběru

Za účelem získání dat o hodnocených nemovitostech bylo provedeno místní šetření dne 26. 05. 2022 v Desné, kdy byly zjištěny skutečnosti o umístění, využitelnosti, stavu a přístupu k hodnoceným nemovitostem ke dni ocenění. Platnost zjištěných skutečností byla ověřena u zadavatele ke dni ocenění.

3.4. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data při prohlídce a skutečnosti zjištěné při zpracování posudku budou dále použity ve výpočtu odhadu hodnoty nemovitostí.

3.5. Výčet sebraných, použitých a vytvořených dat

3.5.1. Všeobecné místopisné údaje

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Desná (3103 obyvatel), k.ú. Desná III, okres Jablonec nad Nisou. Předmětem ocenění je budova č.p. 785 využívaná jako rekreační zařízení a školící středisko VŠB, umístěná na pozemku parc.č. 1402, převážně ve svažitém terénu. Budova je situována v zalesněné krajině, v zástavbě budov určených převážně pro rekreaci. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu dobrou, obec Desná se nachází ve velmi atraktivní rekreační oblasti, na východním okraji Jizerských hor, s širokými možnostmi pro

letní i zimní rekreaci v oblasti turistiky a lyžování. V rámci obce je hodnocené rekreační zařízení umístěno v dobré lokalitě, centrum obce se základní občanskou vybaveností se nachází ve vzdálenosti 4 km a dojezdové vzdálenosti 7 min autem. Stanice meziměstské hromadné dopravy (autobus) je ve vzdálenosti cca 100 m, vlaková stanice se nachází ve vzdálenosti cca 5 km. Město je dobře dostupné po silnici I/10, které zajišťuje spojení s krajskou metropolí Liberec (29 km) a dále s významnými městy Jablonec nad Nisou (18 km) a Tanvald (6 km). V místě je napojení na silnici II/290, která vede směr Hejnice a Frýdlant. V obci Desná se nachází sklárna, vede tudy trať ozubnicové železnice z Tanvaldu do Harrachova, v rámci nejbližšího okolí je jedním z nejzajímavějších výletních míst vodní nádrž Souš.

3.5.2. Základní údaje o nemovitostech

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1402, jehož součástí je budova č.p. 785 – zapsaná v KN jako budova pro bydlení a dále přilehlé pozemky parc.č. 1119/2, 1349/2, 1403 (součástí je vedlejší stavba bez č.p.), 1404, 1405, 1406, 1407, které se nachází ve funkčním celku oceňovaného objektu. Dále je předmětem ocenění samostatný pozemek parc.č. 1421, umístěný mimo funkční celek severovýchodně přes ulici Polubenskou. Vše je zapsáno na výpisu z katastru nemovitostí č.763 pro k.ú. Desná III, obec Desná, okres Jablonec nad Nisou.

Oceňován je rekreační objekt provozovaný pod názvem „Penzion Černá Říčka“ využívaný naposledy jako rekreační zařízení a školící středisko VŠB, a zároveň pronajímaný pro veřejnost. Ke dni ocenění je objekt zhruba po dobu jednoho roku bez využití.

Dle předložených podkladů byla budova postavena v roce 1953 na základech původního objektu z konce 19. stol, s tím, že v roce 2010 byla provedena rekonstrukce budovy do současné podoby. Objekt je ke dni ocenění v dobrém stavebně-technickém stavu.

Jedná se o třípodlažní, částečně podsklepenou budovu umístěnou na pozemku parc.č. 1402. Budova je převážně situována v prostoru mezi ulicemi Mlýnská a Polubenská. Objekt je přístupný z veřejné komunikace ulice Mlýnská i Polubenská. Na nádvoří rekreačního objektu se nachází na pozemku parc.č. 1402 a částečně i na parc.č. 1406 zpevněné plochy, určené především pro parkování (cca parkovacích 18 míst), a dále sportovní hřiště s betonovým

povrchem na parc.č. 1406. Zázemí budovy dále tvoří zastřešené otevřené garážové stání (cca 2 parkovací stání) a uzamykatelný, zastřešený, skladovací prostor, který je umístěn na parc.č. 1403. Na pozemku parc.č. 1406 je umístěn další menší, skladový objekt, který není samostatně zapsán do KN. Objekt se nachází v rozsáhlém chráněném území. Součástí objektu je i přístavba terasy situované na západní straně budovy, která byla v rámci rekonstrukce opláštěna a uzavřena a tvoří také vnitřní prostory budovy. Na východní straně budovy je k hlavní části budovy napojen trakt, který tvoří hlavní vchod do budovy. Objekt se nachází ve velmi svažitém terénu.

Celková **kapacita** ubytování hodnoceného reakčního objektu je **48 osob**, v celkem **13 pokojích** a byt správce. Budova je hodnocena v energetické třídě – G.

V rámci dispozičního uspořádání budovy se v 1.PP nachází chodba, kotelná, 3x sklad, lyžárna, dílna a klubovna. Z chodby 1.PP je výstup na dvůr. V 1.NP se nachází zádveří, schodiště, které funkčně propojuje všechny podlaží objektu, sociální zázemí pro muže a ženy, chodba, předsíň, jídelna, varna, přípravná, umývárna nádobí, šatna, sklad a zázemí, které bylo využíváno jako byt pro správce objektu s dispozicí předsíň, WC, 2x pokoj a koupelna. Dále se v 1. NP nachází terasa, která slouží jako část jídelny. Ve 2.NP se nachází chodba, sklad pro špinavé a čisté prádlo, dva dvoulůžkové pokoje s předsíní a sociálním zázemím, tři čtyřlůžkové pokoje s předsíní a sociálním zázemím pro každý pokoj a dva pětিলůžkové pokoje s předsíní a sociálním zařízením pro každý pokoj zvlášť. Ve 3.NP se nachází chodba, dvě úklidové komory, dva apartmány, které mají vlastní ložnici, obývací pokoj, předsíň a sociální zázemí, dále dva dvojlůžkové pokoje s předsíní a vlastním sociálním zázemím a dva třílůžkové pokoje s předsíní a vlastním sociálním zázemím.

Oceňovaná budova a pozemky spolu tvoří jeden funkční celek nepravidelného tvaru. Celý areál rekreačního střediska je zasazen ve svažitém terénu, s tím, že pozemky nádvoří jsou v bezprostředním okolí budovy upraveny do roviny, jsou zpevněné (betonová zámková dlažba) a tvoří parkovací plochy s kapacitou až cca 18 stání, další místa k parkování jsou ve vedlejším objektu na pozemku parc.č. 1403 s vjezdem z jižní strany – celkem 2 stání. Na jihovýchodním okraji nádvoří areálu je hřiště s betonovým povrchem. Na pozemku parc.č. 1421 se nachází studna.

Budova je napojena na inženýrské sítě: elektro a vodovod jsou napojeny z řadu, kanalizace je do vlastní ČOV a plyn (PB) je z vlastního zdroje (zásobníku). Vytápění i ohřev vody jsou zajištěny plynovými kotli v suterénu budovy, budova je vytápěna ústředním vytápěním. Budova je dále vybavena v části VZT a EZS.

Přístup a příjezd k budově je od západu z ul. Polubenská a od východu z ul. Mlýnská přes pozemek nádvoří parc.č. 1406.

Dle platného územního plánu je pozemkový celek rekreačního střediska situován v zóně ploch občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední a z části v zóně ploch smíšeného nezastavěného území – zemědělské, přírodní.

Vlastnické i evidenční údaje v katastru nemovitostí ke dni ocenění odpovídají skutečnosti, výjimkou je stavba na západním okraji pozemku parc.č. 1406, jedná se o vedlejší stavbu kůlnu, která slouží pro úschovu náradí.

Dále je předmětem ocenění samostatný pozemek parc.č. 1421, umístěný mimo funkční celek severovýchodně přes ulici Polubenskou. Pozemek je ke dni ocenění bez využití, svažitý, porostlý vzrostlým trvalým porostem, součástí pozemku je studna, což odpovídá určení pozemku dle územního plánu, když pozemek je umístěn v zóně ploch smíšeného nezastavěného území – zemědělské, přírodní.

Hodnocené nemovitosti se nachází v záplavové zóně 2. stupně – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Informace o výměrách oceňovaných nemovitostí

Velikost **pozemkového celku funkčně souvisejícího s oceňovanou budovou činí celkem 3 360 m²**, z toho zastavěná plocha budovy je o velikosti cca 327 m², **a dále je předmětem ocenění samostatně ležící pozemek parc.č. 1421, jehož velikost činí 1 008 m²**. Souhrnná výměra podlahových ploch budovy **činí 794 m²**. Kapacita venkovních parkovacích stání činí cca 18 stání a 2 kryté.

Nemovitosti jsou pro ocenění uvažovány včetně venkovních úprav (zejména zpevněných ploch a přípojek inženýrských sítí, které nejsou v ocenění samostatně oceněny).

3.5.3. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. 763 pro k.ú. Desná III, obec Desná, okres Jablonec nad Nisou, je zapsán u oceňovaných nemovitostí jako vlastník:

Vlastník:	Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava
IČ:	61989100
Adresa:	17. listopadu 2172/15, Poruba, 708 00 Ostrava

3.5.4. Datum ocenění

Znalecký posudek je vypracovaný ke dni 30. 11. 2023.

3.5.5. Popis předmětu ocenění

BUDOVY

Budova rekreačního střediska č.p. 785

Jedná se o třípodlažní, částečně podsklepenou budovu na pozemku parc.č. 1402. Budova provozovaná v minulosti pod názvem „Penzion Černá Říčka“ byla využívána jako rekreační zařízení a školící středisko VŠB, a pronajímána i pro veřejnost.

Budova je převážně situována do ulice Mlýnská a Polubenská. Objekt je přístupný z veřejné komunikace ulice Mlýnská. Na nádvoří rekreačního objektu se nachází na pozemku parc.č. 1402 a částečně i na parc.č. 1406 zpevněné plochy určené především pro parkování (cca parkovacích 18 míst), a dále sportovní hřiště s betonovým povrchem na parc.č. 1406. Zázemí budovy dále tvoří zastřešené otevřené garážové stání (cca 2 parkovací stání) a uzamykatelný, zastřešený, skladovací prostor, který je umístěný na parc.č. 1403. Na pozemku parc.č. 1406 je umístěn další menší, skladový objekt, který není samostatně zapsán do KN. Objekt se nachází v rozsáhlém chráněném území. Součástí objektu je i přístavba terasy situované na západní straně budovy, která byla v rámci rekonstrukce opláštěna a tvoří s budovou jeden celek. Na východní straně budovy je k hlavní části budovy napojen trakt, který tvoří hlavní vchod do budovy. Objekt se nachází ve velmi svažitém terénu.

Celková **kapacita** ubytování hodnoceného reakčního objektu je **48 osob**, v celkem **13 pokojích** a bytem správce. Budova je hodnocena v energetické třídě – G.

V rámci dispozičního uspořádání budovy se v 1.PP nachází chodba, kotelna, 3x sklad, lyžárna, dílna a klubovna. Z chodby 1.PP je výstup na dvůr. V 1.NP se nachází zádveří, schodiště, které funkčně propojuje všechny podlaží objektu, sociální zázemí pro muže a ženy, chodba, předsíň, jídelna, varna, přípravná, umývárna nádobí, šatna, sklad a zázemí, které bylo využíváno jako byt pro správce objektu s dispozicí předsíň, WC, 2x pokoj a koupelna. Dále se v 1. NP nachází terasa, která slouží jako část jídelny. Ve 2.NP se nachází chodba, sklad pro špinavé a čisté prádlo, dva dvoulůžkové pokoje s předsíní a sociálním zázemím, tři čtyřlůžkové pokoje s předsíní a sociálním zázemím pro každý pokoj a dva pětilůžkové pokoje s předsíní a sociálním zařízením pro každý pokoj zvlášť. Ve 3.NP se nachází chodba, dvě úklidové komory, dva apartmány, které mají vlastní ložnici, obývací pokoj, předsíň a sociální zázemí, dále dva dvojlůžkové pokoje s předsíní a vlastním sociálním zázemím a dva třílůžkové pokoje s předsíní a vlastním sociálním zázemím.

Nosná konstrukce je zděná. Střecha je nad hlavní částí sedlová s vikýři, nad terasou pultová, krytá plechovou střešní krytinou. Stropy nad 1PP jsou z části betonové a z části klenbové, nad 1.NP, 2.NP a 3.NP jsou dřevěné, v chodbách a recepci jsou provedeny podhledy z kazetovými stropnicemi. V objektu jsou okna z části dřevěná, špaletová a v části terasy nová dřevěná EURO a v podkrovních apartmánech jsou střešní, dřevěná okna Velux. Všechny vstupní dveře do objektu jsou dřevěné, interiérové dveře jsou většinou dřevěné, plné. Podlahy jsou kryté převážně koberci a dlažbou. V 1. PP jsou podlahy betonové z části kryté dlažbou nebo PVC. Schodiště je žulové. Vrchní část fasády je obložená dřevěným obkladem, zbylá část je kryta vápennou omítkou s nátěrem, sokl je kryt převážně vápennou omítkou a ve spodní části je kamenný obklad. Budova je nezateplená.

Nosná konstrukce přístavby terasy je dřevěná oboustranně opláštěná dřevěným obkladem se zateplením, sokl má vápennou omítku. Podlaha na terase je krytá dlažbou.

Vytápění objektu je ústřední a je zajištěno dvěma plynovými kotly, každý o výkonu 28 kW, včetně přípravy teplé užitkové vody. Plynové kotle jsou napojeny na venkovní (vlastní)

zásobník propan-butanu, který je umístěn na západní straně objektu. Objekt je napojen na elektro, vodu a kanalizace je řešená pomocí vlastní ČOV. V části objektu se nachází VZT a zabezpečovací systém, který ke dni ocenění není funkční.

Odhadované stáří původní budovy je cca 70 let, ke dni ocenění je objekt bez využití, a to po dobu 2 let, objekt je po tuto dobu nevytápěný. Dle předložených podkladů byla budova postavena v roce 1953 na základech původního objektu z konce 19. stol. V roce 2010 proběhla rekonstrukce objektu, kde byla provedena nová elektroinstalace, topení, voda, přestavba pokojů, WC a opláštění terasy. V roce 2015 byl instalován nový zásobník na vodu. Stavebně-technický stav je ke dni ocenění dobrý, provádí se zachovná údržba, pouze v suterénu domu se vyskytují na vnitřních zdech známky vztlínající vlhkosti. Podzemní podlaží není izolované proti vodě, což má za následek vztlak podzemní vody do nosných konstrukcí budovy – základů a obvodových stěn.

Přehled užitných ploch jednotlivých prostor budovy rekreačního zařízení v Desné:

	ZP	OP	Pokoje, kanceláře	soc. zázemí	tech. zázemí
1PP+terasa 1PP	169,552	525,6112	0	0	124,03
1NP	255	956,25	48,51	42,44	124,1925
terasa	35,75	117,528125			33,17
2NP	255	1007,25	124,44	49,48	41,9
3NP	255	526,575	140,04	24,1	41,5
schodiště	32,34	313,0512			
vchod-přístřešek	3,84	9,792			
Celkem:	326,93	3456,05753	312,99	116,02	364,7925
Celkem užitná plocha					794

Příslušenství tvoří dále zpevněné plochy (betonová zámková dlažba, asfaltová plocha hřiště) a studna. Toto příslušenství je v posudku oceněno samostatně.

POZEMKY

Jedná se o **pozemek parc.č. 1402, jehož součástí je budova č.p. 785 a pozemek parc.č. 1403, jehož součástí je budova bez č.p.** a dále přilehlé pozemky tvořící funkční celek s hodnocenou budovou – **pozemky parc.č. 1119/2, 1349/2, 1404, 1405, 1406, 1407 a samostatně situovaný lesní pozemek 1421.** Pozemky ve funkčním celku jsou ve svažitém terénu, s celkovou výměrou 3 360 m², dále samostatně situovaný pozemek parc.č. 1421 s výměrou 1008 m². Pozemky jsou napojeny na inženýrské sítě: elektro, vodu.

Pozemky přiléhající k budově rekr. střediska - parc.č. 1406 a z části pozemky parc.č. 1405 a 1402 jsou převážně zpevněny (kombinace betonové zámkové dlažby, asfaltových a betonových ploch, převážně v dobrém stavu). Příjezd na pozemek parc.č. 1406 je z jižní strany z ulice Mlýnská a příjezd na pozemky parc.č. 1405 a 1402 je ze severní strany z ulice Polubenská.

Dle platného územního plánu je pozemkový celek rekreačního střediska situován v zóně ploch občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední a z části v zóně ploch smíšeného nezastavěného území – zemědělské, přírodní.

Předmětem ocenění je dále samostatný pozemek parc.č. 1421, umístěný mimo funkční celek severovýchodně přes ulici Polubenskou. Pozemek je ke dni ocenění bez využití, svažitý, porostlý vzrostlým, trvalým porostem, což odpovídá určení pozemku dle územního plánu, když pozemek je umístěn v zóně ploch smíšeného nezastavěného území – zemědělské, přírodní.

Hodnocené pozemky se nachází v záplavové zóně 2. stupně – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 763, k.ú. Desná III, obec Desná, a to tyto:

Pozemky:	Výměra	Druh pozemku	Způsob ochrany
1119/2	8	sportoviště a rekreační plocha	chráněná krajinná oblast - II. - IV. zóna
1349/2	226	ostatní plocha	chráněná krajinná oblast - II. - IV. zóna
1402	763	zastavěná plocha a nádvoří (budova s č.p. 785)	rozsáhlé chráněné území

1403	80	zastavěná plocha a nádvoří (budova bez č.p.)	rozsáhlé chráněné území
1404	721	trvalý lesní porost	rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
1405	304	ostatní plocha	rozsáhlé chráněné území
1406	1194	ostatní plocha	rozsáhlé chráněné území
1407	64	trvalý lesní porost	rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
1421	1008	trvalý lesní porost	rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
Celkem výměra:	4 368		

3.5.6. Zatížení a omezení vlastnických práv

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí – LV č. 763 pro k.ú. Desná III, obec Desná, okres Jablonec nad Nisou, na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádná věcná břemena ani jiná omezení.

V oddíle B1 listu vlastnictví jsou **ve prospěch** hodnocených nemovitostí zapsány:

- věcné břemeno vedení kanalizace přes pozemky parc.č. 1108/2
- věcné břemeno chůze v případě provádění oprav kanalizace přes pozemky parc.č. 1108/2
- věcné břemeno vedení vodovodu, vstupu na nemovitost v případě jeho opravy, výměny, popř. jiných prací nutných k bezporuchovému provozu přes pozemek parc.č. 1420
- věcné břemeno vybudování nádrže pro pitnou vodu, užívání nádrže, vedení vodovodu, ovládacího a signalizačního kabelu, vstup na nemovitosti a jejich opravy na pozemku parc.č. 1399, 1401
- věcné břemeno pro umístění a provoz vedení vodovodu včetně ovládacího a signalizačního kabelu a s tím související právo vstupu a vjezdu motorovými vozidly za účelem údržby a provádění opravy vodovodu přes pozemek parc.č. 464/1
- věcné břemeno služebnosti inženýrské sítě – právo umístit a provozovat kanalizaci v rozsahu GP 436-194/2000 před pozemky parc.č. 1119/1 a 1408.

- 2x oprávnění z věcného břemene převzaté z pozemkové knihy pro k.ú. Polubný z roku 1897, kterým byla zřízena služebnost vodovodního řádu

Tato oprávnění mají pozitivní vliv na obvyklou cenu nemovitosti.

Dle podkladů předložených k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

3.6. Metodologie ocenění

Obecné předpoklady pro volbu metody ocenění:

Ocenění je provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (nebo tržní hodnoty) oceňovaného nemovitého majetku, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Obecně platné předpisy v oblasti oceňování kladou důraz na reálnost ocenění a zároveň vyžadují určitou stabilitu zjišťované hodnoty. Odhad **obvyklé ceny** nemovitého majetku je dle definice obvyklé ceny uvedené v § 2, odst. 2 zákona o oceňování majetku možné provést pouze na základě porovnání se sjednanými cenami. Vzhledem, ke skutečnosti, že v databázi sjednaných prodejů nemáme dostatek údajů o srovnatelných sjednaných cenách obdobných nemovitostí (údaje o velikosti, stavu, podmínkách transakce apod.), stanovujeme **tržní hodnotu majetku**, která v tomto případě také odpovídá odhadované prodejní ceně.

V ocenění tedy bude zjišťována tržní hodnota ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Tržní hodnotou se 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 uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu

se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Odhad tržní hodnoty je zpracován k datu ocenění uvedenému v předchozí kapitole. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na tržní hodnotu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda nákladového ocenění tj. zjištění věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda srovnávací

Charakteristiky jednotlivých použitých metod:

3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení staveb v současných cenách a určení opotřebení, přiměřeného stáří a skutečného stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění). K takto stanovené věcné hodnotě staveb se připočte hodnota všech pozemků, stanovená na základě porovnávacího přístupu.

Základem pro ocenění budov je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru a dalších ukazatelů, a to dle předpisů upravujících měření staveb. Jedná se o zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění novely č. 350/2012 Sb., dále vyhlášku č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a původní normu ČSN 73 40 55 pro výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.

Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá stáří dané stavby, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. V případech, kdy je budova ve stádiu před nebo po opravě, nebo

je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, nebo je opotřebení objektivně vyšší než 85 %, se opotřebení stanoví analytickou metodou.

Výsledná věcná hodnota nemovitostí stanovená nákladovým přístupem je tedy rovna součtu věcné hodnoty staveb (reprodukční cena nemovitosti snižena o opotřebení) a hodnoty pozemků.

3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby, z nichž v České republice se v současné době používá zejména metoda kapitalizace stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou úrokovou mírou kapitalizace.

Výnosová hodnota, tj. **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle se určí dle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že vlastník nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvalého výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl kumulován kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (či málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. státní dluhopisy, hypotéční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění trvalého výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení prostor
- apod.

Uvedené náklady, hrazené mimo nájemné, se nepodílí na tvorbě výnosu.

Pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty je nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

3.6.3. Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány zejména v průběhu uplynulých dvanácti měsíců. To proto, že za delší dobu údaje ztratily svou vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena pro srovnatelné nemovitosti se zohledněním současné situace na trhu.

4. Posudek

4.1. Ocenění - volba metody ocenění, její aplikace, výpočty

Předmětné nemovitosti jsou pro účely stanovení tržní hodnoty hodnoceny **metodou věčné hodnoty (nákladovou metodou)**. Nemovitosti se dále oceňují **výnosovou metodou**, protože obdobné nemovitosti se v dané lokalitě pronajímají a dosažitelné nájemné v místě obvyklé lze objektivně zjistit. Nemovitosti se hodnotí rovněž **srovnávací metodou**, neboť dle dostupných údajů bylo ke dni ocenění na trhu v dané lokalitě s nemovitostmi s obdobným využitím obchodováno nebo byly nabízeny prostřednictvím realitní inzerce, proto lze srovnatelnou cenu objektivně zjistit.

4.2. Ocenění nákladovou metodou – zjištění věčné hodnoty

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny stavby bylo použito ukazatelů THU firmy RTS Brno. Opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem.

Budovy

Budova (parc.č.)	Obestavěný prostor [m ³]	Jednotková cena [Kč/m ³]	Reprodukční hodnota [Kč]	Opotře- bení [%]	Věčná hodnota [Kč]
Budova rekreačního zařízení	3 456	9 485	32 780 706	40	19 668 423
Studna na pozemku parc.č. 1421			314 537	17	261 066
Zpevněné plochy			1 179 400	22	919 932

Reprodukční hodnota staveb celkem činí (po zaokrouhlení) 34 274 640 Kč, věčná hodnota po odpočtu opotřebení činí ke dni ocenění (po zaokrouhlení) 20 849 420 Kč.

Ocenění pozemků

Pro ocenění pozemků se využívá metoda srovnávací hodnoty, v rámci které byly pozemky dle skutečného využití rozděleny na **stavební – funkční celek rekreačního střediska s výměrou 3 360 m²** a **nestavební pozemky – samostatný lesní pozemek o výměře 1 008 m²**. Na základě průzkumu trhu a cen zjištěných z uskutečněných převodů se ceny srovnatelných **stavebních pozemků** v Desné a okolí pohybují v průměru v rozmezí **1 500 až 2 500 Kč/m²** a ceny **nestavebních, lesních pozemků** se pohybují v průměru v rozmezí **50 až 150 Kč/m²**.

S ohledem na atraktivitu lokality, dopravní napojení a vybavenost inženýrskými sítěmi, charakter pozemků a jejich tvar, a zejména celkovou výměru pozemků a způsob jejich využití (v návaznosti na územní plán), považujeme za nejlépe odpovídající obvyklé ceně částku 1800 Kč/m² pro hodnocené stavební pozemky a 100 Kč/m² pro hodnocený nestavební pozemek.

Výpočet ceny stavebních a nestavebních pozemků

Kategorizace pozemků	Výměra	Cena za m ²	Celkem v Kč
stavební p. (parc.č. 1119/2, 1349/2, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407)	3 360	1 800	6 048 000
nestavební p. (parc.č. 1421)	1 008	100	100 800
Celkem	4 368		6 148 800

Tržní hodnota pozemků činí při celkové ploše 4 368 m² celkem 6 148 800 Kč.

Rekapitulace nákladového ocenění	
Budova č.p. 785 - reprodukční hodnota (po zaokrouhlení)	32 780 710 Kč
Budova č.p. 785 - věcná hodnota (po zaokrouhlení)	19 668 420 Kč
Příslušenství – věcná hodnota (po zaokrouhlení)	1 181 000 Kč
Pozemky (po zaokrouhlení)	6 149 000 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	26 998 420 Kč

4.3. Ocenění metodou výnosovou

Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti se uvažuje roční příjem skutečně dosažitelný na trhu z ploch využitelných k pronájmu a příslušně stanoveného nájemného. Pro zjištění výnosové hodnoty jsou uvažovány pronajímatelné nebytové prostory v předmětné budově, které byly s ohledem na využití a umístění v rámci budovy rozděleny do následujících kategorií:

Typ pronajímatelných ploch	m2
Prostory s využitím pro provozní zázemí rekreačního střediska	248
Podzemní podlaží	124
Pokoje a soc. zázemí	338
Technické zázemí	83
Venkovní sklady	78
Venkovní plochy zpevněné (parking)	469

Zdrojem pro stanovení této hodnoty jsou nájemní vztahy uzavřené s nájemci k nebytovým prostorům v nebytových prostorách, kde se srovnatelné obvyklé ceny za pronájem 1 m² nebytových prostor za rok v nemovitostech ubytovací či restaurační zařízení s obdobným vybavením s umístěním ve srovnatelné lokalitě v případě **ploch pro provoz nebo pro plochy ubytovací** pohybují v rozmezí **1 500 až 2 500 Kč**, v případě dalšího zázemí je nájemné odstupňováno s ohledem způsob využití, umístění a celkový potenciál prostor k pronájmu, a to v rozmezí **750 až 1 250 Kč/m²**, v případě pronájmu **venkovních zpevněných ploch pro parkovací účely** se pohybují v rozmezí **100 až 200 Kč/m²**.

Při pronájmu prostor je nutno vycházet z předpokladu, že prostory nejsou pronajaty ze 100 % všech pronajímatelných ploch a je tedy nutno snížit maximálně možný dosažitelný výnos z nájmu, v tomto konkrétním případě na 90 %. Při ocenění jsme s ohledem na způsob využití, atraktivitu umístění a stav nemovitostí uvažovali s mírou kapitalizace ve výši 8,5 %.

Výpočet výnosové hodnoty

1PP		m2	124
Nájemné		Kč/m2/rok	800
1NP (provozní míst.)		m2	248

Nájemné		Kč/m2/rok	2000
2NP a 3NP - Pokoje a soc. zázemí		m2	338
Nájemné		Kč/m2/rok	2000
2NP a 3NP - Tech. zázemí		m2	83
Nájemné		Kč/m2/rok	1000
Venkovní sklady		m2	78
Nájemné		Kč/m2/rok	350
Venkovní plochy zpevněné (parking)		m2	469
Nájemné		Kč/m2/rok	150
Koeficient snížení nájemného		%	0,90
Nájemné (celkem za rok)		Kč	1 453 019
Hrubé roční příjmy		Kč	1 307 717
Reprodukční cena staveb	RC	Kč	32 780 706
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti	sdělení zadavatele	Kč	29 973
Pojistné z budov	0,5 promile*RC	Kč	16 390
Běžná údržba a opravy, správa	0,4 % * RC		131 123
Odpisy	0,3 % * RC	Kč	98 342
Výdaje celkem	P-V	Kč	275 828
Stabilizovaný výnos		Kč	1 031 889
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	8,5
Výnosová hodnota	Cv	Kč	12 139 868

Výnosovou hodnotu nemovitostí stanovujeme ve výši (po zaokrouh.) 12,14 mil. Kč.

4.4. Ocenění srovnávací metodou

Pro účely stanovení srovnávací hodnoty a vzhledem k charakteru využití jsou oceňované nemovité věci rozděleny do dvou celků a odhad srovnávací hodnoty je proveden zvlášť pro každý celek:

- **Rekreační středisko s pozemkovým celkem** o celkové výměře 3 360 m² (pozemky parc.č. 1119/2, 1349/2, 1402 (součástí je budova bydlení č.p.785), 1403 (součástí je vedlejší stavba bez č.p.), 1404, 1405, 1406, 1407)
- **Samostatný pozemek parc.č. 1421** o výměře 1 008 m²

a) Rekreační středisko čp. 785 s pozemkovým celkem

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **budovách s nebytovými prostory pro rekreaci nebo budovy ubytovacího zařízení**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, s umístěním v atraktivní rekreační oblasti Jizerských hor, je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. S přihlédnutím k umístění nemovitostí jsou ke dni ocenění nemovitosti **obchodovatelné**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, zobchodovány nebo inzerovány tyto nemovitosti (ceny získané z realitní inzerce jsou po redukci):

č.	Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Foto nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha (v m ²)	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
					Cena na m ² užitné plochy [Kč]	
1	Budova ubytovacího zařízení, ul. Na Malé Straně, Desná I, okres Jablonec nad Nisou		dobrý stav	595	10 000 000	06/2023 (prodej) V-2838/2023-504
					16 794	
2	Budova ubytovacího zařízení, Kořenov, okres Jablonec nad Nisou		dobrý stav	1 146	26 600 000	RK 2023
					23 210	
3	Budova ubytovacího zařízení, Plavy, okres Jablonec nad Nisou		dobrý stav	556	8 160 500	RK 2023
					14 667	

4	Budova ubytovacího zařízení, Paseky nad Jizerou, okr. Semily		dobrý stav	505	11 390 500	RK 2023
					22 555	
5	Budova ubytovacího zařízení, ul. Hlavní, Smržovka, okr. Jablonec nad Nisou		dobrý stav	1 500	16 200 000	RK 2023
					10 800	
6	Budova ubytovacího zařízení, ul. Polubenská, Desná, okr. Jablonec nad Nisou		dobrý stav	306	7 344 000	RK 2023
					24 000	

Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Srovnatelné rekreační objekty jsou umístěny převážně ve srovnatelných lokalitách obce Desná a jsou převážně srovnatelného stavebně-technického stavu, vybavení a způsobu využití.

Kladný vliv na tržní hodnotu mají tyto faktory: umístění ve velmi atraktivní lokalitě rekreační oblasti Jizerských hor, dostatečné množství pozemků ve funkčním celku pro parkování a další volnočasové aktivity vč. případného rozvoje, dopravní dostupnost z městské aglomerace Jablonec nad Nisou a Liberec, které jsou vzdáleny do 30 km, dobrá využitelnost budovy vzhledem k velikosti, konstrukčnímu a dispozičnímu řešení. Výhodou je s ohledem na velikost možnost pronájmu budovy.

Negativní vliv na tržní hodnotu má stavebně – technický stav nadzemních podlaží (energetická náročnost vzhledem k vybavení budovy – budova je nezateplena, v objektu jsou převážně původní špaletová okna a ostatní vybavení, které je ke dni ocenění morálně i technicky opotřebované). Dále je nevýhodou stavebně – technický stav suterénu, v důsledku vztlínající vlhkosti z nosných konstrukcí budovy.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost v průměru od 15 – 25 tis. Kč/m² užitné plochy.

Ceny srovnatelných objektů získaných z realitní inzerce jsou obvykle o 5 – 10 % nižší než ceny dosažené a takto jsou případně pro srovnání upraveny.

Pro výsledné určení srovnávací hodnoty oceňované budovy je dále použita indexová metoda, která je považována při oceňování objektů za velmi vhodnou, objektivizující odvozenou srovnávací hodnotu. Jedná se o metodiku oceňování založenou na hodnocení dosažených příp. inzerovaných cen obdobných nemovitostí upravenou koeficienty, které zohledňují polohu a umístění objektu, jeho výměru, vybavení a celkový stavebně-technický stav, velikost a vybavenost pozemku, včetně odborné úvahy znalce na celkové posouzení nemovitosti s tím, že výsledná cena se zjistí jako průměr odvozených hodnot z nejlépe srovnatelných nemovitostí.

	Požad. Cena	koef. Redukce	cena po red.	poloha	velikost	stav a vybavení	pozemek	úvaha znalce	KC	odvozená cena	cena za m ²
1	10 000 000	1	10 000 000	1,02	1,02	1	0,92	1	0,957	10 447 487	17 545
2	28 000 000	0,95	26 600 000	0,98	0,97	0,96	0,98	0,98	0,876	30 350 122	26 482
3	8 590 000	0,95	8 160 500	1,01	1,02	0,98	0,95	0,99	0,950	8 594 297	15 457
4	11 990 000	0,95	11 390 500	1,02	1,02	1,04	0,95	1,02	1,048	10 863 889	21 513
5	18 000 000	0,9	16 200 000	0,99	0,95	1	1,03	0,98	0,949	17 064 474	11 376
6	8 160 000	0,9	7 344 000	1	1,04	1,02	0,9	1,01	0,964	7 616 146	24 889
Celkem průměr											19 544

Na základě výše uvedených porovnání a vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, zejména k možnostem využití budovy využívané v současnosti jako budova rekreačního a ubytovacího zařízení, výměře užitných ploch a umístění v rekreační oblasti, odhadujeme srovnávací hodnotu nemovitostí na částku (po zaokrouhlení):

19 500 Kč/m², tj. celkem za započitatelnou plochu budov 794 m² **15,5 mil. Kč**

b) Samostatný pozemek parc.č.1421 – lesní pozemek

Dále je hodnocen srovnávací metodou pozemek parc.č. 1421 umístěný mimo hodnocený funkční celek rekreačního střediska, který je ke dni ocenění bez využití, porostlý vzrostlým, lesním porostem a dle územního plánu umístěný v zóně ploch smíšeného nezastavěného území – zemědělské, přírodní. Celková plocha pozemku je o výměře 1 008 m².

Po pozemcích uvedeného typu, tj. **ostatní pozemky (lesní pozemky, příp. trvalé travní porosty, louky, aj.)**, v dané lokalitě a u srovnatelných pozemků je ke dni ocenění **poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemku, výměře a svažitosti jsme názoru, že oceňovaný pozemek je ke dni ocenění **hůře obchodovatelný**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí a vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku. Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, zobchodovány tyto pozemky obdobného charakteru (ceny získané z realitní inzerce jsou po redukci):

	Typ pozemků, lokalita srovnatelných pozemků	Cena po redukci [Kč]	Celková plocha [m ²]	Cena na m ² plochy [Kč]	Datum nabídky / prodeje
1	Spoluvlastnický podíl na lesních pozemcích (v blízkosti zástavby), Velké Hamry, okr. Jablonec nad Nisou	402 480	2 236	180	2023 (RK)
2	Prodej lesního pozemku (nedaleko zástavby), Zlatá Olešnice, okr. Jablonec nad Nisou	98 946	956	104	2023 (RK)
3	Spoluvlastnický podíl na lesních pozemcích (v blízkosti zástavby), Zlatá Olešnice, okr. Jablonec nad Nisou	41 507	482	86	2023 (RK)
4	Spoluvlastnický podíl na lesních pozemcích (v blízkosti zástavby), Velké Hamry, okr. Jablonec nad Nisou	177 170	1 459	121	2023 (RK)

Na základě provedeného průzkumu a analýzy trhu se ceny lesních pozemků a pozemků obdobného charakteru pohybují v průměru v rozmezí od 50 do 150 Kč za m². Srovnávací hodnota pozemku byla stanovena srovnáním s výše uvedenými srovnávacími nemovitostmi, se zohledněním možnosti využití oceňovaného pozemku, jeho výměry, dopravní dostupnosti, míře zalesnění a svažitosti. S ohledem na hodnotu pozemku v rámci oceňovaného celku je srovnávací hodnota stanovena odhadem ve výši průměru srovnatelných hodnot po zaokrouhlení.

Srovnávací hodnotu plochy lesního pozemku o celkové výměře 1 008 m² stanovujeme ve výši (po zaokrouhlení):

100 Kč/m², tj. celkem za plochu lesního pozemku (1 008 m²) **100 tis. Kč**

Rekapitulace srovnávací metody	
Srovnávací hodnota rekreačního střediska s pozemky (po zaokrouhlení)	15 500 000 Kč
Srovnávací hodnota pozemku parc.č. 1421 (po zaokrouhlení)	100 000 Kč
Celkem srovnávací hodnota (po zaokrouhlení)	15 600 000 Kč

5. Odůvodnění

Po řádném provedení kontroly postupu podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti shrnujeme:

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku zapsaného na listu vlastnictví č. 763 pro k.ú. Desná III, pro účely převodu.

Při stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí bylo přihlédnuto k metodě výnosové a srovnávací, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů, se zohledněním opotřebení.

Rekapitulace ocenění

Reprodukční a věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	
Nákladová cena – reprodukční hodnota (po zaokrouhlení)	32 780 710 Kč
Nákladová cena – věcná hodnota (po zaokrouhlení)	19 668 420 Kč
Příslušenství – věcná hodnota (po zaokrouhlení)	1 181 000 Kč
Pozemky	6 149 000 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	26 998 420 Kč

Ocenění výnosovou metodou	
Výnosovou hodnota nemovitostí (po zaokrouhlení)	12 140 000 Kč

Ocenění srovnávací metodou	
Srovnávací hodnota rekreačního střediska s pozemky (po zaokrouhlení)	15 500 000 Kč
Srovnávací hodnota pozemku parc.č. 1421 (po zaokrouhlení)	100 000 Kč
Srovnávací hodnota celkem (po zaokrouhlení)	15 600 000 Kč

6. Závěr

Tento posudek byl zpracován za účelem zjištění tržní hodnoty vybraného nemovitého majetku Vysoké školy báňské - Technické univerzity Ostrava, pro účely převodu.

Předmětem ocenění byly nemovitosti zapsané na LV č. 763 pro k.ú. Desná III, obec Desná, a to budova s č.p. 785 na pozemku parc.č. 1402 včetně pozemků ve funkčním celku s budovou (pozemky parc.č. 1119/2, 1349/2, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407) a pozemek parc.č. 1421.

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností, s přihlédnutím k výstupům metody nákladové, výnosové a zejména srovnávací, je stanovena tržní hodnota předmětného nemovitého majetku ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá tržní hodnotě k datu ocenění, a to po zaokrouhlení na částku celkem:

15,6 mil. Kč

slovy: patnáctmilionůšestsettisíc Kč

Znalecká doložka

Dne 30. března roku 2005 rozhodl ministr spravedlnosti České republiky v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů o zapsání společnosti Ostravská znalecká a.s. do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků,
- oceňování nemovitého majetku,
- oceňování movitého majetku,
- oceňování nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování pohledávek a závazků,
- oceňování hodnoty obchodních podílů a cenných papírů,
- účetnictví,
- daně – daňová problematika.

Znalecký úkon je v evidenci znaleckých posudků zapsán pod pořadovým číslem 1791/167/23.

Zpracovatelé:

Ing. František Vlček

znalec v oboru ekonomika a stavebnictví

Konzultant: konzultant nebyl přibrán

Znalecká odměna: smluvní

V Ostravě dne 30. 11. 2023

Mgr. Pavel Procházka

statutární zástupce znalce

Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1791/167/23

1. výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 763 pro k.ú. Desná III
2. kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
3. ortofotomapa z databáze www.cuzk.cz
4. situační plánec a výřezy z leteckého snímku
5. fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2023 08:15:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563552 Desná

Kat.území: 625591 Desná III

List vlastnictví: 763

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 17. listopadu 2172/15, Poruba, 70800 Ostrava	61989100	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1119/2

8 ostatní plocha

sportoviště a
rekreační plocha

chráněná krajinná
oblast - II.-IV.zóna

1349/2

226 ostatní plocha

manipulační
plocha

chráněná krajinná
oblast - II.-IV.zóna

1402

763 zastavěná plocha a
nádvoří

rozsáhlé chráněné
území

Součástí je stavba: Desná III, č.p. 785, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1402

1403

80 zastavěná plocha a
nádvoří

rozsáhlé chráněné
území

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1403

1404

721 trvalý travní porost

rozsáhlé chráněné
území, zemědělský
půdní fond

1405

304 ostatní plocha

ostatní
komunikace

rozsáhlé chráněné
území

1406

1194 ostatní plocha

manipulační
plocha

rozsáhlé chráněné
území

1407

64 trvalý travní porost

rozsáhlé chráněné
území, zemědělský
půdní fond

1421

1008 trvalý travní porost

rozsáhlé chráněné
území, zemědělský
půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

kanalizace

Oprávnění pro

Parcela: 1402

Povinnost k

Parcela: 1108/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.05.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.07.2001.

V-1991/2001-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze

v případě opravy kanalizace

Oprávnění pro

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2023 08:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563552 Desná

Kat.území: 625591 Desná III

List vlastnictví: 763

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Parcela: 1402

Povinnost k

Parcela: 1108/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.05.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.07.2001.

V-1991/2001-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno vedení**

vodovodu, vstupu na nemovitost v případě jeho opravy, výměny, popř. jiných prací nutných k bezporuchovému provozu

Oprávnění pro

Parcela: 1402

Povinnost k

Parcela: 1420

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.12.2001 a 20.11.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.12.2001.

V-3582/2001-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

vybudování nádrže pro pitnou vodu, užívání nádrže, vedení vodovodu, ovládacího a signalizačního kabelu, vstup na nemovitosti a jejich opravy

Oprávnění pro

Parcela: 1402

Povinnost k

Parcela: 1399, Parcela: 1401

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.01.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.01.2002.

V-192/2002-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

umístění a provoz vedení vodovodu včetně ovládacího a signalizačního kabelu a s tím související právo vstupu a vjezdu motorovými vozidly za účelem údržby a provádění opravy vodovodu

- dle geom.pl.zak.č 441-61/2001

Oprávnění pro

Parcela: 1402

Povinnost k

Parcela: 464/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.11.2003.

V-3569/2003-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

služebnost inženýrské sítě - právo umístit a provozovat kanalizaci v rozsahu GP 436-194/2000

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2023 08:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563552 Desná

Kat.území: 625591 Desná III

List vlastnictví: 763

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Parcela: 1402

Povinnost k

Parcela: 1119/1, Parcela: 1408

Listina Smlouva (dohoda) o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zániku věcného břemene ze dne 10.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2021 09:34:21. Zápis proveden dne 23.04.2021.

V-2060/2021-504

Pořadí k 29.03.2021 09:34

o **Oprávnění z věcného břemene převzaté z pozemkové knihy**

pro kat.území Polubný

Na základě kupní smlouvy ze dne 4.12.1895 poznamenává se služebnost zřízení vodního zdroje, později vodovodu na p.č. 2196(PK) a p.č.2198/1(PK)-knih.vl.č.189 jako statku služebného, pro současného vlastníka p.č.2194/3(PK), p.č.2195/1 (PK), p.č.2195/2(PK) a p.č.2198/3(PK) jako statku panujícího
(uvedené knihovní vložky jsou vedeny v Pozemkové knize pro katastrální území Polubný)
UPOZORNĚNÍ: k tomuto oprávnění není v katastru nemovitostí u povinné nemovitosti p.č. 1399 a p.č. 1401 evidováno odpovídající věcné břemeno

Oprávnění pro

Parcela: 1119/2, Parcela: 1402, Parcela: 1404, Parcela: 1405, Parcela: 1406, Parcela: 1407

Listina Pozemková kniha vložka 1215/.

POLVZ:12/1999

Z-1300012/1999-504

o **Oprávnění z věcného břemene převzaté z pozemkové knihy**

pro kat.území Polubný

Na základě servitní smlouvy ze dne 12.7.1897 poznamenává se služebnost vodovodního řádu na p.č.2193(PK)-knih.vl.č.298 jako statku služebného pro současného vlastníka p.č.2194/3 (PK), p.č.2195/2(PK) a p.č.2198/2(PK) a na nich se nacházejících zařízení, jako statku panujícího. (uvedené knihovní vložky jsou vedeny v Pozemkové knize pro katastrální území Polubný)
UPOZORNĚNÍ: k tomuto oprávnění není v katastru nemovitostí u povinné nemovitosti p.č. 1108/1 a p.č. 1108/2 evidováno odpovídající věcné břemeno

Oprávnění pro

Parcela: 1119/2, Parcela: 1402, Parcela: 1404, Parcela: 1405, Parcela: 1406, Parcela: 1407

Listina Pozemková kniha vložka 1215/.

POLVZ:12/1999

Z-1300012/1999-504

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o **Rozhodnutí 34938/1998 Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy ze dne 3.6.1999 čj.34 938/98-14.**

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2023 08:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563552 Desná

Kat.území: 625591 Desná III

List vlastnictví: 763

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- | | | |
|---|----------------|--------------------|
| | POLVZ:102/1999 | Z-1300102/1999-504 |
| Pro: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 17.
listopadu 2172/15, Poruba, 70800 Ostrava | | RČ/IČO: 61989100 |
| o Kupní smlouva V11 2996/1999 ze dne 6.10.1999, právní účinky vkladu ke dni 15.10.1999. | | |
| | POLVZ:136/1999 | Z-1300136/1999-504 |
| Pro: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 17.
listopadu 2172/15, Poruba, 70800 Ostrava | | RČ/IČO: 61989100 |
| o Kolaudační rozhodnutí 1243/2000 ze dne 26.6.2000 na přístavbu a stavební úpravy objektu. | | |
| | POLVZ:102/2000 | Z-1300102/2000-504 |
| Pro: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 17.
listopadu 2172/15, Poruba, 70800 Ostrava | | RČ/IČO: 61989100 |
| o Smlouva kupní ze dne 22.02.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.02.2002. | | |
| | | V-535/2002-504 |
| Pro: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 17.
listopadu 2172/15, Poruba, 70800 Ostrava | | RČ/IČO: 61989100 |
| o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) č.3001 Hv 05/12 ze dne 23.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.12.2005. | | |
| | | V-5046/2005-504 |
| Pro: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 17.
listopadu 2172/15, Poruba, 70800 Ostrava | | RČ/IČO: 61989100 |

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1404	94089	207
	95041	514
1407	95041	64
1421	94089	870
	95041	138

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2023 08:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563552 Desná

Kat.území: 625591 Desná III

List vlastnictví: 763

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 30.11.2023 08:34:14

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

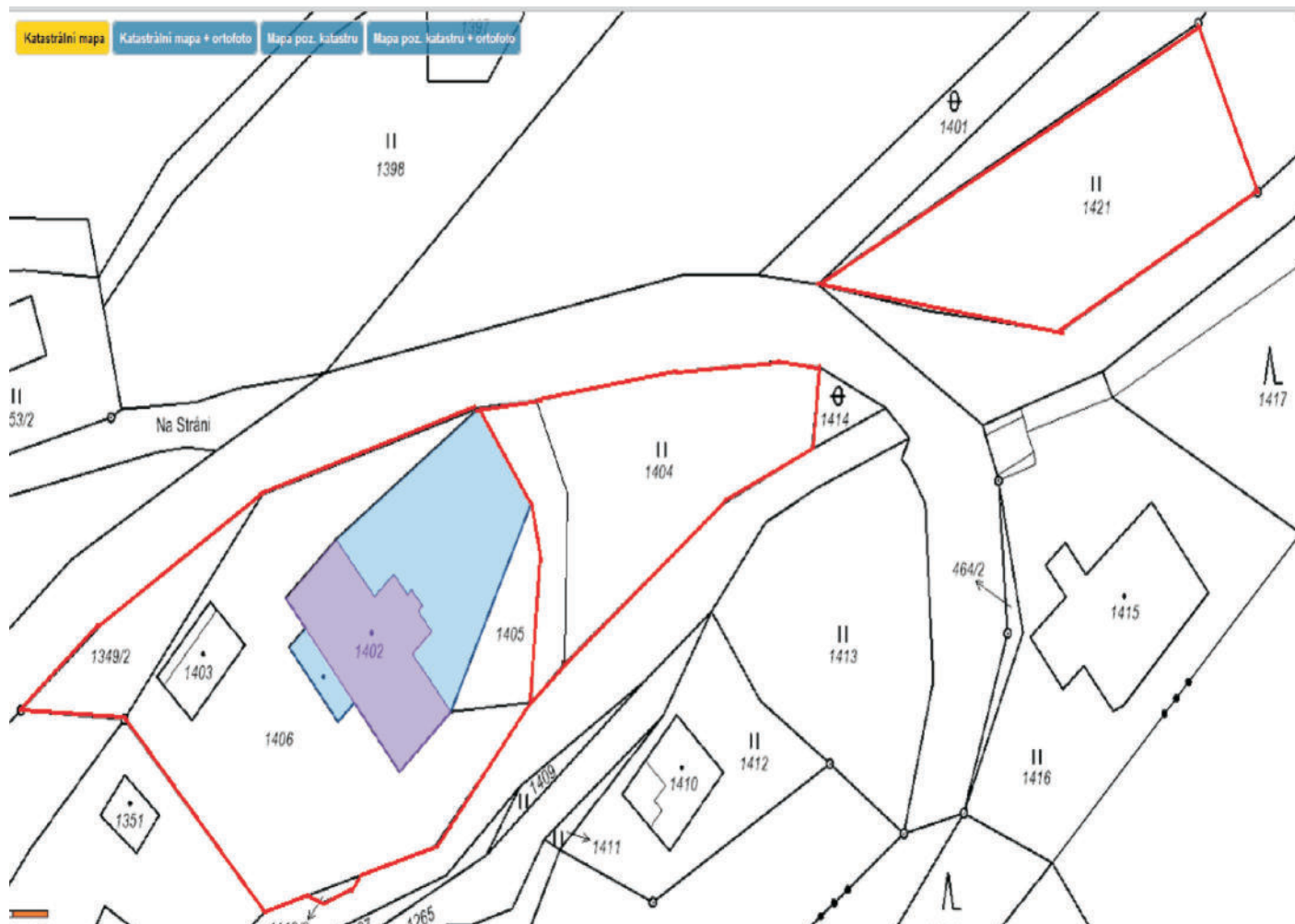
Ověřuji pod pořadovým číslem V 844/2023, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

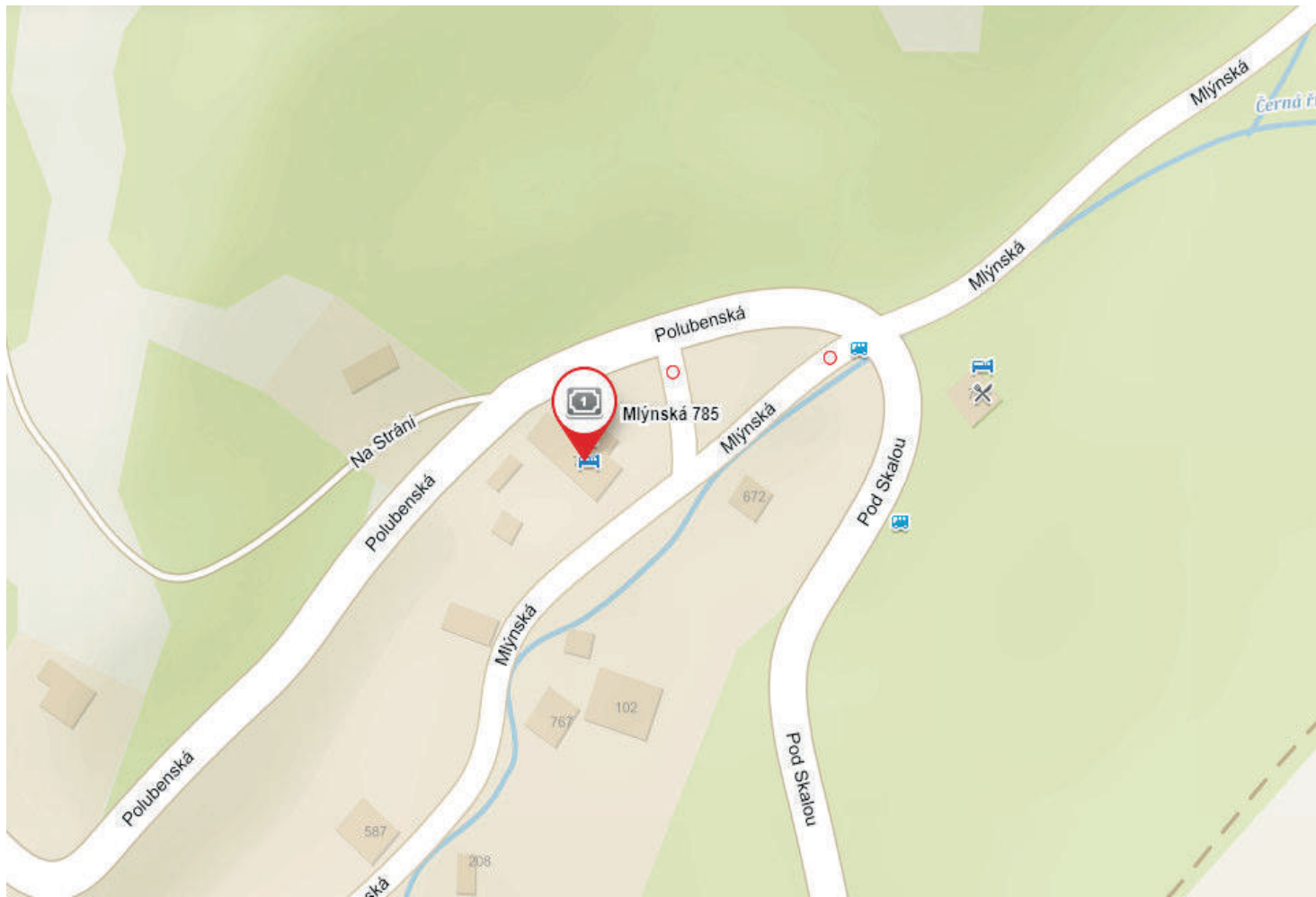
Katastrální mapa



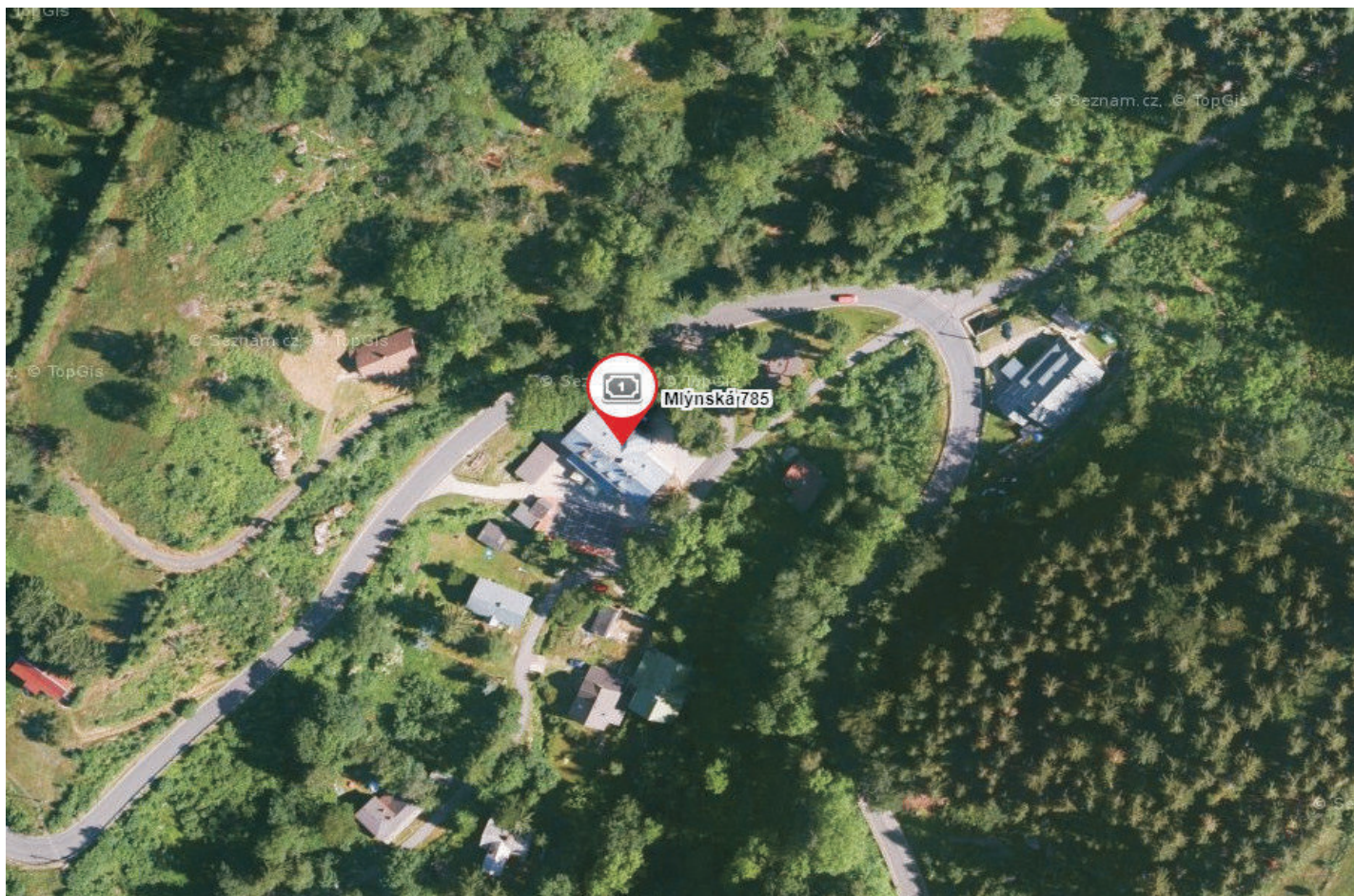
Ortofotomapa



Situační plánek



Výřez z leteckého snímku



Fotodokumentace





