



# NSG Morison

Independent Member of Morison International

## ZNALECKÝ POSUDEK

330-45/2014

### CHATA „MICHLÁK“

Odhad obvyklé ceny nemovitosti s pozemkem parc.č. st.132, jehož součástí je stavba č.p. 94 (bydlení) a s pozemky parc.č. 323/2, parc.č. 323/6, parc.č. 327/1, parc.č. 327/3, parc.č. 328/1, parc.č. 401/12, parc.č. 401/14, parc.č. 401/15, parc.č. 874 v katastrálním území Labská, obci Špindlerův Mlýn okrese Trutnov.

**NSG Morison znalecký ústav s.r.o.**

Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném  
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 164462,

**IČ 246 64 651 DIČ CZ 699 000 888**

**Jakubská 2, 110 00 Praha 1, Česká republika**

**T +420 224 800 930 F +420 224 810 360**

**E [info@nsgmorison.cz](mailto:info@nsgmorison.cz)**

**[www.nsgmorison.cz](http://www.nsgmorison.cz)**

<b>Společnost:</b>	CHATA „MICHLÁK“
<b>Téma:</b>	Odhad obvyklé nemovitosti s pozemkem parc.č. st.132, jehož součástí je stavba č.p. 94 (bydlení) a s pozemky parc.č. 323/2, parc.č. 323/6, parc.č. 327/1, parc.č. 327/3, parc.č. 328/1, parc.č. 401/12, parc.č. 401/14, parc.č. 401/15, parc.č. 874 v katastrálním území Labská, obci Špindlerův Mlýn, okrese Trutnov.
<b>Číslo posudku:</b>	330-45/2014
<b>Ocenění provedeno ke dni:</b>	27. srpna 2014
<b>Objednatel:</b>	Fio banka a.s. V Celnici 1028/10 Praha 1 PSČ: 117 21 IČ 618 58 374
<b>Zpracovatel:</b>	NSG Morison znalecký ústav s.r.o. Jakubská 647/2, Praha 1 IČ: 246 64 651 Tel.: + 420 224 800 930 nsgmorison@nsgmorison.cz www.nsgmorison.cz
<b>Počet výtisků:</b>	3 výtisky
<b>Počet stránek:</b>	33 stránek včetně příloh

**V Praze dne 25. září 2014**

## Obsah

1	Úvod.....	4
1.1	Účel ocenění.....	4
1.2	Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění .....	4
1.3	Podkladové materiály .....	4
1.4	Celkový popis oceňované nemovitosti.....	5
1.5	Vlastnické a evidenční údaje .....	7
2	Ocenění.....	8
2.1	Předmět ocenění.....	8
2.2	Pojmy a terminologie .....	8
2.3	Metodologie.....	8
2.3.1	Oceňování nemovitostí .....	8
2.3.1.1	Nákladový přístup .....	9
2.3.1.2	Porovnávací přístup.....	9
2.3.1.3	Výnosový přístup.....	10
2.4	Výběr metody ocenění.....	10
2.5	Místní šetření .....	10
2.6	Odhad obvyklé ceny .....	10
2.6.1.1	Věcná hodnota .....	10
2.6.1.2	Výnosová hodnota .....	13
2.6.1.3	Porovnávací hodnota .....	16
2.6.1.4	Rekapitulace shrnutí výsledků.....	17
3	Závěr .....	19
4	Znalecká doložka.....	20
5	Přílohy .....	21

## 1 Úvod






### 1.1 Účel ocenění

Úkolem zpracovatele je stanovit obvyklou cenu nemovitosti s pozemkem parc.č. st.132, jehož součástí je stavba č.p. 94 (bydlení) a s pozemky parc.č. 323/2, parc.č. 323/6, parc.č. 327/1, parc.č. 327/3, parc.č. 328/1, parc.č. 401/12, parc.č. 401/14, parc.č. 401/15, parc.č. 874 v katastrálním území Labská, obci Špindlerův Mlýn, okrese Trutnov.

Ocenění je provedeno jako podklad pro prodej nemovitosti.





### 1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění






Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

-  Při ocenění jsme vycházeli z informací poskytnutých spoluvlastníkem nemovitosti panem Janem Hejlem a objednatelem, které jsme považovali za věrohodné, pravdivé a správné. Z tohoto titulu nepřebíráme žádnou odpovědnost.
-  Informace z ostatních zdrojů, které jsou použity ve znaleckém posudku, jsou považovány za věrohodné, avšak nebyly ověřovány ve všech případech. Pokud nebylo uvedeno jinak, při ocenění byly použity informační zdroje vymezené v rámci podkladových materiálů.
-  Při ocenění byly respektovány právní předpisy platné v době zpracování.
-  Výsledky ocenění jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu a k uvedenému datu ocenění.
-  Zpracovatel nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem ocenění. Výše odměny za zpracování znaleckého posudku nezávisí na výsledné hodnotě oceňovaného majetku a závěrech uvedených ve znaleckém posudku.

### 1.3 Podkladové materiály

Pro potřeby zpracování ocenění byly použity veřejné informace a dokumentace získaná od spoluvlastníka nemovitosti a objednatele. Jedná se zejména o následující materiály:

-  Výpis z katastru nemovitostí, LV 337 pro katastrální území Labská, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 29. 07. 2014
-  Kopie katastrální mapy vyhotovená na [www.katastralnimapa.cz](http://www.katastralnimapa.cz)
-  Kolaudační souhlas s užíváním stavby: „Přístavba, nástavba a stavební úpravy chaty Michlák“ na st.p.č. 132 a p.p.č. 328/1 vše v k.ú. Labská, vydal Městský úřad Špindlerův Mlýn, odbor výstavby, č.j. DOK/Vyst/St/2060/2010, ze dne 22.12.2010
-  Rozhodnutí, povolení k předčasnému užívání stavby: „Přístavba, nástavba a stavební úpravy chaty Michlák“ – na II.NP, na st.p.č. 132 a p.p.č. 328/1 vše v k.ú. Labská, vydal Městský úřad Špindlerův Mlýn, odbor výstavby, č.j. DOK/Vyst/St/1218/2010, ze dne 01.07.2010

-  Rozhodnutí, prodloužené platnosti územního rozhodnutí a stavebního povolení na stavbu: „Přístavba, nástavba a stavební úpravy chaty Michlák“, na st.p.č. 132 a p.p.č. 328/1 vše v k.ú. Labská, vydal Městský úřad Špindlerův Mlýn, odbor výstavby, č.j. Vyst/608/09, ze dne 17.06.2009
-  Doklad o pojištění stavby, číslo pojistné smlouvy 23946887 u České pojišťovny, ze dne 5. 9. 2013
-  Ocenění č. 43/2009, tržní ocenění chaty „Michlák“ v obci Špindlerův Mlýn (budoucí stav), vypracoval: A-Consult plus, spol. s r.o., znalecký ústav, ze dne 16. 06. 2009
-  Výběr z dokumentace pro „Stavební úpravy chaty Michlák Labská 94, Špindlerův Mlýn“, půdorysy I.NP, II.NP, podkroví, technická zpráva, vyhotovil Jindřich Starý, ze XI/2010
-  Informace získané během místního šetření ze dne 27. 08. 2014

#### 1.4 Celkový popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitost s pozemkem parc.č. st.132 jehož součástí je stavba č. p. 94 (bydlení) a s pozemky parc.č. 323/2, parc.č. 323/6, parc.č. 327/1, parc.č. 327/3, parc.č. 328/1, parc.č. 401/12, parc.č. 401/14, parc.č. 401/15, parc.č. 874 v katastrálním území Labská, obci Špindlerův Mlýn, okrese Trutnov.

Stavba č. p. 94 slouží jako penzion pro krátkodobé ubytování s restaurací, nazvána je svým původním historickým jménem chata Michlák. V suterénu stavby je domovní vodárna a drobné sklady, v přízemí je recepce, restaurace, kuchyň, skladové prostory, toalety pro hosty, úklidová komora, společenská místnost, bytová jednotka 2+kk, bezbariérový apartmán 1+kk, prádelna, sklad prádla, kotelna, v prvním patře je 8 apartmánů každý vč. vlastního sociálního zázemí a bytová jednotka 3+kk, v podkroví je 10 apartmánů každý vč. vlastního sociálního zázemí.

Oceňovaná nemovitost je umístěna mimo zastavěné území města Špindlerův mlýn při komunikaci č. 295 ve směru na Vrchlabí přibližně 3,5 km od centrálního parkoviště. V blízkosti oceňované nemovitosti je autobusová zastávka se spoji do Špindlerova Mlýna a Vrchlabí se zastávkami ve střediscích Labská, Herlíkovice, Hromovka. Vzdálenost do těchto lyžařských středisek je od 2 do 6 km. Správní centrum a objekty občanské vybavenosti jsou v městě Špindlerův Mlýn.

Oceňovaná nemovitost je jeden funkční celek se stavbou a pozemky určenými pro rekreační ubytování. Oceňované pozemky evidované na LV 337 jsou zakresleny na katastrální mapě uvedené v příloze znaleckého posudku. Dle této mapy jsou některé pozemky i pod hlavní veřejnou komunikací č. 295, zde by se pak nabízela směna za některé pozemky ve vlastnictví Města Špindlerův mlýn nebo Královéhradeckého kraje v blízkosti stavby č. p. 94.

##### Stavba č. p. 94 na pozemku parc.č. st.132

Stavba č. p. 94 je samostatně stojící, částečně podsklepený objekt s dvěma nadzemními podlažními a obytným podkrovím. Původní část stavby pochází přibližně z roku 1860, v roce 1970 byla provedena rekonstrukce. Kompletní rekonstrukce včetně přístavby byla provedena v letech 2008 až 2010.

Stavba je založena na původních kamenných základech, přístavba má základy betonové. Hlavní nosné zdivo bylo v rámci rekonstrukce doplněno dozdívkami z tvárnic POROTHERM, nové příčky jsou z příčkových POROTHERM. Všechny vnitřní omítky jsou nové POROTHERM, vnější omítky jsou tepelně izolační rovněž výrobce POROTHERM. Stropní konstrukce nad 1.NP a 2.NP jsou v místě přístavby ze stropních nosníků POT a stropních vložek MIAKO. Původní stropní konstrukce jsou v části stavby klenbové a v části stavby dřevěné trámové. Střecha je sedlová s novým dřevěným krovem a novou šindelovou krytinou. Okna jsou plastová otvíravá nebo sklopná s mikroventilací.

Vnitřní dveře jsou dřevěné do dřevěných obložkových zárubní. Podlahy jsou dle účelu místností s keramickými dlažbami nebo koberci. Veškeré rozvody inženýrských sítí jsou nové. Vytápění stavby je zajištěno kotlem na tuhá paliva s dvěma expanzivními nádobami, tento kotel slouží v případě potřeby i pro ohřev vody pro spotřebu. Každý z pokojů má vlastní elektrický zásobníkový ohřívač pro ohřev teplé vody. Každý pokoj má provedenou přípravu pro kuchyňskou linku. Stavba je připojena na vlastní vrtanou studnu, vlastní čističku odpadních vod na oceňovaných pozemcích a veřejnou elektro přípojku.

Dispoziční řešení

1.NP			2.NP		
penzion - stravovací zázemí	vstupní chodba	22,00 m2		chodba	32,05 m2
	snídárna (restaurace)	27,40 m2		úklid. místnost	0,90 m2
	snídárna (restaurace)	35,60 m2	1	pokoj	12,75 m2
	přípravná (kuchyně)	15,55 m2		koupelna + WC	3,80 m2
	herna	34,35 m2		předsíň	5,80 m2
	chodba	9,70 m2	2	pokoj	13,45 m2
	spol. místnost	11,80 m2		koupelna + WC	3,75 m2
	WC	3,55 m2		předsíň	3,65 m2
	sklad	19,55 m2	3	pokoj	14,00 m2
	WC muži	2,95 m2		předsíň	8,75 m2
	WC ženy	2,85 m2		koupelna + WC	4,85 m2
penzion - zázemí	chodba	11,00 m2	4	pokoj	14,20 m2
	technická místnost	5,10 m2		předsíň	11,35 m2
	technická místnost	8,64 m2		koupelna + WC	3,45 m2
apartmán 2+kk	obytná místnost + kk	16,95 m2	5	pokoj	11,75 m2
	zádveří	2,25 m2		předsíň	6,35 m2
	WC + koupelna	5,75 m2		koupelna + WC	3,75 m2
	pokoj	11,45 m2	6	pokoj	13,15 m2
pokoj	12,55 m2	předsíň		3,35 m2	
byt 2+1	obývací pokoj	29,20 m2	7	koupelna + WC	5,30 m2
	WC	2,00 m2		pokoj	14,30 m2
	koupelna + WC	7,00 m2	8	předsíň	6,55 m2
	kuchyň + jídelní kout	17,75 m2		koupelna + WC	4,25 m2
	zádveří	8,40 m2	9	pokoj	9,75 m2
	celkem - 1.NP	323,34 m2		předsíň	5,30 m2
podkroví			byt 3+1	koupelna + WC	3,65 m2
	chodba	37,60 m2		kuchyň	8,95 m2
	sklad	0,90 m2		obývací pokoj	17,00 m2
	technická místnost	7,50 m2	10	koupelna + WC	7,95 m2
	pokoj	14,00 m2		pokoj	13,75 m2
	předsíň	2,30 m2		ložnice	13,10 m2
	koupelna + WC	3,46 m2	celkem - 2.NP		280,95 m2
11	pokoj	13,50 m2			
	předsíň	2,10 m2			
	koupelna + WC	4,60 m2			
	pokoj	12,00 m2			

	předsíň	3,75 m2
	koupelna + WC	3,80 m2
12	pokoj	12,00 m2
	předsíň	3,75 m2
	koupelna + WC	4,45 m2
13	pokoj	11,30 m2
	předsíň	4,15 m2
	koupelna + WC	3,35 m2
14	pokoj	13,21 m2
	předsíň	4,31 m2
	koupelna + WC	4,95 m2
15	pokoj	21,16 m2
	předsíň	2,90 m2
	koupelna + WC	4,60 m2
16	pokoj	15,25 m2
	předsíň	9,60 m2
	koupelna + WC	5,75 m2
	pokoj	8,50 m2
17	pokoj	9,00 m2
	předsíň	3,30 m2
	koupelna + WC	5,35 m2
	pokoj	13,50 m2
18	předsíň	3,00 m2
	koupelna + WC	3,75 m2
	pokoj	17,50 m2
	celkem - podkroví	290,14 m2


### 1.5 Vlastnické a evidenční údaje

Evidovaným vlastníkem oceňované nemovitosti v katastru nemovitostí je:

podíl ½ - Hejl Jan, Na moklině 627/5, Řepy, 16300 Praha 6

podíl ½ - Hejlová Klára, Labská 94, 54351 Špindlerův Mlýn

Na LV 337 pro k.ú. Labská v odstavci C – Omezení vlastnického práv je evidováno:

- Zástavní právo smluvní, pohledávka do výše 14 250 000,- Kč, budoucí pohledávky vzniklé od 26. 1. 2010 do 26.1.2030 do výše 3 562 500,- Kč, oprávněný: Fio banka a.s., zástavní právo se vztahuje k pozemku parc.č. st.132 jehož součástí je stavba č. p. 94, pozemkům parc.č. 323/2, 323/6, 327/1, 327/3, 328/1, 401/12, 401/14, 401/15, 874, právní účinky vkladu ke dni 27. 01. 2010
-  Zástavní právo smluvní, pohledávka do výše 2 300 000,- Kč, budoucí pohledávky vzniklé do 16. 11. 2030 do výše 575 000,- Kč, oprávněný: Fio banka a.s., zástavní právo se vztahuje k pozemku parc.č. st.132 jehož součástí je stavba č. p. 94, pozemkům parc.č. 323/2, 323/6, 327/1, 327/3, 328/1, 401/12, 401/14, 401/15, 874, právní účinky vkladu ke dni 18. 11. 2010

Poznámka: Evidovaná zástavní práva nejsou v odhadu obvyklé ceny zohledněna.

## 2 Ocenění

### 2.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je nemovitost s pozemkem parc.č. st.132, jehož součástí je stavba č.p. 94 (bydlení) a s pozemky parc.č. 323/2, parc.č. 323/6, parc.č. 327/1, parc.č. 327/3, parc.č. 328/1, parc.č. 401/12, parc.č. 401/14, parc.č. 401/15, parc.č. 874 v katastrálním území Labská, obci Špindlerův Mlýn, okrese Trutnov.

### 2.2 Pojmy a terminologie

**Trh** je systémem, kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkové – poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.

**Hodnota** je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.

**Tržní hodnota** je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

**Obvyklá cena** je cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku se stejnou užitnou hodnotou, nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu (prodejnost, množství, poruchovost apod.), avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího. Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku, nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

**Datum ocenění** je datum, které je považováno za rozhodné pro shromažďování informací o stavu majetku, majetkoprávních vztazích, stavu tržního prostředí a ostatních důležitých informací pro ocenění majetku.

### 2.3 Metodologie

#### 2.3.1 Oceňování nemovitostí

Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) u nemovitostí se provádí v zásadě třemi základními metodami, které jsou různě modifikovány a kombinovány:



#### a) Metoda majetkové hodnoty (Nákladový přístup)

Jedná se o metodu, jež zkoumá náklady, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle stavu ke dni ocenění.

#### b) Metoda tržní komparace (Porovnávací přístup)




Metoda tržní komparace vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

#### c) Metoda výnosové hodnoty (Výnosový přístup)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Základem pro stanovení hodnoty nemovitosti je současná hodnota očekávaných čistých výnosů.

### 2.3.1.1 Nákladový přístup

Nákladový přístup oceňování neboli oceňování na bázi věcné hodnoty je založen na porovnání a substituci. V případě nákladového přístupu na porovnání nákladů na realizaci. Vychází se z předpokladu, že racionálně uvažující kupující nebude ochoten platit cenu vyšší, než by činila výše nákladů na vybudování nemovitostí optimálně shodného rozsahu, parametrů a užitečnosti v době ocenění včetně nákladů na jejich uvedení do technického a funkčního stavu, který požaduje. Věcná hodnota je v rámci tohoto pojetí definována jako součet hodnoty pozemků a výše nákladů na něm postavených staveb snižená o její případné znehodnocení. Podobně jako u jiných metod ocenění ani zde neexistuje jednoznačně mechanicky aplikovatelná metoda. Přístup na bázi věcné hodnoty je založen na převážně technickém pohledu na nemovitost, v jejímž rámci lze použít poměrně širokou paletu prostředků, jak k věcné hodnotě dospět. Zjednodušeně lze říci, že princip tržního oceňování staveb na bázi věcné hodnoty spočívá v tom, že předpokládané náklady na realizaci oceňované stavby jsou odvozeny porovnáním ze stavebních nákladů na novostavbu, která má obdobné technické a funkční parametry, při zohlednění skutečnosti, že oceňovaná stavba již novostavbou není, což se provádí srážkou z titulu jejího znehodnocení. Při určování nákladů v souvislosti s tržním oceňováním je možno přistupovat např.:

-  globálně, na základě rozpočtových ukazatelů získaných většinou ze skutečných nákladů realizovaných staveb s případným následným statistickým ošetřením v rámci jednotlivých staveb;
-  stavebnicově, zejména na základě rozpočtových ukazatelů pro ocenění jednotlivých konstrukčních částí či funkčních dílů stavby a jejich následnou sumarizací;
-  podrobným stavebním rozpočtem, který vychází z podrobného výkazu výměr a z kalkulace jednotlivých položek stavby.

### 2.3.1.2 Porovnávací přístup

Porovnávací metoda vychází z kupních, resp. prodejních cen skutečně realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, respektive cen, za které byly realizovány.

Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitým faktorem je také faktor času neboli časová blízkost použitých cen k datu ocenění.

Vzhledem k tomu, že zejména podnikové nemovitosti mají často individuální charakter, je praktická a statisticky věrohodná aplikace tohoto přístupu omezená a metoda je použitelná zejména u pozemků a případně bytových jednotek.

### 2.3.1.3 Výnosový přístup

Metodika pro oceňování nemovitostí se často liší, nicméně společným jmenovatelem je ocenění užítku plynoucího z vlastnictví nemovitostí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem/pronajímatelem. V zásadě lze rozdělit výnosový přístup (metody) ocenění nemovitostí do 2 skupin:

- a) U prvního přístupu vychází výpočet z celkového ročního výnosu nemovitosti (tj. nájemného), od kterého se odečtou roční náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Takto zjištěný provozní zisk z nemovitosti se označuje jako čistý výnos, který plyne z nemovitosti i v budoucnosti. Pomocí diskontování se převádí na současnou hodnotu, jež představuje výnosovou hodnotu. Tento přístup vychází ze zjednodušeného předpokladu konstantního čistého ročního výnosu plynoucího z nemovitosti, respektive jeho konstantního růstu. Jedná se o výpočet tzv. věčné renty.
- b) Druhý přístup výnosového ocenění vychází z celkových příjmů plynoucích vlastníkově nemovitosti. Od těchto se pak odečítají výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti a čisté roční příjmy se podobně jako v případě prvního přístupu převedou na současnou hodnotu. Výše čistých ročních příjmů se v jednotlivých letech může lišit.

## 2.4 Výběr metody ocenění

S ohledem na vymezený účel a předmět ocenění, dostupné informace a na základě provedeného šetření bylo přistoupeno ke stanovení hodnoty předmětných nemovitostí na bázi kombinace různých metod (porovnávací, výnosová a věčná metoda), které považujeme v daném případě za relevantní a vhodné metody ocenění.

## 2.5 Místní šetření

Dne 27. srpna 2014 bylo provedeno místní šetření za účasti vlastníků oceňované nemovitosti. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí a jejich fotodokumentace.

## 2.6 Odhad obvyklé ceny

### 2.6.1.1 Věčná hodnota

Definice věčné hodnoty - (dle právního názvosloví "časová cena" majetku), je reprodukční cena majetku, snižena o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání majetku.

Labská č. p. 94

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: G1. budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 121 Hotely a obdobné budovy

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.1 budovy hotelů a ubytoven

Koeficient změny ceny stavby: 2,046

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.PP	2,70 m	5,9×8,3	= 48,97 m <sup>2</sup>
1.NP	3,24 m	10,03×34,7+19,43×4,98+3,55×6,2+3,6×2,0+2,2×4,2	= 483,25 m <sup>2</sup>
2.NP	3,24 m	10,03×34,7+11,5×4,98	= 405,31 m <sup>2</sup>
podkroví	2,80 m	10,03×34,7+11,5×4,98	= 405,31 m <sup>2</sup>
Součet:	11,98 m		<u>1 342,84 m<sup>2</sup></u>

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,09 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 335,71 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor (OP):

spodní stavba 2,9×5,9×8,3 = 142,01 m<sup>3</sup>

vrchní stavba (10,03×34,7+19,43×4,98)×6,47+(3,55×6,2+3,6×2,0+2,2×4,2)×3,55 = 3 014,37 m<sup>3</sup>

zastřešení (10,03×34,7+19,43×4,98)×4,88/2+4,98×9,5×4,8/2+7,2×4,3×4,8/3+3,6×11,5×3,5/4+3,6×10,4×3,5/4 = 1 317,38 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 4 473,76 m<sup>3</sup>

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	6,30 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	15,00 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha	6,10 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,70 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	3,10 %	Standardní
10. Schody	2,80 %	Standardní
11. Dveře	3,80 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,90 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,30 %	Standardní
15. Vytápění	4,90 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,30 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	4,30 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	4,40 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K4:

Základní koeficient K4: 1,0000

Úprava koeficientu K4:

20. Vnitřní plynovod  $-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$  – 0,0030

24. Výtahy  $-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$  – 0,0140

Hodnota koeficientu vybavení stavby K4: = 0,9830

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 710,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce K1:	×	0,9390	
Koeficient K2 = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9397	
Koeficient K3 = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9796	
Koeficient vybavení stavby K4:	×	0,9830	
Polohový koeficient K5:	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb Ki:	×	2,0460	
Základní jednotková cena upravená:	=	4 711,21 Kč/m <sup>3</sup>	
Základní cena upravená: 4 473,76 m <sup>3</sup> × 4 711,21 Kč/m <sup>3</sup>			= 21 076 822,85 Kč
Určení opotřebením odborným odhadem:			
Stáří: 5 roků			
Opotřebením: 10,000 %			
Odpočet opotřebením: 21 076 822,85 Kč × 10,000 %			- 2 107 682,29 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebením:			<u>= 18 969 140,56 Kč</u>

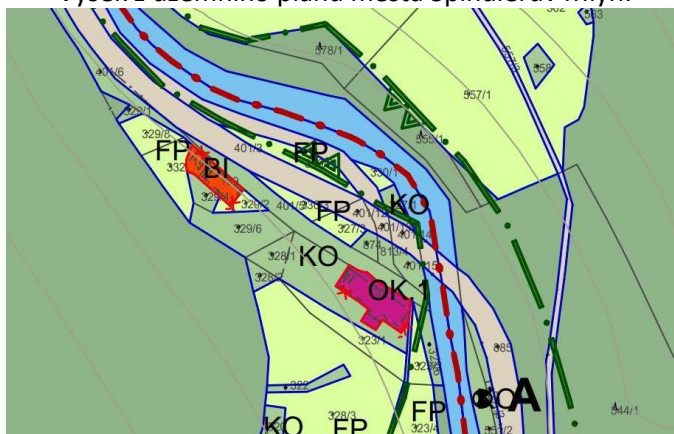
Labská č.p. 94 – věcná cena: 18 969 141,- Kč

Pozemky parc.č. st.132, parc.č. 323/2, parc.č. 323/6, parc.č. 327/1, parc.č. 327/3, parc.č. 328/1, parc.č. 401/12, parc.č. 401/14, parc.č. 401/15, parc.č. 871

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. st.132 parc.č. 323/2, parc.č. 323/6, parc.č. 327/1, parc.č. 327/3, parc.č. 328/1, parc.č. 401/12, parc.č. 401/14, parc.č. 401/15, parc.č. 871 v katastrálním území Labská, obci Špindlerův Mlýn, okrese Trutnov.

Pozemek parc.č. st.132 se dle územního plánu nachází v území OK1 – občanská vybavenost komerčního charakteru, ubytování s kapacitou do 60 lůžek. Hlavní využití: stavby pro obchodní účely lokálního charakteru, stavby pro služby cestovního ruchu (jídely, restaurace, pohostinství, penziony, hotely atp.), parkovací a odstavné plochy pro potřebu lokality. Ostatní pozemky ve funkčním celku s pozemkem parc.č. st.132, jehož součástí je stavba č.p. 94, jsou pak v území KO – ostatní krajinná zeleň, pod hlavní komunikací pak v území DZ – doprava mimo zastavěné území.

Výsek z územního plánu města Špindlerův Mlýn:



Pozemky určené pro výstavbu penzionů či komerčních rekreačních chat se v této lokalitě příliš neobchodují, neboť jich je nedostatek. Ve své podstatě jsou všechny stavební pozemky v této lokalitě zastavěny a nové lokality s volnými stavebními pozemky nevznikají. Nabízí se občasně nemovitosti s dožitými stavbami, které jsou prezentovány jako pozemky pro novou výstavbu za předpokladu odstranění stávající dožité stavby. Cenový rozptyl obchodovaných pozemků v této lokalitě je velmi široký v závislosti na konkrétním umístění. Nejvyhledávanější a nejcennější jsou

pozemky v centru a širším centru města Špindlerův Mlýn, kde lze některá místa srovnávat i s centrem Hlavního města Prahy. Atraktivita pozemků, resp. konkrétních míst klesá se vzdáleností od města Špindlerův Mlýn, naopak roste v souvislosti s umístěním u některých větších sjezdovek. Oceňovaná nemovitost se nachází mezi lokalitami Špindlerův Mlýn a Herlíkovice, dojezd na sjezdovky je vždy nutný autobusem nebo autem. Oceňované pozemky mohou těžit z místa u hlavní komunikace mezi Vrchlabím a Špindlerovým Mlýnem, neboť územní plán kromě ubytovacích kapacit nabízí možnost umístění restaurace. Obvyklá cena oceňovaných pozemků pod stavbou je odhadnuta ve výši 3 000 Kč/m<sup>2</sup>, pozemky v okolí hlavního stavebního pozemku pak ve výši 1000 Kč/m<sup>2</sup> (je zřejmé, že tyto pozemky vzhledem k územnímu plánu nebudou moci být zastavěny, ale tvoří parkovací či relaxační plochu u penzionu. Touto jednotkovou cenou jsou oceněny i pozemky pod hlavní komunikací, neboť lze reálně předpokládat, že by mohli být s městem Špindlerův Mlýn nebo Královéhradeckým krajem směněny za stejně velké pozemky v okolí hlavního pozemku. Jednotková cena pozemku umístěného za hlavní komunikací je korigována významně.






parcelní číslo	druh pozemku	výměra	jednotková cena	cena
st.132	zastavěná plocha a nádvoří	882	3000	2 646 000 Kč
323/2	trvalý travní porost	392	1000	392 000 Kč
323/6	ostatní plocha	308	1000	308 000 Kč
327/1	ostatní plocha	217	250	54 250 Kč
327/3	trvalý travní porost	383	1000	383 000 Kč
328/1	ostatní plocha	1780	1000	1 780 000 Kč
401/12	ostatní plocha	179	1000	179 000 Kč
401/14	ostatní plocha	280	1000	280 000 Kč
401/15	ostatní plocha	370	1000	370 000 Kč
874	ostatní plocha	190	1000	190 000 Kč
C E L K E M				6 582 250 Kč

**Věcná hodnota: 25 551 391,- Kč**

#### 2.6.1.2 Výnosová hodnota

Hodnota výnosová - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti, nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení reálně dosažitelného nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze „základní nájemné“, bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním, tj. např. za:

-  Teplo a teplou vodu
-  Vodné a stočné
-  Elektrickou energii
-  Vybavení nemovitosti
-  Případné další služby sjednané individuálně

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu. Vzhledem k účelu, pro které je hodnocení zpracováváno, tj. pro odhad obvyklé ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové

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

V modelu, který jsme pro výpočet výnosové hodnoty vytvořili, tvoří výnosy z nájmu příjmy z dlouhodobého pronájmu, tj. v situaci kdy by byly jednotlivé prostory dlouhodobě pronajaty nebo by byla celá nemovitost dlouhodobě pronajata a to bez vybavení. Vzhledem k tomu, že v jednotlivých pokojích jsou provedeny přípravy pro instalaci kuchyňské linky, je dlouhodobý pronájem 18 apartmánů, 3 bytových jednotek a restaurace reálný. V případě rozdělení nemovitosti pro potřeby výnosové hodnoty je výše obvyklého nájemného zdůvodnitelnější oproti hledání výše nájmu celých srovnatelných nemovitostí, které jsou pronajaty nebo nabízeny k pronájmu, protože jich je nedostatek a jsou velmi rozdílné. Z celé lokality Krkonoš byly nalezeny dva referenční příklady, kdy je nabízen k pronájmu penzion s restaurací a ubytovacími kapacitami, které jsou níže uvedeny.

#### Analýza trhu s nájmy

Níže jsou uvedeny vybrané referenční příklady, z kterých vychází odhad dosažitelného nájemného při dlouhodobém pronájmu.

- Špindlerův Mlýn (bytový dům Primátor) - byt 2+kk o celkové ploše 55 m<sup>2</sup> v širším centru města. Dispozice: vstupní chodba, prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj s dvoulůžkovou palandou + koupelna s vanou vč. WC. Byt je kompletně vybaven. Nabídka 9 000 Kč/měsíc
- Špindlerův Mlýn (bytový dům Alexandria) - byt 2+kk o celkové ploše 60 m<sup>2</sup> v centru. K bytu náleží sklepní kóje pro úschovu lyží nebo horských kol. Parkování před domem. Z bytu je pěší dostupnost do centra města. Nabídka 13 500 Kč/měsíc
- Špindlerův Mlýn (Bedřichov, projekt Le Mont) - byt 2+1 o výměře 55 m<sup>2</sup>, dlouhodobý pronájem (min 1 rok) s vyhrazeným parkovacím stáním. K bytu náleží sklepní box na úschovu lyží. Nabídka 9 000 Kč/měsíc
- Špindlerův Mlýn - podkrovní byt 2+kk o výměře 46 m<sup>2</sup> se sklepem o výměře 5 m<sup>2</sup>, který se nachází v 3. patře cihlového domu a je zařízen kuchyňskou linkou včetně spotřebičů. Byt nabízí výhled na Labskou přehradu a Hromovku. Nabídka 8 000 Kč/měsíc

Dohledány byly pro určitou kontrolu i reference, kde se nabízí k dlouhodobému pronájmu celý penzion.

- Špindlerův Mlýn - rekreační objekt vzdálený cca 400 m od lanovky Labská (menší vlek). V penzionu je restaurace, bar, společenská místnost a 20 pokojů s celkovou kapacitou 60 osob. Užitná plocha 1 000 m<sup>2</sup>. Penzion má ČOV pro celý objekt, lokální plynové vytápění a příjezdovou asfaltovou cestu. Nabídka 35 000 Kč/měsíc.
- Pec pod Sněžkou (Lučiny) - horský penzion na turistické trase Černá hora - Pec pod Sněžkou. Kapacita: byt správce, 13 pokojů: 30-50 lůžek (2,3,4 lůžkových + tzv. tur. ubyt. v podkroví). Restaurace pro veřejnost + jídelna pro ubytované hosty. Nabídka 45 000 Kč/měsíc

Na základě analýzy nájemného je níže uvedeno odhadované obvyklé nájemné.

typ prostoru	výměra	měsíční nájem
penzion - stravovací zázemí	163,30	26 000
apartmán 2+kk	36,40	7 500
byt 2+1	76,90	12 000



byť 3+1	60,75	11 000
apartmán 1	22,35	4 600
apartmán 2	20,85	4 400
apartmán 3	27,60	5 700
apartmán 4	29,00	6 000
apartmán 5	21,85	4 600
apartmán 6	21,80	4 600
apartmán 7	25,10	5 300
apartmán 8	18,70	4 000
apartmán 9	19,76	4 200
apartmán 10	20,20	4 200
apartmán 11	19,55	4 100
apartmán 12	20,20	4 300
apartmán 13	18,80	4 100
apartmán 14	22,47	4 700
apartmán 15	28,66	6 000
apartmán 16	39,10	8 100
apartmán 17	31,15	6 600
apartmán 18	24,25	5 100
<b>C E L K E M</b>		<b>147 100</b>

#### Zdůvodnění míry kapitalizace

Kapitalizační míra ve své podstatě plní funkci jakési aproximativní míry, která je přímou reflexí celkového přiměřeného vztahu výnos/hodnota tak, jak je právě v současné době akceptován účastníky v příslušném segmentu trhu, aniž by byly analyzovány či rozkryty detailnější vztahy mezi výnosností a návratností investice. U oceňované nemovitosti shledáváme přiměřenou míru kapitalizace ve výši 8 %, která je obvyklá pro tento typ nemovitosti.

#### Výdaje (náklady):

Vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy. Zahrnují daň z nemovitosti, pojistné budov, vytváření rezerv na obnovu (modernizace a rekonstrukce), běžnou údržbu a opravy, náklady na správu. V daném případě jsou náklady dle skutečnosti.

Ve výpočtu výnosové hodnoty je uvažováno s fluktuací 10 %, tj. dosahovaným 90 % procentem pronajmutí, které je obvyklé při dlouhodobém pronájmu obdobných prostor za tržní nájmené.

Výpočet výnosové hodnoty je uveden v tabulce níže.

Výnosy celkem	VC	Kč/rok	1 765 200,-
Dosahované procento pronajmutí	PP	%	90
Výnosy po korekci	$VCK = VC \times PP / 100$	Kč/rok	1 588 680,-
Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	21 076 823,-
Časová cena	C	Kč	18 969 141,-
Náklady na údržbu		Kč/rok	100 000,-
Pojištění		Kč/rok	8 052,-
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	$i_A$		0,0300

Další předpokládaná životnost	T	roků	70
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	82 262,-
Daň z nemovitosti		Kč/rok	10 000,-
Roční náklady celkem	NR	Kč/rok	200 314,-
Čisté výnosy	V = VCk – NR	Kč/rok	1 388 366,-
a) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,080
Výnosová hodnota	V / i	Kč	17 354 575,-





#### Výnosová hodnota: 17 354 575,- Kč

*Poznámka: Z pohledu efektivity podnikání je výhodnější horský penzion provozovat a generovat výnosy z krátkodobých pronájmů a s nimi spojených služeb, nikoliv rozpronajmout po částech dlouhodobými smlouvami. Tento model pro ocenění penzionu ve výnosové hodnotě není zvolen, neboť by se jednalo ve své podstatě o ocenění podniku a zahrnovalo by i další majetek (vybavení apod.).*

#### 2.6.1.3 Porovnávací hodnota


Hodnota porovnávací - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Níže jsou uvedeny vybrané referenční příklady obdobných nemovitostí v této nebo srovnatelné lokalitě nabízených na trhu.

-  Špindlerův mlýn (Bedřichov) – penzion umístěný na mírném svahu, ze kterého se dá sjet k lyžařskému vleku Hromovka. Penzion sestává ze tří podlaží, kde v prvním podlaží najdeme dva samostatné pokoje (jeden třílůžkový, jeden dvojlůžkový) a kuchyňku s jídelnou, kde se podávají snídaně a dále pak kotelnu s plynovým kotlem. Každý pokoj má své sociální zařízení a sprchový kout. V druhém podlaží je obývací pokoj s krbem a kuchyní, samostatná ložnice, sociální zařízení a terasa o velikosti 20m<sup>2</sup>. Ve třetím podlaží jsou dva pokoje, jeden dvojlůžkový a jeden třílůžkový, jehož součástí jsou sociální zařízení a sprchový kout. Tyto dva pokoje jde také sloučit v jedno velké apartmá. V tomto patře se dále nachází ještě jeden samostatný pokoj se sociálním zařízením a také terasa o velikosti 20m<sup>2</sup>. Nad třetím podlažím nalezneme také půdu, která slouží jako odkládací prostor. Užitná plocha 1 181 m<sup>2</sup>, celkem 7 pokojů. Nabídka 17 000 000,- Kč, hodnocení: lepší lokalita, menší, horší stav
-  Špindlerův Mlýn (Labská) – penzion v původním stavu s obytnou plochou 750 m<sup>2</sup> a 8 rekreačními apartmány. Dům je zděný a prošel rekonstrukcí - není třeba demolice. Stavba se nachází na jižní straně v oblasti Labská. Topení elektrické, studna, vlastní ČOV. Pozemky 3000 m<sup>2</sup>. Nabídka 14 900 000,- Kč, stejná lokalita, významně horší stav
-  Špindlerův Mlýn (město) – penzion, který má jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a obyvatelné podkrovní. Podzemí: sauna, kotelná, 2x apartmán, kuchyň s barem. 1 NP: 2x garáže, velký apartmán, recepce. 2NP: 3x apartmán, skladové prostory - prádlo, 3NP: 2x apartmán. Celkem 7 apartmánů - 30 lůžek. Každý apartmán se skládá z 2 místností, chodby, koupelny + WC a kuchyňský kout. Nabídka 39 900 000,- Kč, významně lepší lokalita, srovnatelný stav, menší nemovitost než oceňovaná
-  Špindlerův Mlýn (město) – tří podlažní penzion o celkové užitné ploše 360 m<sup>2</sup>. V přízemí se nachází 2 pokoje pro hosty, kuchyň, jídelna, toaleta, kotelná, sklady a



technické zázemí domu. V 1. patře se nachází 6 pokojů pro hosty včetně sociálního zařízení. Ve 2. patře jsou 2 byty o celkové užitné ploše 105 m<sup>2</sup>. Před penzionem se nachází 10 parkovacích stání. K penzionu je vydané platné stavební povolení na dostavbu objektu. K penzionu je bezproblémový přístup celý rok po asfaltové komunikaci. Užitná plocha 360 m<sup>2</sup>. Nabídka 24 900 000,- Kč, lepší lokalita, srovnatelný stav

 Pec pod Sněžkou (Velká Úpa) – penzion Relax s 16 pokoji - 13 dvoulůžkových o výměře 20 m<sup>2</sup> - 3 třílůžkové o výměře 30 m<sup>2</sup>. Pokoje mají vlastní koupelnu a WC. Jeden 4 lůžkový apartmán o velikosti 45 m<sup>2</sup> s ložnicí, obývacím pokojem, vlastní koupelnou a WC. Pokoje i apartmány jsou vysoce standardní, pohodlné, jsou vybaveny TV a internetem. Celková kapacita lůžek 40 s možností přidání přistýlek do všech typů pokojů. Na patře penzionu je společná kuchyňka. Osobní výtah. Součástí penzionu je restaurace s barem, která je rozdělena na dvě části: restauraci a fast food pro rychlé občerstvení. Wellness: finská sauna a whirlpool. Další prostory pro sportovní vyžití, rodinné nebo firemní akce: bowling, společenská místnost v podkroví, lyžárna/kolárna v přízemí. V podzemním podlaží je umístěna velkokapacitní kuchyň, sklady potravin, místnost s mrazíci boxy, šatna pro zaměstnance, nákladní výtah. Vytápění zajišťují dva plynové kotle a dva bojlerů na ohřev teplé vody. Součástí penzionu je soukromé parkoviště s počtem 18 parkovacích míst. Užitná plocha 2 376 m<sup>2</sup>. Nabídka 62 000 000,- Kč

Jednotkové ceny při přepočtu ceny za m<sup>2</sup> užitné plochy nebo ceny za pokoj či apartmán vykazují velmi široký rozptyl v závislosti na stavu a umístění stavby. Na základě uvedených příkladů, dalších příkladů a konzultací s realitními makléři bylo zjištěno, že velmi vysoké ceny jsou na nejlepších místech Špindlerova Mlýnu a to v intervalu ceny užitné plochy 50 000 až 70 000 Kč/m<sup>2</sup> (centrum, umístění přímo u sjezdovky ve Špindlerově Mlýně apod.), na dalších místech pro penziony s dojezdem k sjezdovkám strmě spadnou na úroveň ceny užitné plochy 24 000 až 28 000 Kč/m<sup>2</sup> pro stavby ve velmi dobrém stavu. Výhodou oceňované nemovitosti je jednoduchý příjezd z hlavní komunikace a stav po rekonstrukci, nevýhodou pak možná její až přílišná velikost pro rodinné podnikání. Uváděné reference ze srovnatelných míst se pohybují v intervalu s jednotkovou užitnou plochou 14 400 až 20 860 Kč/m<sup>2</sup>, avšak pro významně horší nemovitosti (většinou ve stavu před rekonstrukcí) než je oceňovaná. Pro odhad obvyklé ceny je volen střed intervalu 24 000 až 26 000 Kč/m<sup>2</sup> platný pro velmi dobrý stav a to jednotková cena 25 000 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy pro celkovou užitnou plochu 894,43 m<sup>2</sup>.

**Porovnávací hodnota: 22 360 750,- Kč**

#### 2.6.1.4 Rekapitulace shrnutí výsledků

Na základě dostupných informací, provedených výpočtů a místního šetření byla stanovena hodnota (obvyklá cena), za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

Rekapitulace dílčích výsledků:

Věcná hodnota nemovitosti	25 551 391,- Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	17 354 575,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	22 360 750,- Kč

#### Zařazení oceňované nemovitosti na trhu

Krkonoše jsou nejvyhledávanější a nejnavštěvovanější hory v České republice. Nemovitosti pro rekreaci jsou zde vyhledávány, neboť při řádném hospodaření přináší stabilizovaný výnos. Podstatnou podmínkou však je, aby se jednalo o nemovitost efektivně postavenou, tj. optimálně velkou, vybavenou apod. Z pohledu stavebně-technického se jedná o stavbu ve výborném stavu po kompletní rekonstrukci. Z tohoto pohledu je jediným minimálním záporem, že stavba obsahuje tři byty pro provozovatele, což z obecného pohledu je nadbytečné, neboť je dostačující pouze jeden byt správce. Byt 3+kk v 2.NP by bez nákladů na přestavbu mohl sloužit ihned jako apartmán. Z pohledu velikosti, nelze konstatovat, že by se jednalo o rodinný penzion. Rodinný penzion je většinou model, kdy je ve stavbě cca 5 až 8 pokojů a jeden člen rodiny se stará o nemovitost s provozem a výnosy z provozu jsou určitým bonusem většinou užívaným pro investice do stavby. Oceňovaná nemovitost vzhledem k své velikosti (nyní 45 lůžek, při užívání bytu ve 2.NP hosty až 50 lůžek) už je jednoznačným podnikatelským subjektem, který je nutné provozovat se znalostí oboru, plánováním, aktivním hledáním příležitostí apod. Umístění penzionu z pohledu toho, že se nejedná o nemovitost v centru Špindlerova Mlýna nebo u lanové dráhy je velmi dobré, neboť umožňuje bezproblémový příjezd a to třeba i pro autobus v náročných zimních podmínkách.

Zjištěné pomocné hodnoty stanovené k indikaci obvyklé ceny nemovitosti vykazují očekávaný rozptyl. Věcná hodnota (náklady na pořízení stavby po odečtení opotřebení + obvyklá cena pozemku) převyšuje výnosovou hodnotu a porovnávací hodnotu i pak odhadnutou obvyklou cenu. Svým způsobem z toho vyplývá, že nebyla investice do výstavby, resp. rekonstrukce efektivní, pokud nelze doložit výsledky hospodaření z provozu nemovitosti s prokazatelnými zisky, které by zásadně ovlivnily odhadovanou a v budoucnu obchodovanou cenu.

Na výnosovou hodnotu zpracovanou v tomto ocenění je třeba nahlížet orientačně, neboť není založena na nejefektivnějším modelu využití a proto je jí při odhadu obvyklé ceny kladena stejná váha jako věcné hodnotě. U jiných případů bývá při ocenění penzionů či hotelů používán místo výnosové metody podnikový model ocenění, kdy je uvažováno s výnosy z podnikání, k této nemovitosti však nejsou relevantní podklady z historie provozu, zejména vzhledem k tomu, že je příliš krátká. Výnosová hodnota v tomto ocenění je provedena nemovitostním způsobem, kdy výnosy tvoří nájemné z dlouhodobého pronájmu, což nepřináší očekávaný podnikatelský efekt. Zájemci o minimálně roční pronájmy vědomy si pouze sezónního využívání, se při sjednávání smluv chovají velmi obezřetně, neboť na sebe přenáší některá rizika, jako je například kvalita a délka zimní a letní sezóny.

Porovnávací hodnota má nejvíce vypovídající schopnost v úvahách o ceně obvyklé, neboť vychází z analýzy místního nemovitostního trhu se srovnatelnými nemovitostmi.

Obvyklá cena oceňované nemovitosti je volena na základě váženého průměru pomocných hodnot, kdy porovnávací hodnotě je volena váha 3, věcné a výnosové hodnotě váha 1. Výsledná takto zjištěná obvyklá cena po zaokrouhlení pak činí 22 000 000,- Kč, což je ve své podstatě úroveň porovnávací hodnoty.

**Obvyklá cena: 22 000 000,- Kč**

### 3 Závěr

Předmětem ocenění je nemovitost s pozemkem parc.č. st.132, jehož součástí je stavba č. p. 94 (bydlení) a s pozemky parc.č. 323/2, parc.č. 323/6, parc.č. 327/1, parc.č. 327/3, parc.č. 328/1, parc.č. 401/12, parc.č. 401/14, parc.č. 401/15, parc.č. 874 v katastrálním území Labská, obci Špindlerův Mlýn, okrese Trutnov.

Oceňovaná nemovitost je penzion s 18 pokoji s celkovou kapacitou pro 45 hostů (resp. apartmány, v pokojích provedena příprava pro kuchyňskou linku), společenským zázemím s kuchyní a byty 2+1, 3+1 a 2+kk. Nemovitost se nachází při silnici č. 295 spojující Vrchlabí a Špindlerův Mlýn přibližně 3 km od zastavěné části města Špindlerův Mlýn. Stavba č. p. 94 je ve výborném stavu po kompletní rekonstrukci dokončené v roce 2010.





















Obvyklá cena:

**22 000 000,- Kč**

*(slovy: dvacet dva milionů korun českých)*

## 4 Znalecká doložka

Společnost NSG Morison znalecký ústav s.r.o. byla dne 25. 6. 2010 zapsána na základě rozhodnutí ministryně spravedlnosti České republiky č.j. 186/2010-OD-ZN do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

-  oceňování podniků a jejich částí
-  oceňování majetkových účastí a obchodních podílů
-  oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob
-  oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností
-  oceňování pohledávek a závazků
-  oceňování nemovitostí a staveb
-  oceňování movitého majetku
-  oceňování nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot
-  přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi
-  přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění
-  přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí
-  přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů
-  přezkoumání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami
-  přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku
-  posouzení hodnoty zastaveného obchodního podílu pro účely převodu na úhradu dluhu
-  posouzení hodnoty majetku nabývaného od zakladatele, akcionáře, nebo jiné osoby stanovené zákonem za protihodnotu ve výši alespoň jedné desetiny upsaného základního kapitálu
-  posouzení přiměřené výše protiplnění při výkupu účastnických cenných papírů pro účely squeeze-outu
-  vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na společníka
-  transferové ceny
-  kvantifikace finančních ztrát a ušlého zisku

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým č. 330-45/2014.

V Praze dne 25. září 2014

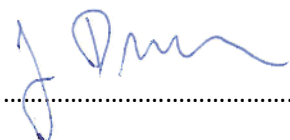


Ing. Richard Etrych, jednatel

Otisk kulaté pečeti:









Znalecký posudek připravoval:



Ing. Jiří Preininger

## 5 Přílohy

-  Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 337
-  Příloha č. 2 – Fotodokumentace
-  Příloha č. 3 – Mapa širších souvislostí
-  Příloha č. 4 – Katastrální mapy
-  Příloha č. 5 – Projektová dokumentace
-  Příloha č. 6 – Kolaudační rozhodnutí

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 337

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.07.2014 15:01:25

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579742 Špindlerův Mlýn

Kat.území: 763012 Labská

List vlastnictví: 337

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hejl Jan, Na moklině 627/5, Šepy, 16300 Praha 6		1/2
Hejlová Klára, Labská 94, 54351 Špindlerův Mlýn		1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 132	882	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Labská, č.p. 94, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 132				
323/2	392	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
323/6	308	ostatní plocha	neplošná půda	rozsáhlé chráněné území
327/1	217	ostatní plocha	neplošná půda	rozsáhlé chráněné území
327/3	383	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
328/1	1780	ostatní plocha	neplošná půda	rozsáhlé chráněné území
401/12	179	ostatní plocha	silnice	rozsáhlé chráněné území
401/14	280	ostatní plocha	silnice	rozsáhlé chráněné území
401/15	370	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
874	190	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

o Zástavní právo smluvní

- pohledávky do výše 14 250 000,-Kč

- budoucí pohledávky vzniklé od 26.1.2010 do 26.1.2030 do výše 3 562 500,-Kč

Fio banka, a.s., V celnici 1028/10, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61858374	Parcela: St. 132	Z-13792/2011-610
	Parcela: 323/2	Z-13792/2011-610
	Parcela: 323/6	Z-13792/2011-610
	Parcela: 327/1	Z-13792/2011-610
	Parcela: 327/3	Z-13792/2011-610
	Parcela: 328/1	Z-13792/2011-610
	Parcela: 401/12	Z-13792/2011-610
	Parcela: 401/14	Z-13792/2011-610
	Parcela: 401/15	Z-13792/2011-610
	Parcela: 874	Z-13792/2011-610

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.01.2010.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastr nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.07.2014 15:01:25

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579742 Špindlerův Mlýn  
Kat.území: 763012 Labská List vlastnictví: 337  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

V-549/2010-610  
Listina Ohlášení změny zástavního věřitele - souhlasné prohlášení o změně v osobě zástavního věřitele v důsledku prodeje podniku (§477 zák.č. 513/1991) ze dne 13.12.2011.

Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- pohledávky do výše 2 300 000,-Kč
- budoucí pohledávky vzniklé do 16.11.2030 do výše 575 000,-Kč

Fio banka, a.s., V celnici 1028/10, Parcela: St. 132	V-7608/2010-610
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: Parcela: 323/2	V-7608/2010-610
61858374 Parcela: 323/6	V-7608/2010-610
Parcela: 327/1	V-7608/2010-610
Parcela: 327/3	V-7608/2010-610
Parcela: 328/1	V-7608/2010-610
Parcela: 401/12	V-7608/2010-610
Parcela: 401/14	V-7608/2010-610
Parcela: 401/15	V-7608/2010-610
Parcela: 874	V-7608/2010-610

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.11.2010.

Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Flomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení	
ZDŘ-109/2013-610	Parcela: 328/1
ZDŘ-119/2013-610	Parcela: St. 132
	Parcela: 328/1

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Trutnově č.j.: 18D-75/2012 - 108 ze dne 03.04.2013. Právní moc ke dni 03.04.2013.

Pro: Hejzl Jan, Na moklině 627/5, Řepy, 16300 Praha 6  
Hejlová Klára, Labská 94, 54351 Špindlerův Mlýn

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [a2]
323/2	94089	392
327/3	94089	383

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.  
strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 29.07.2014 15:01:25

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579742 Špindlerův Mlýn

Kat.území: 763012 Labská

List vlastnictví: 337

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.**

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

Vyhotoveno: 29.07.2014 15:31:23

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



Příloha č. 2 – Fotodokumentace



Celkový pohled



Čelní strana se vstupem



Průčelí



Restaurace



Bar, restaurace



Kuchyň



Recepce



Pokoj



Koupelna



Příprava pro kuchyňskou linku



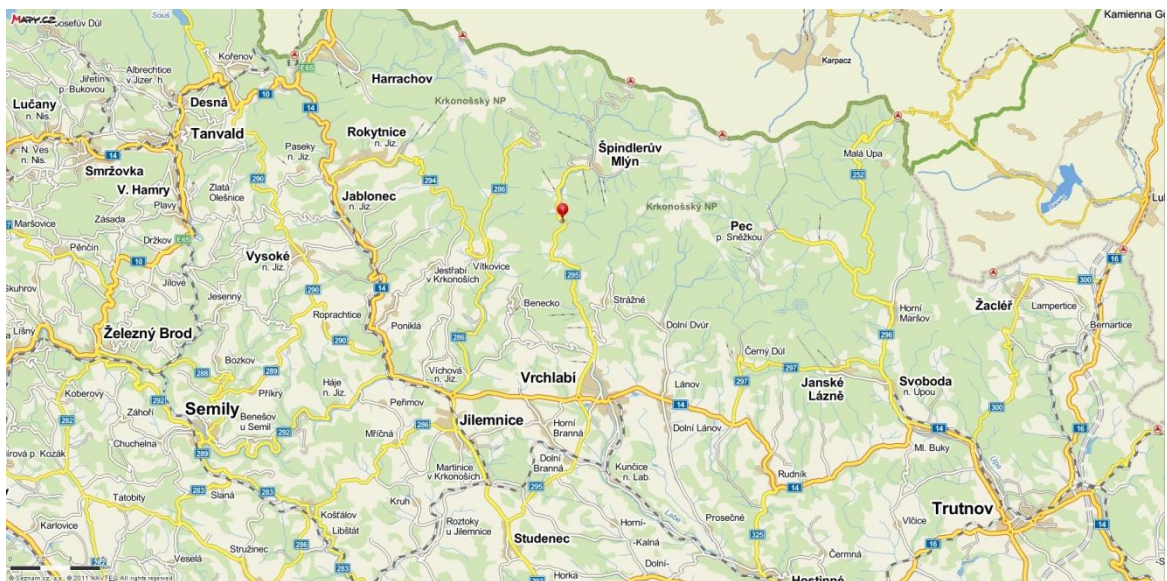
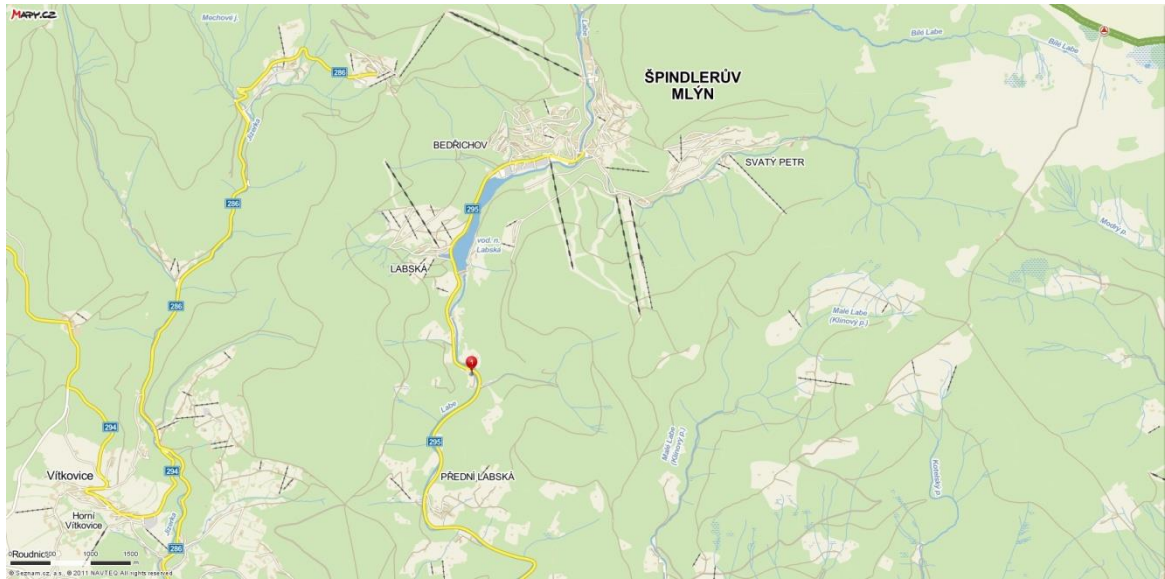
El. zásobníkový ohřivač v pokoji



Pokoj v podkroví



Příloha č. 3 – Mapa širších souvislostí

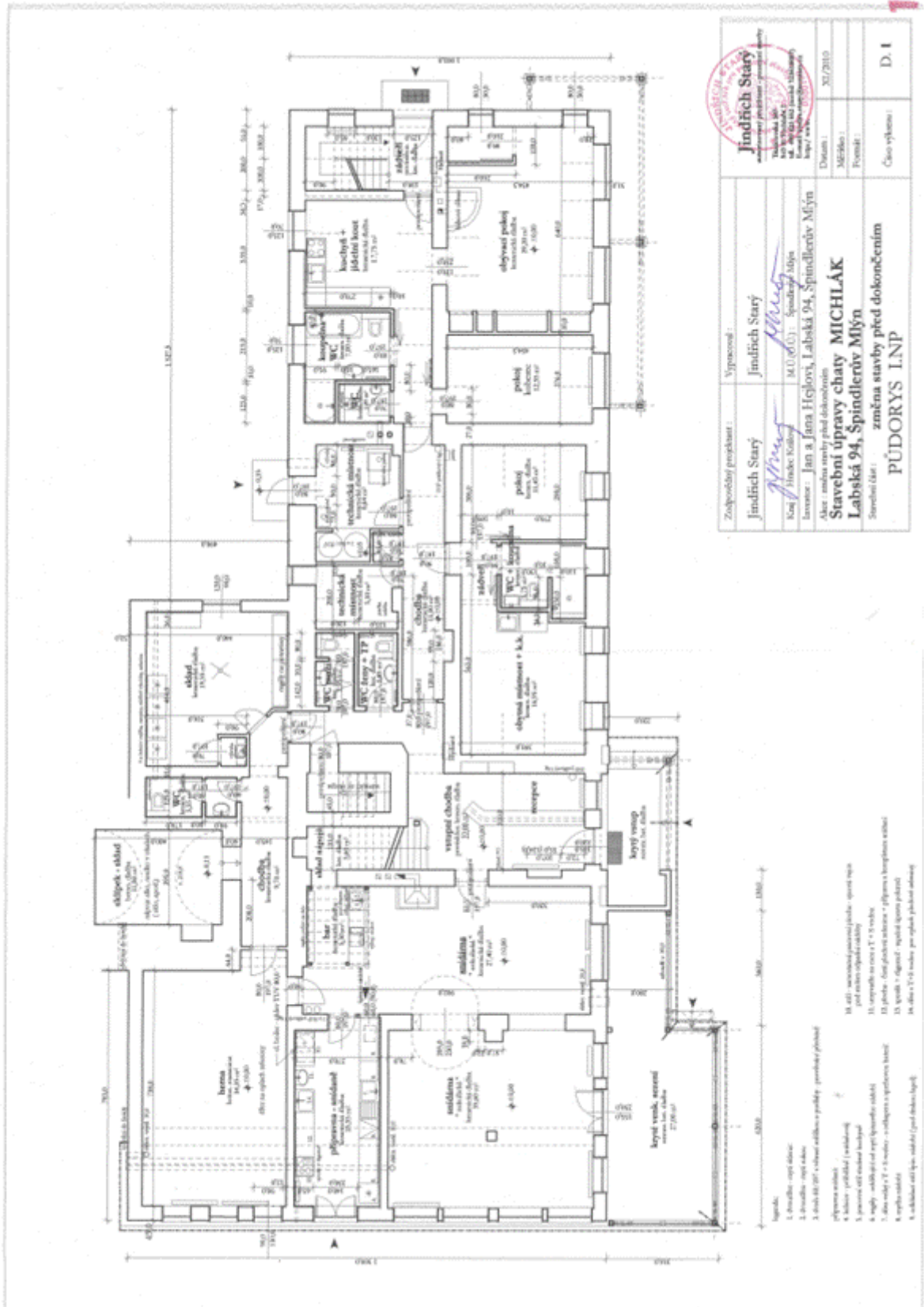




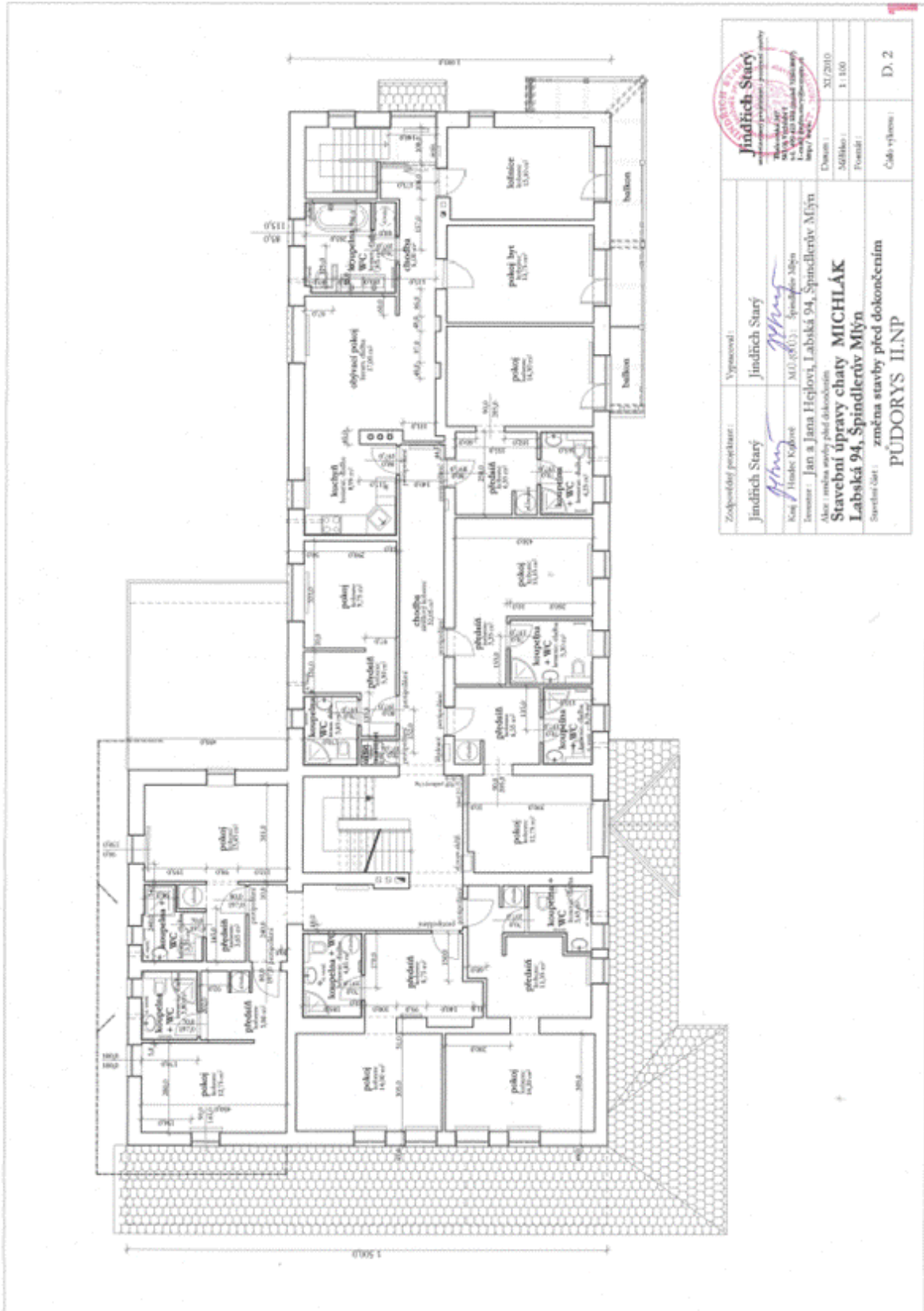
Příloha č. 4 – Katastrální mapy



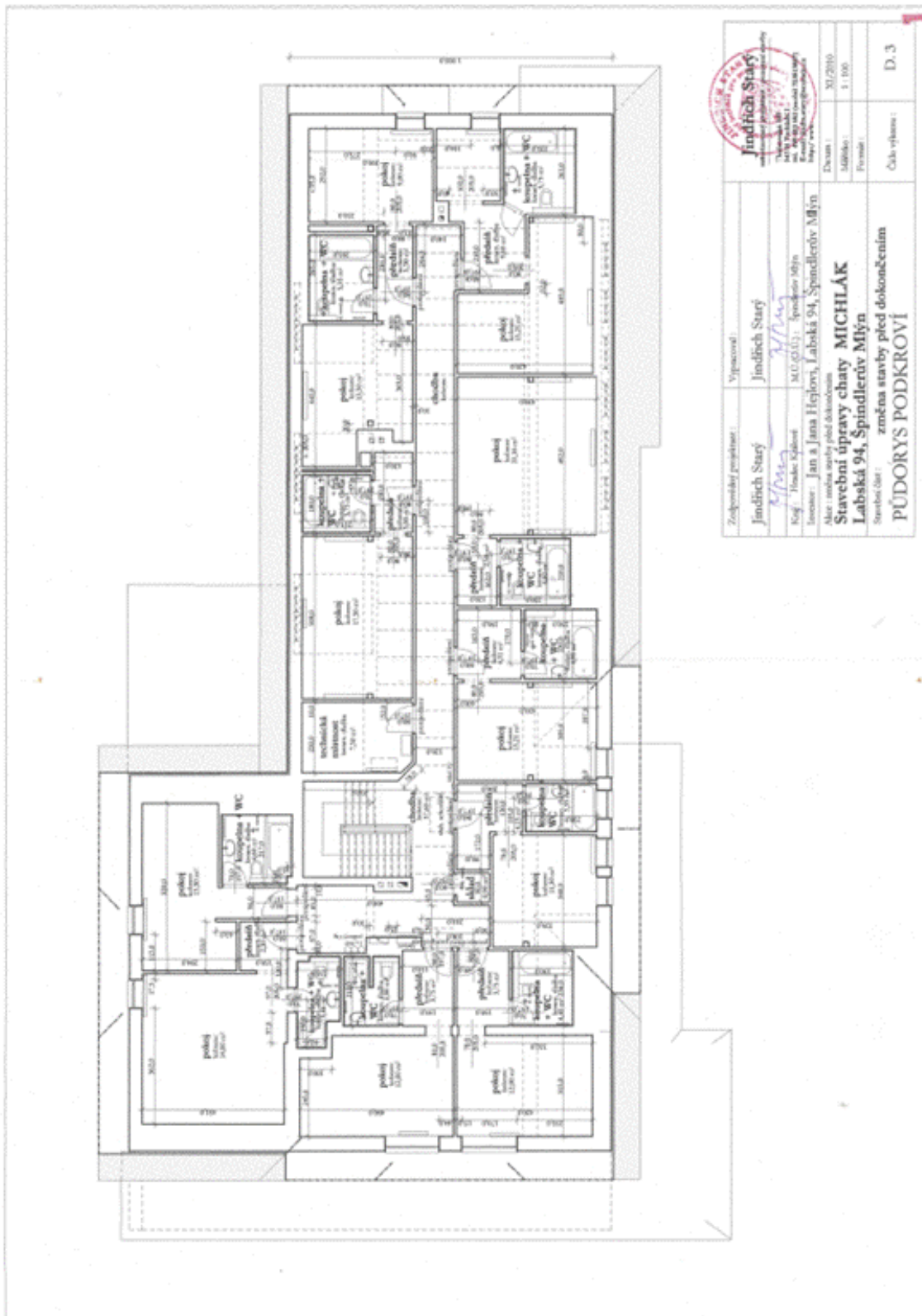
Příloha č. 5 – Projektová dokumentace







Zpracovatel projektů:	Vypracoval:	<b>Jindřich Starý</b>
<b>Jindřich Starý</b>	<b>Jindřich Starý</b>	
Kať. číslo: <b>11406</b>	M.Ú.č.Ú.Ú.č.: <b>M.Ú.č.Ú.Ú.č.</b>	
Investor: <b>Jar. a Jana Hejlová, Labská 94, Spindlerův Mlýn</b>	Datum: <b>31/2010</b>	
Alce: <b>stavba nové před dokončením</b>	Měřítko: <b>1:100</b>	
<b>Stavební úpravy chaty MICHLÁK</b>	Formát: <b>D. 2</b>	
<b>Labská 94, Spindlerův Mlýn</b>		
Stavba čar: <b>změna stavby před dokončením</b>		
<b>PŮDORYS II.NP</b>		



Zodpovědný projektant:	Výpracoval:	Jindřich Starý	MČÚ 0313 - Spindlerův Mlýn
Jindřich Starý	Jindřich Starý		
Koef. - Hradec Králové			
Dle: Jan a Jana Hejloví, Labská 94, Spindlerův Mlýn			
Alak: změna stavby před dokončením			
<b>Stavební úpravy chaty MICHLÁK</b>			
<b>Labská 94, Spindlerův Mlýn</b>			
Stavba: Účel: změna stavby před dokončením	Datum: 21/2010		
	Měřítko: 1:100		
	Formát: A3		
	Číslo výkresu: D.3		
<b>PŮDORYS PODKROVÍ</b>			

**Příloha č. 6 – Kolaudační rozhodnutí**

**Městský úřad Špindlerův Mlýn**  
odbor výstavby  
Svatopetrská 173, 543 51 ŠPINDLERŮV MLÝN

Č. j.: DOK/Vyst/St/2060/2010

Ve Špindlerově Mlýně 22.12.2010

Vyřizuje: P. Kubec

Tel.: 499 404 249

Jan Hejl, Na Moklině 627/5, 163 00 Praha 6  
Jana Hejlová, Na Moklině 627/5, 163 00 Praha 6

**KOLAUDAČNÍ SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY**

Městský úřad Špindlerův Mlýn, odbor výstavby, obdržel dne 15.12.2010 žádost stavebníka Jana Hejla a Jany Hejlové, oba bytem Na Moklině 627/5, 163 00 Praha 6 (dále jen „žadatelé“), o vydání kolaudačního souhlasu na stavbu „**Přístavba, nástavba a stavební úpravy chaty Michlák**„ na st.p.č. 132 a p.p.č. 328/1 vše v k.ú. Labská, obec Špindlerův Mlýn, dle projektové dokumentace zpracované Jindřichem Starým, ČKAIT – 0600792, na kterou bylo vydáno stavební povolení dne 9. 7. 2007 pod č.j. Výst.482/2007 (P.M. 9. 8. 2007).

Po přezkoumání návrhu a na základě výsledku ústního jednání spojeného s místním šetřením konaného dne 22.12.2010, Městský úřad Špindlerův Mlýn, odbor výstavby, jako správní orgán věcně příslušný podle § 10 a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 12 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

**kolaudační souhlas,**

„**Přístavba, nástavba a stavební úpravy chaty Michlák**„ na st.p.č. 132 a p.p.č. 328/1 vše v k.ú. Labská, obec Špindlerův Mlýn.

**Závěrečná kontrolní prohlídka** - byla provedena dne 22.12.2010. Po doložení potřebných dokladů, stavební úřad neshledal důvody k neudělení kolaudačního souhlasu.

**Odůvodnění:**

Dne 15.12.2010 podal stavebník žádost o kolaudační souhlas. Stavební úřad vydal kolaudační souhlas podle § 122 odst. 5 stavebního zákona. Dále nezjistil závady bránící jejímu bezpečnému užívání ani rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů k užívání stavby a shledal též, že skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost a životní prostředí.

Stavební úřad proto vydal kolaudační souhlas s užíváním stavby.



### **Poučení:**

Kolaudační souhlas není podle § 122 odst. 4 stavebního zákona správním rozhodnutím a nelze se proto proti němu odvolat.

MĚSTSKÝ ÚŘAD  
Špindlerův Mlýn  
odbor výstavby  
otisk mediálního razítka



Petr Kubec  
vedoucí odboru výstavby

### **Doručí se**

HZS ú. o. Trutnov, ID DS: yvfab6e

KHS ú. p. Trutnov, ID DS: dm5ai4r

Správa Krkonošského národního parku – OSS, ID DS: ssxrbr7

Městský úřad Vrchlabí, odbor RR a ŽP, ID DS: f77btm4