

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení hodnoty nemovitého majetku v katastrálním území Semily a Jilemnice

pro účely vložení majetku do vlastnictví společnosti MMN, a.s.

Znalecký posudek je vypracován pro obor a odvětví, specializace: Ekonomika, ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků: 064763/2023

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

1. CELKOVÝ POČET VYHOTOVENÍ: 3
41 stran včetně úvodní strany a 20 stran
příloh

POČET STRAN

DATUM VYPRACOVÁNÍ:

25. 10. 2023

DATUM ZADÁNÍ:

27. 08. 2023

LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

31. 10. 2023

OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ:

Ing. Petr Turczer
Ing. Alena Bílková
Bc. Jakub Nulíček

Zadavatel

MMN, a.s.

sídlo: Metysova 465, 514 01 Jilemnice

IČ: 054 21 898

obchodní rejstřík: vedený u Krajského soudu v Hradci Králové

Č.j. spis. značka B3506

Vypracovatel znalecké kancelář

Grant Thornton Appraisal services a.s.

sídlo: Pujmanova 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4

IČ: 275 99 582

obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 23987

zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j.

234/2006-ODS-ZN/6, ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-ODS-SZ/17 do prvního

oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru: Ekonomika,

Ekologie, Právní vztahy k pozemkům, Elektrotechnika a Kybernetika

O GRANT THORNTON

Grant Thornton v mezinárodním prostředí

Jsme síť nezávislých auditorských, daňových a poradenských společností s více než 56 000 profesionálů, kteří působí ve 140 zemích. Jsme tu proto, abychom dynamickým organizacím pomohli využít jejich růstový potenciál.

Už více než 100 let pomáháme našim klientům realizovat jejich strategické cíle. Ať už chcete financovat růst své firmy, řídit rizika a splňovat příslušné regulace, optimalizovat procesy nebo zvýšit hodnotu společnosti pro její stakeholdery, můžeme Vám pomoci.

Uvažujeme v globálním měřítku a zároveň máme znalosti o místním trhu. To znamená, že jsme všude, kde jste Vy, a také tam, kde chcete být.



Grant Thornton v České republice

Grant Thornton si za poslední dvě desetiletí vybudoval na českém trhu silnou pozici v oblasti daňového, transakčního a manažerského poradenství, auditu, oceňování včetně znaleckých služeb, účetnictví a mzdového účetnictví. Skupina v České republice v roce 2020 významně posílila a zařadila se mezi největší poradenské skupiny na trhu. Roční obrát holdingu Grant Thornton Czech Republic v současnosti dosahuje 675 milionů Kč, v kancelářích v Praze, Brně a Ostravě pracuje více než 380 profesionálů. Grant Thornton poskytuje v ČR své služby více než 1 000 klientům z privátní i veřejné sféry, mezi něž patří i polovina Czech TOP 100 firem a mnoho firem mezinárodních.



675 mil. Kč
Roční obrát 2021



22
partnerů



381
zaměstnanců



3 kanceláře
Praha • Brno • Ostrava

SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

Private & Confidential

25. 10. 2023

MMN, a.s.

Metyšova 465

514 01 Jilemnice

(dále také „Zadavatel“)

Účelem znaleckého posudku je stanovení hodnoty majetku pro jeho vložení do vlastnictví společnosti MMN, a.s.

Vážený,

na základě Vaší objednávky naše společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, člen skupiny Grant Thornton International Ltd., zpracovala znalecký posudek na stanovení hodnoty vybraného nemovitého majetku zapsaném na listu vlastnictví č. 10001 v katastrálním území 747246 Semily, obec 576964 Semily a vybraného nemovitého majetku zapsaném na listu vlastnictví č. 10001 v katastrálním území 659959 Jilemnice, obec 577197 Jilemnice k datu ocenění 30. 06. 2023. Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty majetku pro jeho vložení do vlastnictví společnosti MMN, a.s.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu 30. 06. 2023 a nelze jej použít za jiným účelem.

Závěry provedeného ocenění jsou prezentovány v tomto znaleckém posudku včetně popisu zvolených metod a postupů, přičemž jsou rovněž uvedeny faktory, které byly vzaty v úvahu pro naše závěrečné vyjádření. Znalecký posudek dále obsahuje podmínky zadání, seznam použitých podkladů, informace o rozsahu prováděných šetření a současně předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku.

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu Předmětu ocenění (matematicky zaokrouhleno na tisíce Kč) ve výši 5 807 000 Kč pro Nemovitosti Semily a 49 838 000 Kč pro Nemovitosti Jilemnice.

S pozdravem,



Grant Thornton Appraisal services a.s.

OBSAH

1	ZADÁNÍ	5		
1.1	ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ ZADAVATELEM ZNALECKÉHO POSUDKU	5		
1.1.1	Předmět ocenění	5		
1.1.2	Datum ocenění	6		
1.2	ÚČEL POUŽITÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	6		
1.3	SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM	6		
1.4	ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	6		
1.5	STANDARD HODNOTY	7		
1.6	VÝČET PODKLADŮ	8		
1.6.1	Postup při výběru zdrojů dat	8		
1.6.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	8		
1.6.3	Ověření věrohodnosti zdroje dat	9		
1.7	SEZNAM ZKRATEK	9		
2	METODOLOGIE	11		
2.1	ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ	11		
2.2	OBECNĚ UZNÁVANÉ PŘÍSTUPY STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ	11		
2.3	PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	11		
3	POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	13		
3.1	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	13		
3.2	POLOHA A POPIS NEMOVITOSTÍ	13		
3.2.1	Poloha a popis Nemovitostí Semily	13		
3.2.2	Poloha a popis Nemovitostí Jilemnice	15		
3.3	VĚCNÁ PRÁVA A POZNÁMKY EVIDOVANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ	18		
4	VOLBA METOD OCENĚNÍ	19		
4.1	POSTUP STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ KONKRÉTNÍMI METODAMI	19		
4.1.1	Postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání jednotkových cen	19		
4.1.2	Postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen	20		
4.1.3	Postup stanovení hodnoty nemovitostí nákladovým přístupem	21		
4.1.4	Postup stanovení hodnoty nemovitostí výnosovým přístupem užitím metody přímé kapitalizace	21		
5	ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	22		
5.1	VÝCHODISKO	22		
5.2	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	22		
5.2.1	Stanovení hodnoty 1. a 2. funkčního celku metodou nepřímého porovnání	22		
5.2.2	Stanovení hodnoty 3. funkčního celku metodou přímého porovnání	25		
5.2.3	Rekapitulace stanovení hodnoty Pozemků Semily	28		
5.2.4	Stanovení hodnoty Pozemků Jilemnice metodou nepřímého porovnání	28		
5.2.5	Stanovení hodnoty Polikliniky Jilemnice metodou přímé kapitalizace	32		
5.3	REKAPITULACE	36		
6	SHRNUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ	37		
6.1	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	37		
6.2	KONTROLA POSTUPU ZNALCE	37		
7	ZÁVĚR	38		
8	SEZNAM PŘÍLOH	40		
9	POSLEDNÍ STRANA	41		

1 ZADÁNÍ

1.1 Odborná otázka zadaná Zadavatelem znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (uvedená vyhláška dále také jako „VoVZČ“) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“), je úkolem tohoto znaleckého posudku ocenění vybraného nemovitého majetku zapsaném na listu vlastnictví č. 10001 v katastrálním území 747246 Semily, obec 576964 Semily a vybraného nemovitého majetku zapsaném na listu vlastnictví č. 10001 v katastrálním území 659959 Jilemnice, obec 577197 Jilemnice k datu ocenění 30. 06. 2022.

1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou vybrané nemovité věci evidované v katastru nemovitostí:

■ na listu vlastnictví číslo 10001, katastrální území 747246 Semily, obec 576964 Semily, včetně součástí a příslušenství:

- i) pozemek p.č. 518/4, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: manipulační plocha, výměra: 536 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 518/4“);
- ii) pozemek p.č. 524/8, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra: 44 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 524/8“), na pozemku stojí stavba (na LV č. 4456): budova bez čp/č.ev. - stavba občanského vybavení;
- iii) pozemek p.č. 524/9, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 7 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 524/9“);
- iv) pozemek p.č. 524/7, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: sportoviště a rekreační plocha, výměra: 494 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 524/7“);
- v) pozemek p.č. 524/1, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 5 524 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 524/1“);
- vi) pozemek p.č. 524/3, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: jiná plocha, výměra: 38 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 524/3“);
- vii) pozemek p.č. 524/4, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: manipulační plocha, výměra: 469 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 524/4“);

viii) pozemek p.č. 524/5, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: manipulační plocha, výměra: 282 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 524/5“);

ix) pozemek p.č. 524/14, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: ostatní komunikace, výměra: 23 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 524/14“); *

■ pozemky vymezené dle Geometrického plánu č. 3384-76/2023, vypracovaného společností Geodézie Český Ráj GP s.r.o. **:

x) pozemek p.č. 522/9, druh pozemku: lesní pozemek, výměra: 9 718 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 522/9“);

xi) pozemek p.č. 2561/5, druh pozemku: lesní pozemek, výměra: 801 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 2561/5“);

(výše uvedené společně dále také „Nemovitosti Semily“ nebo „Pozemky Semily“)

■ na listu vlastnictví číslo 10001, katastrální území 659959 Jilemnice, obec 577197 Jilemnice, včetně součástí a příslušenství:

xii) pozemek p.č. 145/1, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 13 138 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 145/1“);

xiii) pozemek p.č. 145/3, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 2 504 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 145/3“);

xiv) pozemek p.č. 145/4, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 914 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 145/4“);

xv) pozemek p.č. 145/5, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 2 225 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 145/5“);

xvi) pozemek p.č. 145/6, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 1 692 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 145/6“);

xvii) pozemek p.č. 145/7, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 842 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 145/7“);

xviii) pozemek p.č. 145/8, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 1 038 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 145/8“);

xix) pozemek p.č. 145/10, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 64 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 145/10“);

xx) pozemek p.č. 145/11, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 620 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 145/11“);

xxi) pozemek p.č. 145/12, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 133 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 145/12“);

xxii) pozemek p.č. 145/24, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 162 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 145/24“);

xxiii) pozemek p.č. 145/25, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra: 662 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 145/25“), na pozemku stojí stavba č.p. 468 (na LV č. 3501);

xxiv) pozemek p.č. 130/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra: 1 064 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 130/1“), součástí pozemku je stavba Jilemnice č. p. 372: - objekt občanské vybavenosti (dále také „Poliklinika Jilemnice“);

xxv) pozemek p.č. 136/4, druh pozemku: zahrada, výměra: 1 368 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 136/4“);

(výše uvedené společně dále také „Nemovitosti Jilemnice“, výše uvedené pozemky samostatně dále také „Pozemky Jilemnice“)

(Nemovitosti Semily a Nemovitosti Jilemnice společně dále také „Předmět ocenění“ nebo jen „Nemovitosti“)

*) Výměra Pozemku 524/4 a Pozemku 524/5 je uvažována dle poskytnutého Geometrického plánu č. 3395-112/2023.

**) Pozemek 522/9 vznikne oddělením od pozemku parc. č. 522/1, zapsaným na listu vlastnictví číslo 10001, katastrální území 747246 Semily, obec 576964 Semily. Pozemek 2561/5 vznikne oddělením od pozemku 2561/1 zapsaným na listu vlastnictví číslo 10001, katastrální území 747246 Semily, obec 576964 Semily.

1.1.2 Datum ocenění

30. 06. 2023

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. b) VoVZČ má být znalecký posudek použit pro účely vložení majetku do vlastnictví společnosti MMN, a.s.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem

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

1.4 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v části Výčet podkladů. Předpokládáme, že informace a podklady poskytnuté zástupcem Zadavatele jsou věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Zadavatele.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (včetně závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti Grant Thornton Appraisal services a.s. nebo jiných osob, které znalecký posudek zpracovaly, podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení Grant Thornton Appraisal services a.s. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování. GT zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděla.

GT prohlašuje, že je nezávislá na Předmětu ocenění a na Zadavateli, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Zadavateli či Předmětu ocenění (viz § 18 odst. 1 ZoZ). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které jí byly předloženy zástupcem Zadavatele. V případě, že zástupce Zadavatele nepředložil

GT dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá GT jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

GT zpracovává znalecký posudek podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění. GT podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvrátů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a jeho závěry nelze použít ani interpretovat za jiným účelem.

1.5 Standard hodnoty

V rámci odhadu hodnoty Předmětu ocenění se s ohledem na náš úkol a datum ocenění ztotožňujeme s definicí tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů z roku 2022 (International Valuation Standards 2022, dále také „IVS 2022“), účinných od 31. 1. 2022, a chápeme hodnotu Předmětu ocenění jako odhadnutou částku, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.

- Odhadovaná částka – cena vyjádřena v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím. Tento odhad výslovně vylučuje možnost navýšení nebo snížení odhadované ceny na základě zvláštních podmínek nebo okolností, například atypického financování, ujednání o prodeji a zpětném pronájmu, zvláštních zřetelů nebo ústupků ze strany jakékoli osoby zapojené do prodeje nebo jakéhokoli prvku hodnoty, který je dostupný pouze určitému vlastníku nebo kupci.

- Směna – hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Jedná se o cenu v transakci, která splňuje všechny prvky definice tržní hodnoty k datu ocenění.
- Datum ocenění – vyjadřuje požadavek časově závislé hodnoty k danému datu. Vzhledem k tomu, že se trhy a podmínky na trhu mohou měnit, může být odhadovaná hodnota v jiném časovém okamžiku nesprávná nebo nepřiměřená. Částka ocenění odráží stav a okolnosti trhu k datu ocenění, nikoli jakémukoli jinému datu.
- Ochotný kupující – kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoli nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu. Jedná se také o kupujícího, který nakupuje v souladu s realitou aktuálního trhu a s aktuálními očekáváními trhu, nikoli ve vztahu k imaginárnímu nebo hypotetickému trhu, jehož existenci nelze prokázat nebo očekávat. Předpokládaný kupující by nezaplatil cenu vyšší, než vyžaduje trh. Mezi ty, kdo tvoří „trh“, patří i současný vlastník.
- Ochotný prodávající – prodávající není ani příliš dychtivý, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, který není na současném trhu považována za přiměřenou. Ochotný prodávající je motivován prodat aktivum v tržních podmínkách za nejlepší cenu dosažitelnou na volném trhu po náležitém marketingu bez ohledu na to, jak vysoká tato cena může být. Součástí této úvahy nejsou faktické okolnosti, ve kterých se nachází skutečný vlastník, protože ochotný prodávající je hypotetický vlastník.
- Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu – transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah, např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce, který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni. Předpokládá se, že transakce, ve které jde o tržní hodnotu, probíhá mezi stranami, které mezi sebou nemají žádný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- Po náležitém marketingu – aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty. Metoda prodeje je považována za nejvhodnější k dosažení nejlepší ceny na trhu, na který má prodávající přístup. Délka doby vystavení není pevná, ale liší se podle druhu aktiva a tržních podmínek. Jediným kritériem je, že doba musí být dostatečná k tomu, aby si aktivum mohlo získat pozornost dostatečného počtu účastníků trhu. Doba vystavení předchází datu ocenění.

- Informované a uvážlivé jednání – předpokládá se, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění. Dále se u obou předpokládá, že své informace využijí uvážlivě, a budou tak usilovat o cenu, která je pro jejich příslušnou pozici v dané transakci co nejpříznivější. Uvážlivost se hodnotí vzhledem ke stavu trhu k datu ocenění, nikoli zpětně z hlediska zkušeností nabytých k nějakému pozdějšímu datu. Není například nezbytně neuvážlivé, pokud prodávající na trhu s padajícími cenami prodá aktiva za cenu, která je nižší než předchozí tržní úroveň. V takových případech, stejně jako u ostatních směn na trzích s měnícími se cenami, bude uvážlivý kupující nebo prodávající jednat v souladu s nejlepšími tržními informacemi, které jsou v dané době k dispozici.
- Nikoli v tísní – obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

GT proto s ohledem na znění znaleckého úkolu považuje tržní hodnotu jako určitou formu objektivizace a zakládá své postupy na principech objektivizace dat. Tržní hodnota stanovená GT nevychází čistě pouze z tržních dat, i když tato využívá GT nejvíce, ale v určitých případech je nucena vzhledem k nedostatku tržních dat či naopak nejasnosti při výběru z více zdrojů vycházet z uzancí (viz Mařík M. a kolektiv, 2018¹ str. 35–37). Tržní hodnota však není vyjádřením jakési správné ceny odpovídající tzv. fundamentálním faktorům majetku. Tržní hodnota je vždy odhad ceny platný k datu ocenění a za podmínek, které platí k datu ocenění. Dále je nutné rozumět, že tržní hodnota není žádná vnitřní, zdánlivě spravedlivá a objektivní hodnota (viz Mařík M. (2009): K vybraným problémům oceňování podniku ve znalecké praxi. Odhadce a oceňování majetku, 1/XV. Česká komora odhadců majetku, 2009).

1.6 Výčet podkladů

1.6.1 Postup při výběru zdrojů dat

Po posouzení charakteru Předmětu ocenění GT přistoupila k výběrům zdrojů dat tak, aby tyto zdroje byly relevantní pro potřeby vypracování znaleckého posudku, přičemž se jednalo o zdroje poskytující informace např. technického, ekonomického či geografického

charakteru relevantní k Předmětu ocenění. Výčet vybraných zdrojů dat je uveden v následujících kapitolách.

1.6.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nám byly Zadavatelem předloženy níže uvedené dokumenty:

- A. Část technické dokumentace pro snížení energetické náročnosti budovy staré polikliniky č.p. 372, Jilemnice.
- B. Geometrický plán č. 3384-76/2023, vypracovaný společností Geodézie Český Ráj GP s.r.o.
- C. Geometrický plán č. 3395/112/2023, vypracovaný společností Geodézie Český Ráj GP s.r.o.
- D. Informace získané od Zadavatele pomocí emailové a telefonické komunikace.

Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o Předmětu ocenění k datu 30. 06. 2023, které obsahují následující veřejně dostupné zdroje:

- E. Kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, katastrální území 747246 Semily, obec 576964 Semily ze dne 11. 9. 2023.
- F. Kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, katastrální území 659959 Jilemnice, obec 577197 Jilemnice ze dne 11. 9. 2023.
- G. Veřejný rejstřík a Sbírka listin Ministerstva spravedlnosti České republiky.
- H. Aplikace ARES Ministerstva financí České republiky, která zpřístupňuje údaje z informačních systémů pro vedení registrů a evidencí veřejné správy o ekonomických subjektech.

Při vypracování znaleckého posudku jsme využili rovněž údaje z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- I. Česká národní banka – centrální banka České republiky, která poskytuje např. databázi ARAD prezentující časové řady agregovaných údajů za jednotlivé statistiky a oblasti finančního trhu či Zprávy o inflaci.
- J. Český statistický úřad - hlavní orgán státní statistické služby.

¹Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku (základní metody a postupy). Praha, Ekopress 2018. ISBN 978-80-87865-38-5

- K. Povodňový informační systém (POVIS) - povodňový informační systém při Ministerstvu životního prostředí.
- L. Český úřad zeměměřičský a katastrální - ústřední orgán státní správy zodpovědný za evidenci nemovitostí a s nimi spojenými věcnými právy.
- M. Nahlizenidokn.cuzk.cz - veřejně dostupné mapové podklady a informace o nemovitostech poskytované Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním.
- N. Informace od vlastníků inženýrských sítí (Gasnet s.r.o., ČEZ a.s., E.ON Česká republika, s.r.o., Pražská plynárenská, a.s., aj.) – veřejně dostupné informace o existenci inženýrských sítí získané na základě žádosti.
- O. HB Index - index vývoje cen nemovitostí vydávaný kvartálně Hypoteční bankou, který představuje změnu odhadních cen nemovitostí. Index je sledován pro celou Českou republiku a sleduje ceny rodinných domů, bytů a pozemků.
- P. Www.sreality.cz, www.realingo.cz, www.ceskereality.cz - internetové portály agregující veřejné reálné nabídky nemovitostí, ze kterých je možné identifikovat střet nabídky a poptávky v daném segmentu na realitním trhu.
- Q. Www.cenovasoustava.cz - veřejně dostupné informace o technickohospodářských ukazatelích dle charakteru stavby vydávané společností RTS, a.s.
- R. Www.mapy.cz, www.maps.google.com - veřejně dostupné mapové podklady včetně leteckých snímků.
- S. Územní plán města Jilemnice.
- T. Územní plán města Semily.

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili dále poznatky z nám dostupné odborné literatury.

1.6.3 Ověření věrohodnosti zdroje dat

Podklady A. až D. od Zadavatele považujeme za věrohodné a správné.

Podklady z výše popsaných databází považujeme za věrohodné a správné, jelikož poskytovatelé těchto databází jsou renomované a etablované společnosti. Rovněž podklady z výše uvedených veřejně dostupných zdrojů považujeme za věrohodné a správné. Uvedené instituce a provozovatelé výše popsaných webových stránek jsou obecně vnímány jako uznávané autority ve svém oboru.

Ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděli jsme žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsme ve znaleckém posudku vycházeli.

1.7 Seznam zkratk

Níže uvádíme seznam používaných zkratk.

GT, my	Grant Thornton Appraisal services a.s., IČ: 275 99 582
Zadavatel	MMN, a.s.
ČR	Česká republika
IVS	International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy)
IFRS	International Financial Reporting Standards (Mezinárodní účetní standardy)
ZoZ	Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
VoVZČ	Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
ČÚS	Český účetní standard
BBG	databáze společnosti Bloomberg Finance L.P.
OR	obchodní rejstřík
ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky
ÚPV	Úřad průmyslového vlastnictví
POVIS	Povodňový informační systém

ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
KN	katastr nemovitostí
Kč	koruna česká

2 METODOLOGIE

2.1 Úrovně hodnoty obecně

Dle odborných názorů (např. Mařík, M. a kol. (2018) na str. 23) neexistuje něco jako objektivní hodnota a je nutné zvolit určitý standard hodnoty odpovídající účelu ocenění. Rovněž dle Mezinárodních oceňovacích standardů je zvolená úroveň hodnoty závislá na podmínkách a účelu ocenění, kdy oceňovatel by měl vzít v úvahu rovněž zadání a vstupní data obdržená od Zadavatele analýzy či ocenění. Případně je nutné, aby oceňovatel uvedl, za jakých podmínek a přijatých předpokladů je možné použít daný standard hodnoty. Na základě výše uvedeného se postupně vyvinuly různé standardy hodnoty.

Důležité je také uvést, že hodnota je pouze odhadem pravděpodobné ceny. Cena, která byla na trhu realizována, může nebo nemusí mít vztah k hodnotě aktiva, která by byla stanovena ostatními.

2.2 Obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí

Existují tři základní obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí: porovnávací přístup, výnosový přístup a nákladový přístup.

Porovnávací (komparační, srovnávací) **přístup** vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, přičemž hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Porovnávací přístup je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

Výnosový přístup předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) – zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít výši nájemného sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí. Výnosový přístup je vhodným pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

Nákladový přístup (stanovení věcné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Tato hodnota je dále upravena o vliv opotřebení stavby. Užití nákladového přístupu je vhodné zejména u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady, tedy v případě, že oceňovanou nemovitost není možné

pronajmout a determinovat případné výnosy z pronájmu a zároveň se jedná o nemovitost natolik specifickou, že není vhodné užití porovnávacího přístupu.

2.3 Právní základy a předpisy související s oceňováním

GT při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupovala dle předpisů platných k datu ocenění.

NÁLEZ, POSUDEK, ODŮVODNĚNÍ

V následujících kapitolách jsou obsaženy náležitosti dle § 28 odst. 2 ZoZ a je proveden postup v souladu s § 41 VoVZČ. S ohledem na požadavky kladené na náležitosti a postupy analýz dle odborných zdrojů, Mezinárodních oceňovacích standardů a oceňovací praxe jsou části jako nález, posudek a odůvodnění obsaženy zároveň v dílčích analýzách, které jsou rovněž pro celkovou přehlednost uvedeny jako samostatné kapitoly. Výsledné odůvodnění je syntézou jednotlivých dílčích nálezů, posudků a odůvodnění.

3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Alena Bílková

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro zpracování této kapitoly byla využita data z podkladu A – T. a také informace získané na místním šetření.

3.1 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 11. 10. 2023 na adrese předmětných nemovitostí za účasti zástupce Zadavatele znaleckého posudku a zástupce GT. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňovaných Nemovitostí a zjištěn jejich skutečný stav k datu provedení místního šetření.

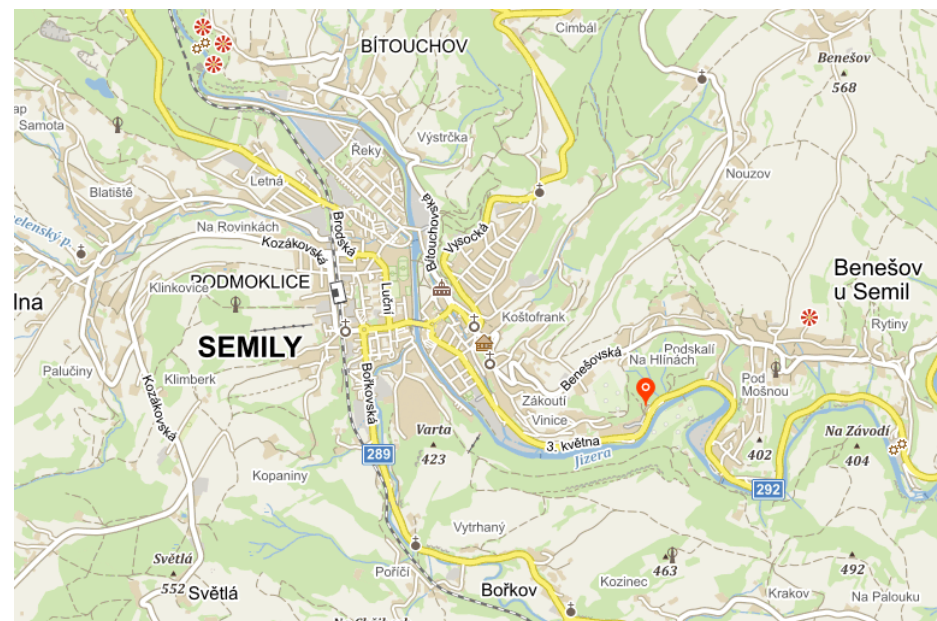
3.2 Poloha a popis Nemovitostí

Nemovitosti jsou tvořeny Nemovitostmi Semily a Nemovitostmi Jilemnice, tyto jsou popsány v následujících kapitolách.

3.2.1 Poloha a popis Nemovitostí Semily

Nemovitosti Semily se nacházejí na okraji severočeského města Semily při ulici 3. května.

Obrázek 3-1 Lokalizace Nemovitostí Semily rámci města Semily



Zdroj: geoportal.gepro.cz

Počet obyvatel města Semily k datu ocenění činí přibližně 8 300.

Město Semily leží v severovýchodních Čechách v Libereckém kraji na soutoku Jizery a Olešky.

Semily sestávají ze čtyř místních částí – Semily, Podmoklice, Spálov a Bítouchov. Dopravní dostupnost města je na velmi dobré úrovni. Z Prahy je město dostupné po dálnici D10 a poté po silnici E65 a následně po silnici druhé třídy č. 292. Na území města se také nachází dvě železniční zastávky – Semily a Spálov. Vlaky spojují Semily s Pardubicemi, Libercem, Jaroměří, Tanvaldem a Prahou. Hromadnou dopravu v rámci města zajišťují také autobusové linky a spojení s okolními obcemi (Rokytnice nad Jizerou, Lomnice nad Popelkou atd.), dále pak dálkové autobusy. Občanská vybavenost

města je na dobré úrovni, nachází se zde sportovní centrum, nemocnice s poliklinikou, základní i střední škola, restaurace, obchody s potravinami.

Nemovitosti Semily jsou umístěny na východním okraji města v blízkosti nemocnice při ulici 3. května. Okolí Nemovitostí Semily je tvořeno zelení, zemědělskými plochami, zpevněnou plochou silnic a východně od Nemovitostí Semily také protéká řeka Jizera.

Informace o existenci radonu nebo ekologické zátěže nebyla k datu ocenění k dispozici. Pro účely ocenění je předpokládán nulový výskyt radonu a ekologické zátěže.

3.2.1.1 Popis Nemovitostí Semily

Nemovitosti Semily představují tři oddělené funkční celky pozemků, které se nacházejí ve vzájemné blízkosti či na sebe vzájemně navazují. Všechny funkční celky pozemků mají nepravidelný a nevýhodný tvar, který omezuje jejich využitelnost. Druhý funkční celek se nachází přímo při silnici 3. května (je tedy přístupný z veřejné komunikace) a jedná se o celek, na kterém se nachází ostrůvek zeleně a asfaltová komunikace. První funkční celek je umístěn severozápadně od výše zmíněné silnice, pozemek je svažité, porostlý náletovou zelení a nachází se na něm menší stavba ve vlastnictví společnosti MMN, a.s., která není součástí ocenění. Třetí funkční celek je umístěn nad 1. funkčním celkem, pozemek je svažité a nachází se na něm vzrostlé lesy, dle územního plánu jsou pozemky zařazeny do ploch lesů a systému sídelní zeleně – plochy smíšené nezastavěného území. Všechny funkční celky jsou tvořeny celkem 11 pozemky o celkové výměře 17 936,00 m². Pozemky nejsou oplocené.

Přehled pozemků je uveden v tabulce níže.

Tabulka 3-1 Přehled pozemků Nemovitostí Semily

Funkční celek	Nemovitost	Druh pozemku	Výměra [m ²]
1. funkční celek	Pozemek 524/8	zastavěná plocha a nádvoří	44,00
	Pozemek 524/9	ostatní plocha	7,00
	Pozemek 524/7	ostatní plocha	494,00
	Pozemek 524/1	ostatní plocha	5 524,00
1. funkční celek celkem			6 069,00
2. funkční celek	Pozemek 524/3	ostatní plocha	38,00
	Pozemek 524/4	ostatní plocha	469,00
	Pozemek 524/5	ostatní plocha	282,00
	Pozemek 524/14	ostatní plocha	23,00
2. funkční celek celkem			812,00
3. funkční celek	Pozemek 518/4	ostatní plocha	536,00

Funkční celek	Nemovitost	Druh pozemku	Výměra [m ²]
	Pozemek 522/9	lesní pozemek	9 718,00
	Pozemek 2561/5	lesní pozemek	801,00
3. funkční celek celkem			11 055,00
Celkem			17 936,00

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Pozn.: Výměra Pozemku 524/4 a Pozemku 524/5 je uvažována dle poskytnutého Geometrického plánu č. 3395-112/2023.

Pozn. 2: Výměra Pozemku 522/9 a Pozemku 2561/5 je uvažována dle poskytnutého Geometrického plánu č. 3384-76/2023

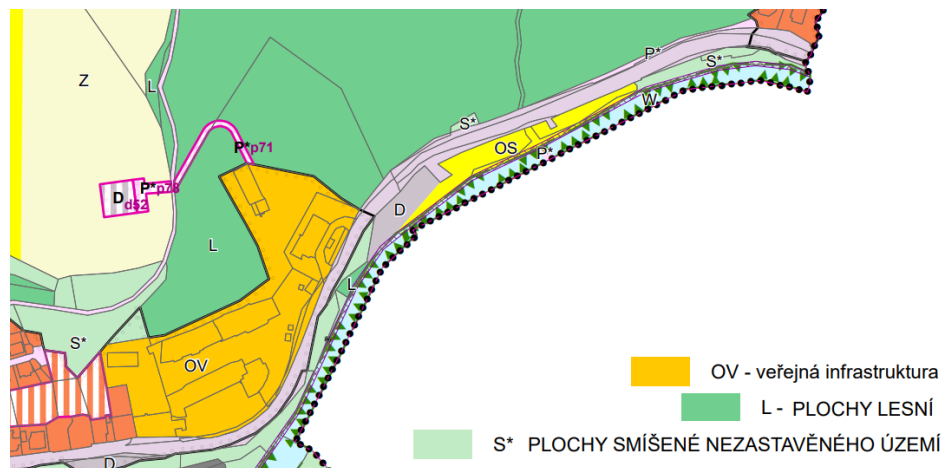
Obrazek 3-2 Rozdělení Nemovitostí Semily na funkční celky



Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní úprava

Z hlediska územního plánu se jedná o plochy veřejné infrastruktury, tedy jde o zastavitelné pozemky. Dále se jedná o plochy lesní a plochy smíšené nezastavěného území, jenž jsou nezastavitelné. Využití pozemků je v souladu s územním plánem.

Obrázek 3-3 Výřez z územního plánu města Semily

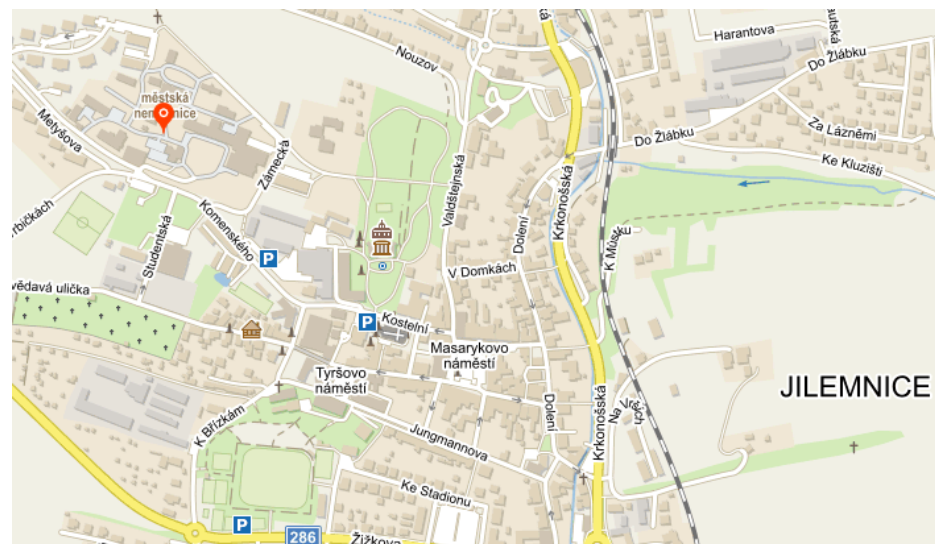


Zdroj: územní plán města Semily

3.2.2 Poloha a popis Nemovitostí Jilemnice

Nemovitosti Jilemnice se nacházejí ve městě Jilemnice na adrese Metyšova 372 Jilemnice.

Obrázek 3-4 Lokalizace Nemovitostí Jilemnice v rámci města Jilemnice



Zdroj: geoportal.gepro.cz

Počet obyvatel obce Jilemnice k datu ocenění činí přibližně 5 400.

Město Jilemnice se nachází v Podkrkonoší v okrese Semily, městem protéká v severojižním směru řeka Jilemka.

Jilemnice je dopravním uzlem pro obchod i turistiku. Setkávají se zde silnice II/286 a II/293, potažmo I/16. Severní městskou částí Hrabačov prochází silnice I/14. Jilemnice je spojena několika desítkami pravidelných autobusových linek jak s obcemi a městy v blízkém okolí, tak i s krajskými městy Liberec, Ústí nad Labem, Hradec Králové a Brno, a samozřejmě i s hlavním městem Prahou.

Železniční spojení je zajištěno jednokolejnou neelektrifikovanou tratí Martinice – Jablonec nad Jizerou. Na území města se nacházejí dvě stanice, a to Jilemnice a Hrbačov. Trať je obsluhována pouze osobními vlaky, které město spojují s Trutnovem a Jabloncem nad Jizerou.

Občanská vybavenost města je na velmi dobré úrovni a odpovídá významu a velikosti města. Nachází se zde nemocnice s heliportem, sportovní hala a také sportovní hřiště, školy, restaurace a množství dalších obchodů se spotřebním zbožím a potravinami.

V Jilemnici je možné napojení na všechny inženýrské sítě.

Nemovitosti Jilemnice se nacházejí na severozápadním okraji zastavěné části města, přičemž nejbližší okolí je tvořeno areálem městské nemocnice, residenční zástavbou a také zemědělskými plochami.

Informace o existenci radonu nebo ekologické zátěže nebyla k datu ocenění k dispozici. Pro účely ocenění je předpokládán nulový výskyt radonu a ekologické zátěže.

3.2.2.1 Popis Nemovitostí Jilemnice

Nemovitosti Jilemnice představují část pozemků areálu městské nemocnice a také jednu budovu tzv. staré polikliniky.

3.2.2.1.1 Popis Polikliniky Jilemnice

Poliklinika Jilemnice představuje starší (rok výstavby přibližně 1930) zděnou budovu s kombinovaným nosným systémem, která byla v průběhu let udržována a rekonstruována. V roce 2014 proběhla rekonstrukce vnitřních částí budovy – podlahy, podhledy apod. V roce 2010 byla budova zateplena a v nedávné minulosti byla také vyměněna střecha. V současné době je objekt pronajímán několika nájemcům (integrováný záchranný systém, městská policie atd.) a svým využitím tak spíše odpovídá kancelářské budově s několika ordinacemi.

Z konstrukčního hlediska se jedná o budovu zasazenou ve svažitém terénu s jedním částečně podzemním podlažím, dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Půdorysný tvar tvoří písmeno „L“, střecha je členitá, převážně valbová a na jejích okrajích jsou umístěny okapní žlaby a svody pro dešťovou vodu. Střešní krytina je z červeného plechu, stejně jako okapy a svody. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, vodorovné nosné konstrukce jsou zhotoveny z ocelových nosníků spojených železobetonovou deskou. Vertikální pohyb po budově umožňuje dvojice dvouramenných schodišť, budova nedisponuje výtahem. Hlavní vstup do budovy je umístěn uprostřed jižní fasády budovy, nejedná se ale o jediný vstup – další jsou umístěny v severní obvodové stěně. Fasáda objektu je zateplena a její lícni vrstvu tvoří hrubozrnná omítka v pískových odstínech. Podlaží, které je částečně podzemní má přiznané kamenné zdivo. Okna i dveře budovy jsou plastová s bílým rámem, opatřena vnitřními žaluziemi. Okna jsou umístěna ve fasádě pravidelně, po celém jejím obvodu.

Uvnitř budovy je položeno převážně PVC nebo dlažba, některé místnosti jsou vybaveny kazetovým podhledem. Vnitřní dveře jsou dřevotřískové plné, osazené do ocelových zárubní. Stěny jsou vymalovány bílou barvou a v místnostech se sociálním zázemím jsou obloženy keramickým obkladem.

Budova je napojena na všechny inženýrské sítě, vytápění je řešeno z centrální plynové kotelny, teplo je předáváno ve výměňkové stanici a rozváděno do otopných těles – převážně žebrová litinová, či novější desková.

Celková užitná plocha činí dle předložených podkladů přibližně 1 666 m².

3.2.2.1.2 Popis Pozemků Jilemnice

Předmětem ocenění jsou také pozemky, které se nacházejí v areálu městské nemocnice v Jilemnici. Jedná se převážně o svažitě pozemky, které jsou v současné době využívány jako zeleň a jsou zatravněné. Částečně se jedná o zastavitelné pozemky, které by bylo možné využít pro rozšíření areálu nemocnice. Z hlediska územního plánu se jedná o plochy veřejné vybavenosti – tedy zastavitelné pozemky. Pozemky jsou tedy využívány v souladu s platným územním plánem města. Celkem se jedná o 14 pozemků s celkovou plochou 26 426 m².

Dle informací získaných na místním šetření se na dvou částech Pozemku 145/1 (dále také „Stavební pozemky“) budou stavět další 2 pavilony. Tyto části pozemků budou tedy oceněny zvlášť. Vyznačení těchto částí pozemku je uvedeno na obrázku níže.

Obrázek 3-5 Vyznačení Stavebních pozemků



Zdroj: mapy.cz, vlastní zpracování

Pozemek 130/1 a Pozemek 136/4 tvoří funkční celek s Poliklinikou Jilemnice, která je oceněna zvlášť. Tyto pozemky jsou oceněny v rámci ocenění Polikliniky Jilemnice.

Zbytek Pozemků Jilemnice (dále také „Ostatní pozemky“) bude oceněn zvlášť dle jejich aktuálního využití, tj. převážně zeleň a přihlédnutím k faktu, že se jedná o zastavitelné pozemky.

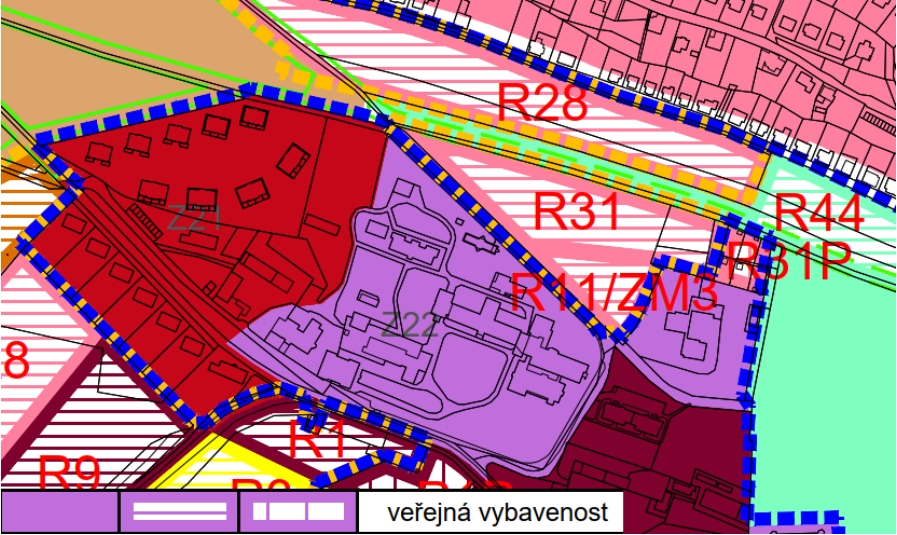
Přehled pozemků je uveden v následující tabulce.

Tabulka 3-2 Přehled Pozemků Jilemnice

Nemovitost	Druh pozemku	Výměra [m²]	Poznámka
Pozemek 145/1	ostatní plocha	13 138,00	Část pozemku o velikost přibližně 2 050 m² bude zastavěna dalšími pavilony nemocnice
Pozemek 145/3	ostatní plocha	2 504,00	
Pozemek 145/4	ostatní plocha	914,00	
Pozemek 145/5	ostatní plocha	2 225,00	
Pozemek 145/6	ostatní plocha	1 692,00	
Pozemek 145/7	ostatní plocha	842,00	
Pozemek 145/8	ostatní plocha	1 038,00	
Pozemek 145/10	ostatní plocha	64,00	
Pozemek 145/11	ostatní plocha	620,00	
Pozemek 145/12	ostatní plocha	133,00	
Pozemek 145/24	ostatní plocha	162,00	
Pozemek 145/25	zastavěná plocha a nádvoří	662,00	
Pozemek 130/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 064,00	
Pozemek 136/4	zahrada	1 368,00	
Celkem		26 426,00	

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

Obrázek 3-6 Výřez z územního plánu města Jilemnice



Zdroj: územní plán města Jilemnice

3.3 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí

V tabulce níže jsou uvedena věcná práva evidovaná v katastru nemovitostí a vztahující se k Nemovitostem Semily a Nemovitostem Jilemnice.

Tabulka 3-3 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí – Nemovitosti Semily

Název omezení	Ve prospěch	Zatížený	Poznámka
Věcná práva zatěžující nemovitosti			
bez zápisu	-	-	-
Věcná práva ve prospěch nemovitostí			
bez zápisu	-	-	-
Další poznámky			
Změna výměry obnovou operátu	-	-	bez vlivu na hodnotu

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

Tabulka 3-4 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí – Nemovitosti Jilemnice

Název omezení	Ve prospěch	Zatížený	Poznámka
Věcná práva zatěžující nemovitosti			
bez zápisu	-	-	-
Věcná práva ve prospěch nemovitostí			
bez zápisu	-	-	-
Další poznámky			
Změna výměry obnovou operátu	-	-	bez vlivu na hodnotu

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

4 VOLBA METOD OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer

Hodnotu nemovitostí lze odhadnout několika přístupy, blíže viz kapitola 2 tohoto znaleckého posudku.

Nejběžněji používaným přístupem pro stanovení hodnoty ve znalecké praxi je porovnávací přístup.

Vzhledem k tomu, že je na místním realitním trhu k dispozici dostatečné množství podkladových údajů pro aplikaci porovnávacího přístupu – informace o prodejkách či nabídkách a cenách obdobných nemovitostí, byl jako vhodný zvolen právě porovnávací přístup, který vzhledem ke své podstatě umožňuje do stanovení hodnoty promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Tento přístup je standardním a transparentním způsobem určení hodnoty nemovitostí. Hodnota je stanovena porovnáním se souborem cen obdobných nemovitostí v daném čase a místě, očištěným o extrémní polohy spekulativních nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Porovnávací nemovitosti mají srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi.

S přihlédnutím k charakteru Předmětu ocenění bude pro stanovení hodnoty pozemků porovnávacím přístupem aplikována metoda nepřímého porovnání jednotkových cen.

Vzhledem k potenciálu budovy Polikliniky Jilemnice generovat výnosy, bude pro její ocenění použit výnosový přístup, a to konkrétně metoda přímé kapitalizace. Jedná se o standardní přístup při oceňování nemovitostí, který umožňuje zachytit aktuální situaci na trhu, a to z ekonomického pohledu.

Tyto metody jsou blíže popsány dále v tomto znaleckém posudku.

4.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí konkrétními metodami

V následujících kapitolách jsou popsány metody použité pro stanovení hodnoty nemovitostí.

4.1.1 Postup stanovení hodnoty nemovitosti metodou přímého porovnání jednotkových cen

Pro stanovení hodnoty 3. funkčního celku bude užitá metoda přímého porovnání jednotkových cen. Tato metoda je ve znalecké praxi standardně používána a je popsána v odborné literatuře².

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností oceňované a srovnávací nemovitosti je užito tzv. indexu srovnávací nemovitosti (I_s), pomocí kterého je stanovena indexovaná jednotková tržní cena jednotlivých srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Index srovnávací nemovitosti je pro každou ze zvolených srovnávacích nemovitostí vypočten na základě dílčích koeficientů odlišnosti $K_1 - K_n$, které kvantifikují dílčí kvalitativní odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti oceňované.

Rozmezí jednotlivých dílčích koeficientů odlišnosti je stanoveno na základě našeho odborného úsudku, přičemž jako podklad pro jejich indikaci jsou užity odborné publikace.

Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota konkrétního koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti oceňované nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u oceňované nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u oceňované nemovitosti.

Na základě jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) jsou následně vypočteny jejich indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$).

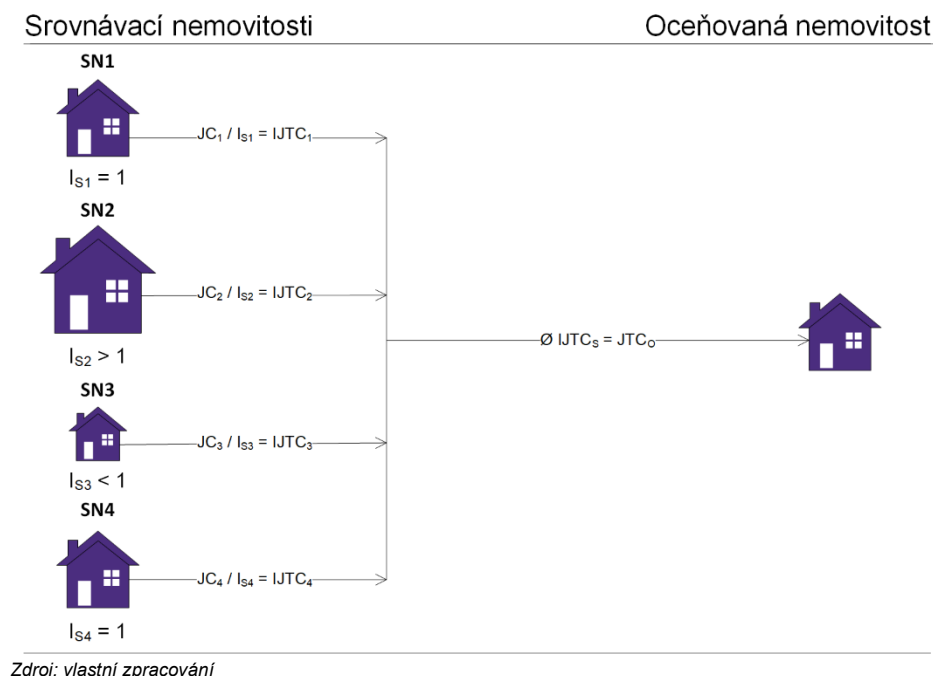
Vyhodnocením charakteristiky polohy indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$) je následně stanovena jednotková tržní cena oceňované nemovitosti (JTC_o), z níž je poté odvozena její výsledná hodnota.

Jednotkovou tržní cenou se rozumí cena za 1 m² výměry pozemku.

² BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5t

Obrázek 4-1 graficky znázorňuje výše popsany postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání.

Obrázek 4-1 Grafické znázornění postupu stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4-1 znázorňuje situaci, kdy srovnávací nemovitosti SN1 a SN4 jsou kvalitativně srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, a I_S je tedy u těchto nemovitostí (transakcí) roven 1. Srovnávací nemovitost SN2 je kvalitativně lepší než oceňovaná nemovitost, a tedy I_S nabývá hodnot větších než 1. Naproti tomu srovnávací nemovitost SN3 je kvalitativně horší než oceňovaná nemovitost, a tedy I_S nabývá hodnot menších než 1.

4.1.2 Postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen

Pro stanovení hodnoty pozemků bude užitá metoda nepřímého porovnání jednotkových cen. Tato metoda je ve znalecké praxi standardně používána a je popsána v odborné literatuře³.

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užitý tzv. index srovnávací nemovitosti (I_S), pomocí kterého je stanovena indexovaná jednotková tržní cena jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTC_S). Index srovnávací nemovitosti je pro každou ze zvolených srovnávacích nemovitostí vypočten na základě dílčích koeficientů odlišnosti $K_1 - K_n$, které kvantifikují dílčí kvalitativní odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní.

Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a následně stanovení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_O), použit tzv. index oceňované nemovitosti (I_O).

Rozmezí jednotlivých koeficientů je stanoveno na základě odborného úsudku, přičemž jako podklad pro jejich stanovení jsou užitý odborné publikace.

Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti standardní nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u standardní nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u standardní nemovitosti.

Na základě jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_S) jsou následně vypočteny jejich indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC_S).

Vyhodnocením charakteristiky polohy indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí (IJTC_S) je následně stanovena standardní jednotková tržní cena (SJTC).

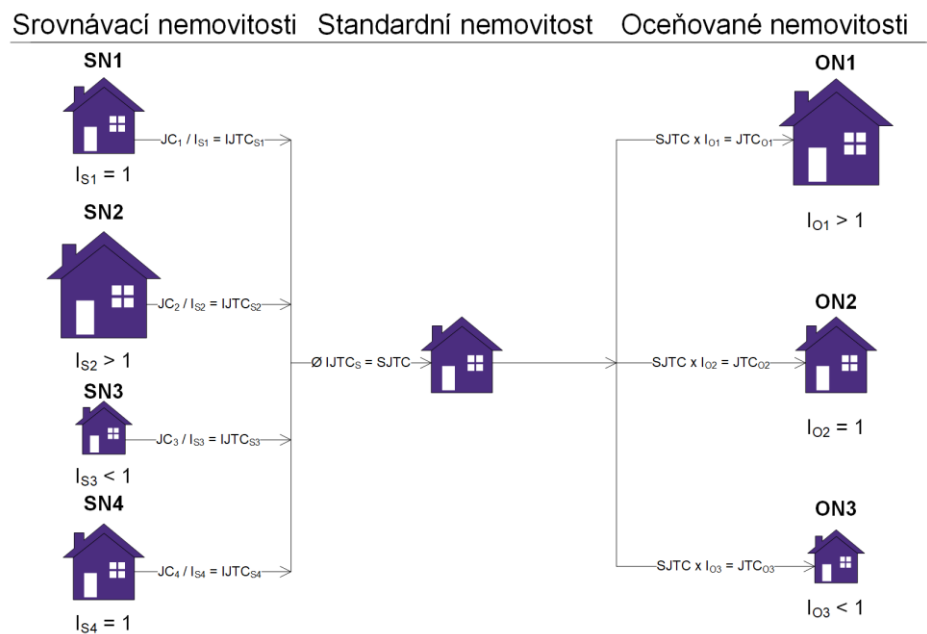
Na základě standardní jednotkové tržní ceny (SJTC) a jednotlivých indexů oceňovaných nemovitostí (I_O) jsou následně stanoveny jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitostí (JTC_O), z nichž je poté odvozena jejich výsledná hodnota.

³ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5t

Jednotkovou tržní cenou se rozumí cena za 1 m² užité plochy výměry pozemků.

Obrázek 4-2 graficky znázorňuje výše popsany postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen.

Obrázek 4-2 Grafické znázornění postupu stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4-2 znázorňuje situaci, kdy srovnávací nemovitosti SN1 a SN4 jsou kvalitativně srovnatelné se standardní nemovitostí, a I_S je tedy u těchto nemovitostí (transakcí) roven 1. Srovnávací nemovitost SN2 je kvalitativně lepší než standardní nemovitost, a tedy I_S nabývá hodnot větších než 1. Naproti tomu srovnávací nemovitost SN3 je kvalitativně horší než standardní nemovitost, a tedy I_S nabývá hodnot menších než 1.

Obdobná logika platí i pro oceňované nemovitosti, kde v daném případě je oceňovaná nemovitost O1 se zvažovaným standardem kvalitativně lepší a I_O je u této nemovitosti tedy větší než 1. Oproti tomu oceňovaná nemovitost ON3 je kvalitativně horší než standardní nemovitost, a I_O tedy nabývá hodnot menších než 1. Oceňovaná nemovitost ON2 je pak kvalitativně srovnatelná se standardní nemovitostí, I_O je tedy pro tuto nemovitost roven 1.

4.1.3 Postup stanovení hodnoty nemovitostí nákladovým přístupem

Nákladový přístup (metoda věcné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Reprodukční cena staveb je stanovena s ohledem na jejich obestavěný prostor, konstrukčně materiálovou charakteristiku a technickohospodářské ukazatele (dále také jako „THU“) platné k datu ocenění, přičemž při stanovení reprodukční ceny je zohledněn také standard provedení stavby. Uvedeným způsobem stanovená reprodukční cena je dále upravena o opotřebení stavby.

4.1.4 Postup stanovení hodnoty nemovitostí výnosovým přístupem užitím metody přímé kapitalizace

Výnosový přístup předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) – zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít výši nájemného v místě a čase obvykle sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí.

Ze předpokladu, že čistý roční výnos z nemovitostí je konstantní, lze nahradit konečnou geometrickou řadu diskontovaných čistých ročních výnosů z nemovitostí s neznámým, resp. obtížně odhadnutelným počtem členů, řadou nekonečnou, která ji velmi dobře aproximuje. Rozdíl mezi součty obou geometrických řad (konečné a nekonečné) s rostoucím počtem členů = počtem let, konverguje poměrně rychle k nule. Vzhledem k tomu, že je ve výpočtu výnosové hodnoty kalkulováno s obnovovacími investicemi ve formě odvodů do renewal fondu, lze předpokládat neomezenou dobu životnosti nemovitosti, pokud její existence a výnosový potenciál není omezen jinými vnějšími faktory.

Výše uvedená metodologie je relevantní za předpokladu konstantní kapitalizační míry v jednotlivých letech po dobu generování výnosů.

Tato metoda je vhodná pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

5 ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer, Ing. Alena Bílková, Bc. Jakub Nulíček

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro zpracování této kapitoly byla využita data z podkladů A. až T. a také informace získané na místním šetření. Vzhledem k tomu, že odhad hodnoty Předmětu ocenění je odvozen z ekonomické charakteristiky Předmětu ocenění, byla pro účely této kapitoly provedena analýza realitního trhu zájmových nemovitostí, dále byly využity informace poskytnuté Zadavatelem a byly aplikovány postupy obvyklé v oceňovatelské praxi.

5.1 Východisko

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1.1) je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení hodnoty Předmětu ocenění jako součtu hodnot Nemovitostí Semily (1., 2. a 3. funkčního celku Nemovitostí Semily) a Nemovitostí Jilemnice (Stavebních pozemků, Ostatních pozemků a Polikliniky Jilemnice).

5.2 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění

V této kapitole je provedeno stanovení hodnoty Nemovitostí Semily porovnávacím přístupem, a to konkrétně metodou nepřímého porovnání pro 1. a 2. funkční celek, metoda přímého porovnání pro 3. funkční celek. Dále je provedeno stanovení hodnoty Polikliniky Jilemnice výnosovým přístupem, metodou přímé kapitalizace a Stavebních pozemků a Ostatních pozemků porovnávacím přístupem, metodou nepřímého porovnání.

5.2.1 Stanovení hodnoty 1. a 2. funkčního celku metodou nepřímého porovnání

5.2.1.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTC_s

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTC_s).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití pozemků, jejich velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v Semilech se nenachází dostatečné množství porovnatelných pozemků, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) použity dílčí koeficienty odlišnosti uvedené v tabulce níže.

Tabulka 5-1 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti (I_s), indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užitě pro stanovení hodnoty 1. a 2. funkčního celku

Koeficient	Název koeficientu
K_1	Lokalita
K_2	Velikost pozemku [m ²]
K_3	Inženýrské sítě
K_4	Svažitost
K_5	Využitelnost
K_6	Zastavitelnost
K_7	Další vlivy
$I_s (I_o) = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$	

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.1.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost byl považován pozemek umístěný v Semilech a v obdobných lokalitách. Hodnocená kritéria a parametry standardní nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže.

Tabulka 5-2 Definice parametrů standardní nemovitosti

Koeficient	Standardní úroveň koeficientu
Lokalita (K_1)	Semily, okres Semily
Velikost pozemku (K_2)	4 001 – 8 000

Koeficient	Standardní úroveň koeficientu
Inženýrské sítě (K ₃)	v dosahu
Svažitost (K ₄)	rovinatý až mírně svažitý
Využitelnost (K ₅)	občanská vybavenost
Zastavitelnost (K ₆)	standardní
Další vlivy (K ₇)	bez vlivu
$K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 = 1,00$	

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.1.2 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 6 srovnávacích pozemků, u nichž jsou známy hodnocené parametry a nabídkové ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku neprodané nemovitosti).

Z realitní praxe potom vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková. Z toho důvodu bylo v rámci procesu ocenění užito koeficientu druhu transakce – viz Tabulka 5-3. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií. Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi

nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient druhu transakce se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou skutečnou cenou je koeficient roven jedné.

Pro účely tohoto znaleckého posudku byl pro nabízené nemovitosti s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí stanoven koeficient druhu transakce v úrovni 0,80.

5.2.1.1.3 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – IJTCs

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) uvádí Tabulka 5-3 níže.

Tabulka 5-3 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC_s)

	1	2	3	4	5	6
Obecné informace						
Zdroj ceny	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena
Nabídková cena [Kč]	1 820 000,00	2 947 000,00	4 640 000,00	3 936 600,00	2 900 000,00	3 770 800,00
Koeficient druhu transakce	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Upravená srovnávací cena [Kč]	1 456 000,00	2 357 600,00	3 712 000,00	3 149 280,00	2 320 000,00	3 016 640,00
Výměra pozemku [m²]	728,00	1 684,00	1 802,00	2 187,00	981,00	1 714,00
IJTC_s [Kč/m²]	2 000,00	1 400,00	2 059,93	1 440,00	2 364,93	1 760,00
Komparace						
Lokalita (K₁)	Semily, okres Semily	Bělá, okres Semily	Nová Paka, okres Jičín	Turnov - Pelešany, okres Semily	Jilemnice, okres Semily	Karlovice, okres Semily
	1,05	0,90	0,95	0,95	1,00	0,90
Velikost pozemku (K₂)	501 – 1 000	1 001 – 2 000	1 001 – 2 000	2 001 – 4 000	501 – 1 000	1 001 – 2 000
	1,15	1,10	1,10	1,05	1,15	1,10
Inženýrské sítě (K₃)	na hranici pozemku	na hranici pozemku	v dosahu	v dosahu	v dosahu	v dosahu
	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
Svažitost (K₄)	svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	svažitý	rovinatý až mírně svažitý
	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00
Využitelnost (K₅)	rezidenční zástavba	BV – bydlení venkovské	rezidenční zástavba	BV – bydlení venkovské	smíšené městské území	rezidenční zástavba
	1,20	1,05	1,20	1,05	1,10	1,20
Zastavitelnost (K₆)	standardní	standardní	standardní	standardní	standardní	standardní
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Další vlivy (K₇)	bez vlivu	zahradní domek	bez vlivu	ochranné pásmo el. vedení	bez vlivu	bez vlivu
	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00
Index srovnávací nemovitosti (I_s)	1,37	1,15	1,25	1,00	1,14	1,19
IJTC_s [Kč/m²]	1 459,85	1 217,39	1 647,94	1 440,00	2 074,50	1 478,99

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin nabídkové ceny a koeficientu druhu transakce*).

*) Koeficient druhu transakce byl užít z důvodu předpokladu, že skutečná tržní cena nemovitosti je nižší než cena nabídková.

5.2.1.2 Stanovení standardní jednotkové ceny – SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny ($IJTC_s$) – viz Tabulka 5-3. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny bylo tedy použito všech 6 srovnávacích nemovitostí (viz Tabulka 5-4).

Tabulka 5-4 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny

Statistické vyhodnocení	
Celkový počet srovnávacích nemovitostí	6
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	6
Minimum použitých hodnot [Kč/m²]	1 217,39
Maximum použitých hodnot [Kč/m²]	2 074,50
Směrodatná odchylka [Kč/m²]	290,01
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m²]	1 263,10
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m²]	1 843,12
Průměr použitých hodnot (SJTC) [Kč/m²]	1 553,11

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.3 Stanovení jednotkové tržní ceny 1. a 2. funkčního celku

Na základě koeficientů odlišnosti K_1 – K_7 oceňovaných nemovitostí byl určen jejich index odlišnosti (I_o) a výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí (JTC_o).

Tabulka 5-5 Stanovení jednotkové tržní ceny 1. a 2. funkčního celku

	1. funkční celek	2. funkční celek
Lokalita (K_1)	Semily, okres Semily	Semily, okres Semily
	1,00	1,00
Velikost pozemku (K_2)	4 001 – 8 000	501 – 1 000
	1,00	1,15
Inženýrské sítě (K_3)	v dosahu	v dosahu
	1,00	1,00
Svažitost (K_4)	svažitý	rovinatý až mírně svažitý
	0,90	1,00
Využitelnost (K_5)	zastavitelná zeleň	zastavitelná zeleň
	0,70	0,70
Zastavitelnost (K_6)	standardní	standardní

	1. funkční celek	2. funkční celek
	1,00	1,00
Další vlivy (K_7)	nevýhodný tvar	nevýhodný tvar
	0,80	0,80
Index oceňované nemovitosti (I_o)	0,50	0,64
JTC_o [Kč/m²]	776,56	993,99

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.4 Stanovení hodnoty 1. a 2. funkčního celku porovnávacím přístupem

Hodnota 1. a 2. funkčního celku byla stanovena na základě výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí (JTC_o) a jejich výměry.

Tabulka 5-6 Stanovení hodnoty 1. a 2. funkčního celku porovnávacím přístupem

Nemovitosti	Výměra [m²]	JTC _o [Kč/m²]	Hodnota [Kč]
1. funkční celek	6 069,00	776,56	4 712 942,64
2. funkční celek	812,00	993,99	807 119,88
Celkem (zaokrouhleno na tisíce Kč) [Kč]			5 520 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2 Stanovení hodnoty 3. funkčního celku metodou přímého porovnání

5.2.2.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - $IJTC_s$

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou přímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) a jejich indexované jednotkové tržní ceny ($IJTC_s$).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití pozemků a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v Semilech se nenachází dostatečné množství porovnatelných pozemků, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní byly eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexů oceňovaných nemovitostí použity následující koeficienty odlišnosti.

Tabulka 5-7 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti (I_s) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užitě pro stanovení hodnoty 3. funkčního celku

Koeficient	Standardní úroveň koeficientu
Lokalita (K_1)	Semily
Velikost pozemku (K_2)	0 – 15 000
Svažitost (K_3)	svažitý
Další vlivy (K_4)	bez vlivu
$K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 = 1,00$	

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2.1.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 4 srovnávací pozemky, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní (popř. nabídkové) ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku neprodané nemovitosti).

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů či pronájmů) nemovitostí jsou prakticky nedostupné, případně k těmto nemovitostem nejsou dostupné jejich cenotvorné charakteristiky, které jsou nutné pro potřeby aplikace porovnávacího přístupu (např. jejich technický stav k datu transakce, užitná plocha atd.). Zároveň (ačkoliv to nemusí být pravidlem) mohou být tyto transakce zatíženy zkrácením vyvolaným prodeji mezi příbuznými, spřízněnými právníckými osobami, spekulativními prodeji atd. Lze tedy konstatovat, že pro potřeby porovnávacího přístupu jsou akceptovatelné jako srovnávací nemovitosti jak nemovitosti se skutečně realizovanými cenami, tak i nemovitosti, u nichž jsou známy pouze jejich nabídkové ceny. Vždy by však tyto měly být v dostatečném množství pro případné vyloučení extrémních hodnot, ať už tyto budou zapříčiněny z jakéhokoliv důvodu.

Z realitní praxe potom vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková. Z toho důvodu bylo v rámci procesu ocenění užito koeficientu druhu transakce – viz Tabulka 5-8. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií. Obecně lze konstatovat, že čím

je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient druhu transakce se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou sjednanou cenou je koeficient roven jedné.

Pro účely tohoto znaleckého posudku byl pro nabízené nemovitosti s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí stanoven koeficient druhu transakce v úrovni 0,80.

5.2.2.1.2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs 3. funkčního celku

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTCs) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užitě dílčí koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) uvádí Tabulka 5-8 níže. Hodnota Nemovitostí byla následně stanovena na základě jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o) a jejich výměry.

Tabulka 5-8 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexované tržní ceny srovnávacích nemovitostí (IJTC_s)

	3. funkční celek		1	2	3	4
Obecné informace						
Zdroj ceny	x		Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena
Nabídková cena [Kč]	x		56 000,00	150 000,00	59 167,00	62 058,00
Koeficient druhu transakce	x		0,80	0,80	0,80	0,80
Upravená srovnávací cena [Kč]	x		44 800,00	120 000,00	47 333,60	49 646,40
Výměra pozemku [m ²]	11 055,00		1 938,00	6 119,00	1 503,00	1 812,00
IJC _s [Kč/m ²]	x		23,12	19,61	31,49	27,40
Komparace						
Lokalita (K ₁)	Semily, okres Semily		Bozkov, okres Semily	Semily – Spálov, okres Semily	Smrčí u Semil	Rovensko pod Troskami, okres Semily
	1,00		0,95	0,95	0,95	0,95
Velikost pozemku (K ₂)	<15 000		<15 000	<15 000	<15 000	<15 000
	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00
Svažitost (K ₃)	svažitý		svažitý	svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý
	1,00		1,00	1,00	1,05	1,05
Další vlivy (K ₄)	bez vlivu		bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00
Index srovnávací nemovitosti (I _s)	1,00		0,95	0,95	1,00	1,00
IJTC _s [Kč/m ²]	-		24,34	20,64	31,49	27,40

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin nabídkové ceny a koeficientu druhu transakce*).

*) Koeficient druhu transakce byl užit z důvodu předpokladu, že skutečná tržní cena nemovitosti je nižší než cena nabídková.

5.2.2.2 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné indexované tržní ceny ($IJTC_s$) viz Tabulka 5-8. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o) byly tedy použity všechny 4 srovnávací nemovitosti (viz Tabulka 5-9).

Tabulka 5-9 Statistické vyhodnocení použité metody ocenění

Statistické vyhodnocení	
Celkový počet srovnávacích nemovitostí	4
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4
Minimum použitých hodnot [$Kč/m^2$]	20,64
Maximum použitých hodnot [$Kč/m^2$]	31,49
Směrodatná odchylka [$Kč/m^2$]	4,60
Průměr minus směrodatná odchylka [$Kč/m^2$]	21,37
Průměr plus směrodatná odchylka [$Kč/m^2$]	30,57
Průměr použitých hodnot (JTC_o)	25,97

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2.3 Rekapitulace stanovení hodnoty 3. funkčního celku porovnávacím přístupem

Hodnota Nemovitostí byla stanovena na základě výsledné jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o) a její užitné výměry.

Tabulka 5-10 Stanovení hodnoty 3. funkčního celku porovnávacím přístupem

Nemovitosti	Výměra pozemku [m^2]	JTC_o [$Kč/m^2$]	Hodnota (zaokrouhleno na jednotky Kč) [$Kč$]
3. funkční celek	11 055,00	25,97	287 098,00
Celkem (zaokrouhleno na tisíce Kč) [$Kč$]			287 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.3 Rekapitulace stanovení hodnoty Pozemků Semily

V následující tabulce je uvedena celková hodnota Pozemků Semily.

Funkční celek	Hodnota [$Kč$]
1. funkční celek	4 713 000,00
2. funkční celek	807 000,00
3. funkční celek	287 000,00
Nemovitosti Semily celkem (po zaokrouhlení)	5 807 000,00

Hodnota Nemovitostí Semily stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):

5 807 000,00 Kč

5.2.4 Stanovení hodnoty Pozemků Jilemnice metodou nepřímého porovnání

5.2.4.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - $IJTC_s$

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) a jejich indexované jednotkové tržní ceny ($IJTC_s$).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití pozemků, jejich velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo v Jilemnici se nenachází dostatečné množství porovnatelných pozemků, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) použity dílčí koeficienty odlišnosti uvedené v tabulce níže.

Tabulka 5-11 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti (I_s), indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užitý pro stanovení hodnoty Pozemků Jilemnice

Koeficient	Název koeficientu
K_1	Lokalita
K_2	Velikost pozemku [m^2]

Koeficient	Název koeficientu
K_3	Inženýrské sítě
K_4	Svažitost
K_5	Využitelnost
K_6	Zastavitelnost
K_7	Další vlivy
$I_S(I_0) = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$	

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.4.1.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost byl považován pozemek umístěný v Jilemnici a v obdobných lokalitách. Hodnocená kritéria a parametry standardní nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže.

Tabulka 5-12 Definice parametrů standardní nemovitosti

Koeficient	Standardní úroveň koeficientu
Lokalita (K_1)	Jilemnice, okres Semily
Velikost pozemku (K_2)	4 001 – 8 000
Inženýrské sítě (K_3)	v dosahu
Svažitost (K_4)	rovinatý až mírně svažité
Využitelnost (K_5)	občanská vybavenost
Zastavitelnost (K_6)	standardní
Další vlivy (K_7)	bez vlivu
$K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 = 1,00$	

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.4.1.2 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 5 srovnávacích pozemků, u nichž jsou známy hodnocené parametry a realizované ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nemovitosti s realizovanými kupními cenami v rozmezí let 2019 až 2021). Stáří jednotlivých nabyvacích titulů bylo zohledněno přepočtem kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění.

Přepočet realizovaných cen pro srovnávací nemovitosti představující realizované transakce byl proveden na základě aplikace koeficientu data transakce. Jedná se o multiplikační koeficient vyjadřující časovou změnu cen nemovitostí vztaženou k datu ocenění. Pro účely tohoto znaleckého posudku bylo při stanovení koeficientu data transakce vycházeno z veřejně dostupných dat dokumentujících vývoj cen v segmentu nemovitostí určených pro pozemky publikovaných společností Hypoteční banka, a.s. Index cen pozemků zveřejňovaný společností Hypoteční banka, a.s. (tzv. HB Index pro pozemky) dle názoru GT nejlépe vystihuje časový vývoj cen zájmového typu nemovitostí od data prodeje k období ocenění.

5.2.4.1.3 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – IJTC_s

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTC_s) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčích koeficientů odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_S) uvádí Tabulka 5-13 níže.

Tabulka 5-13 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$)

	1	2	3	4	5
Obecné informace	V-6634/2019-608	V-5021/2019-608	V-584/2019-608	V-104/2020-608	V-3547/2021-608
Zdroj ceny	Realizovaná cena	Realizovaná cena	Realizovaná cena	Realizovaná cena	Realizovaná cena
Datum transakce	4. kvartál 2019	3. kvartál 2019	1. kvartál 2019	1. kvartál 2020	2. kvartál 2021
Realizovaná cena [Kč]	1 306 067,00	930 067,00	990 528,00	1 050 000,00	853 000,00
Koeficient data transakce	1,81	1,84	1,92	1,76	1,44
Upravená srovnávací cena [Kč]	2 363 981,27	1 711 323,28	1 901 813,76	1 848 000,00	1 228 320,00
Výměra pozemku [m²]	1 306,00	930,00	1 344,00	1 209,00	927,00
$IJTC_s$ [Kč/m²]	1 810,09	1 840,13	1 415,04	1 528,54	1 325,05
Komparace					
Lokalita (K_1)	Jilemnice, okres Semily	Jilemnice, okres Semily	Jilemnice, okres Semily	Jilemnice, okres Semily	Jilemnice, okres Semily
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku (K_2)	1 001 – 2 000	501 – 1 000	1 001 – 2 000	1 001 – 2 000	501 – 1 000
	1,10	1,15	1,10	1,10	1,15
Inženýrské sítě (K_3)	na hranici pozemku	na hranici pozemku	na hranici pozemku	na hranici pozemku	na hranici pozemku
	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Svažitost (K_4)	rovinatý až mírně svažité	rovinatý až mírně svažité	rovinatý až mírně svažité	rovinatý až mírně svažité	rovinatý až mírně svažité
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Využitelnost (K_5)	rezidenční zástavba	rezidenční zástavba	rezidenční zástavba	rezidenční zástavba	rezidenční zástavba
	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Zastavitelnost (K_6)	standardní	standardní	standardní	standardní	standardní
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Další vlivy (K_7)	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Index srovnávací nemovitosti (I_s)	1,39	1,45	1,39	1,39	1,45
$IJTC_s$ [Kč/m²]	1 302,22	1 269,06	1 018,01	1 099,67	913,83

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin realizované ceny a koeficientu data transakce.

5.2.4.2 Stanovení standardní jednotkové ceny – SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny ($IJTC_s$) – viz Tabulka 5-13. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny bylo tedy použito všech 5 srovnávacích nemovitostí (viz Tabulka 5-14).

Tabulka 5-14 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny

Statistické vyhodnocení	
Celkový počet srovnávacích nemovitostí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	913,83
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	1 302,22
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	164,88
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	955,68
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	1 285,44
Průměr použitých hodnot (SJTC) [Kč/m²]	1 120,56

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.4.3 Stanovení jednotkové tržní ceny Pozemků Jilemnice

Na základě koeficientů odlišnosti K_1 – K_7 oceňovaných nemovitostí byl určen jejich index odlišnosti (I_o) a výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí (JTC_o).

Tabulka 5-15 Stanovení jednotkové tržní ceny Pozemků Jilemnice

	Stavební pozemky	Ostatní pozemky
Lokalita (K_1)	Jilemnice, okres Semily	Jilemnice, okres Semily
	1,00	1,00
Velikost pozemku (K_2)	2 001 – 4 000	> 8 001
	1,05	0,95
Inženýrské sítě (K_3)	v dosahu	v dosahu
	1,00	1,00
Svažitost (K_4)	svažitý	svažitý
	0,95	0,95
Využitelnost (K_5)	občanská vybavenost	zastavitelná zeleň
	1,00	0,70

	Stavební pozemky	Ostatní pozemky
Zastavitelnost (K_6)	standardní	standardní
	1,00	1,00
Další vlivy (K_7)	bez vlivu	netvoří funkční celek
	1,00	0,95
Index oceňované nemovitosti (I_o)	1,00	0,60
JTC_o [Kč/m²]	1 120,56	672,34

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.4.4 Stanovení hodnoty Pozemků Jilemnice porovnávacím přístupem

Hodnota Pozemků Jilemnice byla stanovena na základě výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí (JTC_o) a jejich výměry.

Tabulka 5-16 Stanovení hodnoty Pozemků Jilemnice porovnávacím přístupem

Nemovitosti	Výměra [m ²]	JTC _o [Kč/m ²]	Hodnota [Kč]
Stavební pozemky	2 050,00	1 120,56	2 297 148,00
Ostatní pozemky	21 944,00	672,34	14 753 829,00
Pozemky Jilemnice celkem (zaokrouhleno na tisíce Kč) [Kč]			17 051 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Hodnota Pozemků Jilemnice stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč):
17 051 000,00 Kč

5.2.5 Stanovení hodnoty Polikliniky Jilemnice metodou přímé kapitalizace

V kapitolách níže byla stanovena hodnota Polikliniky Jilemnice metodou přímé kapitalizace.

5.2.5.1 Budoucí výnosy plynoucí z pronájmu Polikliniky Jilemnice

Dle GT dostupných informací je Poliklinika Jilemnice k datu ocenění pronajímána za smluvní nájemné, které dle našeho názoru nedosahuje svojí výší úrovně tržního nájemného. Z tohoto důvodu bude pro určení budoucích výnosů plynoucích z pronájmu Polikliniky Jilemnice použito tržního nájemného stanoveného na základě provedené porovnávací analýzy.

Analýza tržního nájemného byla provedena porovnávacím přístupem, metodou nepřímého porovnání, která je podrobně popsána v odborné literatuře a je transparentní metodou určení tržní výše nájemného.

5.2.5.1.1 Analýza tržního nájemného

Provedli jsme analýzu místního trhu zaměřenou na daný typ oceňovaných nemovitostí.

Z provedené porovnávací analýzy vyplývá, že výše měsíčního nájemného srovnatelných kancelářských prostor by v dané lokalitě a pro danou nemovitost (Poliklinika Jilemnice) měla činit přibližně **118 Kč/m²/měsíc**. Analýza byla provedena pomocí osmi porovnávacích vzorků, které byly umístěny v Jilemnici a obdobných lokalitách.

Pro další ocenění pomocí výnosového přístupu bude kalkulováno s tržním nájemným.

5.2.5.1.2 Stanovení výnosů plynoucích z Polikliniky Jilemnice

Tabulka níže rekapituluje uvažované výnosy z pronájmu Polikliniky Jilemnice.

Tabulka 5-17 Rekapitulace ročních výnosů spojených s pronájmem Polikliniky Jilemnice

	Užitná plocha [m²]	Jednotkové potenciální nájemné [Kč/m²/měsíc]	Potenciální nájemné [Kč/měsíc]	Potenciální nájemné [Kč/rok]
Tržní nájemné	1 665,60	118,26	196 973,86	2 363 686,27
Roční hrubý výnos				2 363 686,27

Zdroj: podklady od Zadavatele, vlastní výpočet

5.2.5.2 Náklady na dosažení výnosů z pronájmu Polikliniky Jilemnice

Celková roční výše nákladů na dosažení výnosů z pronájmu Polikliniky Jilemnice byla stanovena jako součet provozních nákladů spojených s Poliklinikou Jilemnice (OpEx) a kapitálových nákladů spojených s Poliklinikou Jilemnice (CapEx).

Obecně lze říct, že provozní náklady (OpEx) představují neinvestiční, tedy běžné a opakující se provozní výdaje související s danou nemovitostí, a jejich struktura a výše se tak přirozeně odvíjí zejména od charakteru každé nemovitosti. Z pohledu jedné konkrétní nemovitosti se provozními náklady spojenými s jejím provozem standardně rozumí náklady ve smyslu platby daně z nemovitostí, pojištěním dané nemovitosti, mzdové náklady na správu dané nemovitosti a náklady na běžné opravy a údržbu atd.

Naproti tomu kapitálové náklady (CapEx) obecně představují náklady vynaložené na investice většího rozsahu typu generálních či celkových oprav. Typickým příkladem je například rekonstrukce či výměna některého ze stěžejních konstrukčních prvků (např. střecha, obvodový plášť atd.). Ve smyslu jedné konkrétní nemovitosti tak kapitálovými náklady rozumíme částku, již vlastník pravidelně odvádí do tzv. renewal fondu, tedy v podstatě tvorbu rezerv na obnovení, resp. na provedení zásadní rekonstrukce dané nemovitosti.

Částky pro jednotlivé položky tvořící provozní náklady (OpEx) a kapitálové náklady (CapEx) spojené oceňovanou Poliklinikou Jilemnice byly stanoveny v následujících podkapitolách.

5.2.5.2.1 Stanovení reprodukční ceny

Pro potřeby kalkulace nákladů na dosažení výnosů z pronájmu byla níže stanovena reprodukční cena staveb, a to na základě technickohospodářských ukazatelů vztažených k datu ocenění.

■ Poliklinika Jilemnice

V tabulce níže bylo provedeno stanovení časové ceny Polikliniky Jilemnice včetně jejího příslušenství, které bylo uvažováno v úrovni 5 % z reprodukční ceny Polikliniky Jilemnice.

Tabulka 5-18 Stanovení reprodukční ceny Polikliniky Jilemnice

Poliklinika Jilemnice	
Obestavěný prostor [m³]	5 429,00
Celkový technický stav	dobrý
Typ stavby - zařazení objektu dle JKSO	801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu

Poliklinika Jilemnice	
Konstrukčně materiálová charakteristika - zařízení dle JKSO	1. svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Jednotková cena dle THU [Kč/m³]	9 275,00
Koeficient vybavení objektu	1,00
Reprodukční cena objektu [Kč]	50 353 975,00
Příslušenství hlavní stavby [Kč]	5%
Reprodukční cena objektu včetně příslušenství [Kč]	52 871 673,75
Koeficient podílu prvků dlouhodobé životnosti *)	0,59
Celkové reprodukční náklady pro odvody do renewal fondu [Kč]	31 056 821,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.5.2.2 Provozní náklady spojené s Poliklinikou Jilemnice (OpEx)

Daň z nemovitostí ... výše daně z nemovitosti byla pro účely zpracování předkládaného znaleckého posudku stanovena odhadem na základě hrubých ročních výnosů, roční výše daně z nemovitosti pro Polikliniku Jilemnice dle tohoto odhadu činí **11 600,00 Kč**.

Pojištění nemovitostí ... výše pojistného byla pro účely zpracování předkládaného znaleckého posudku stanovena na základě analýzy podkladů poskytnutých Zadavatelem.

Údržba a opravy... jedná se o roční náklady na opravy a údržbu staveb (nikoliv na generální opravy a podobně). Zpravidla se užívají náklady průměrné z doložených nákladů za více let. Může však nastat situace, kdy vlastník stavbu v posledních letech velmi nákladně opravil, takže náklady za poslední dobu jsou vysoké; na druhou stranu ale zřejmě v nejbližších letech další náklady nebudou nutné, takže průměr za poslední roky by byl nevhodně, nepřiměřeně vysoký. Naopak může nastat situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl. V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu.

V případě oceňovaných nemovitostí byly náklady na opravy, údržbu a pojištění nemovitosti stanoveny na základě podkladů dodaných Zadavatelem, a to ve výši **20 000,00 Kč**.

Tabulka 5-19 Rekapitulace provozních nákladů (OpEx) spojených s Poliklinikou Jilemnice

Položka OpEx	Částka [Kč]
Daň z nemovitostí	11 600,00
Pojistné	20 000,00
Údržba a opravy	

Položka OpEx	Částka [Kč]
Celková roční výše provozních nákladů (OpEx) spojených s Poliklinikou Jilemnice [Kč] (zaokrouhleno na celé Kč)	31 600,00

Zdroj: podklady Zadavatele, vlastní výpočet

5.2.5.2.3 Kapitálové náklady spojené s Poliklinikou Jilemnice (CapEx)

Odvod do renewal fondu – tvorba rezerv ... částka, kterou vlastník každoročně odvádí do tzv. renewal fondu. Jedná se tedy v podstatě o tvorbu rezerv na případné obnovení, resp. provedení zásadní rekonstrukce dané nemovitosti. Týká se konstrukčních prvků zásadního charakteru (např. střecha, některá z konstrukcí dlouhodobé životnosti atd.). Byla určena pomocí vztahu pro kapitalizovanou amortizaci a její výše činí **243 529,00 Kč**.

Tabulka 5-20 Rekapitulace kapitálových nákladů (CapEx) spojených s Poliklinikou Jilemnice

Položka CapEx	Částka [Kč]
Odvod do renewal fondu - tvorba rezerv	243 529,00
Celková roční výše kapitálových nákladů (CapEx) spojených s Nemovitostmi [Kč] (zaokrouhleno na celé Kč)	243 529,00

Zdroj: podklady Zadavatele, vlastní výpočet

5.2.5.2.4 Rekapitulace ročních nákladů na dosažení výnosů z pronájmu

Výše uvedené roční náklady na dosažení výnosů z pronájmu shrnuje následující tabulka.

Tabulka 5-21 Přehled ročních nákladů na dosažení výnosů z pronájmu

Náklady	Částka [Kč]
Celková roční výše provozních nákladů (OpEx) spojených s Nemovitostmi	31 600,00
Celková roční výše kapitálových nákladů (CapEx) spojených s Nemovitostmi	243 529,00
Celková roční výše nákladů na dosažení nájemného [Kč]	275 129,00

Zdroj: vlastní výpočet

5.2.5.3 Stanovení kapitalizační míry

V této kapitole byla stanovena výše kapitalizační míry, která je dále užita pro stanovení hodnoty Polikliniky Jilemnice.

5.2.5.3.1 Postup stanovení kapitalizační míry

Pro stanovení kapitalizační míry byla použita stavebnicová metoda, která je standardní metodou užívanou v oceňovatelské praxi.

Obecně je možné postup stanovení kapitalizační míry metodou stavebnicovou zapsat jako:

$$r = r_f + RP + DP,$$

kde

r ... je kapitalizační míra oceňované nemovitosti;

r_f ... je bezriziková úroková míra;

RP ... je riziková přírážka;

DP ... případné další přírážky.

5.2.5.3.2 Bezriziková složka kapitalizační míry

Bezriziková úroková míra byla stanovena v úrovni míry výnosu do doby splatnosti hypotečního zástavního listu s nejdelší dobou splatnosti a s pevně stanovenou nominální úrokovou mírou. Výpočet výnosu do doby splatnosti k datu ocenění je uveden v následující tabulce.

Tabulka 5-22 Bezriziková úroková míra

Název použitého dluhopisu:	HZL HB VAR/37 ISIN: CZ0002001720
Nominální hodnota dluhopisu	10 000 000,00
Datum ocenění	30. 6. 2023
Datum splatnosti dluhopisu	20. 12. 2037
Počet let do splatnosti dluhopisu	14,48
Kurz k datu ocenění	116,500
Nominální úroková sazba	3,66 %
Roční nominální kupón	366 000,00
Investice do dluhopisu dle kurzu k datu ocenění	11 650 000,00
Zásobitel	12,188759528925
Suma kupónových plateb k datu ocenění	4 461 085,99
Současná hodnota nominální hodnoty	7 188 914,01
Současná hodnota dluhopisu	11 650 000,00
Výnos do doby splatnosti	2,3063 %

Zdroj: Burza cenných papírů Praha, a.s. (data platná ke dni ocenění), vlastní výpočet

5.2.5.3.3 Riziková přírážka

V souladu s výše uvedeným vzorcem je maximální riziková přírážka dána rozdílem maximální kapitalizační míry a bezrizikové úrokové míry.

Postup stanovení rizikové přírážky stavebnicovou metodou je následující:

■ Vymezení faktorů rizika

Prvním krokem je vymezení základních faktorů rizika – v našem případě jsou rizika rozdělena do dvou základních skupin, a to v členění na tržní rizika a specifická rizika oceňované nemovitosti.

Tržní rizika vyjadřují externí rizika realitního trhu a vyplývají z obecného ekonomického, politického a legislativního prostředí. Tržní riziko je dále rozděleno na dílčí rizikové faktory:

Ekonomická rizika, politická rizika, rizika tržního prostředí a konkurence (riziko poklesu poptávky a míra konkurenčního prostředí).

Ekonomická rizika a politická rizika zohledňují rizika vyplývající z celkové hospodářské a politické situace země (např. míra růstu HDP, politická stabilita apod.). Dalším uvažovaným faktorem je přírážka vyjadřující možnou změnu relevantního tržního prostředí (např. vývoj nabídky a poptávky po daném typu nemovitosti, stupeň konkurence, závislost daného segmentu na hospodářském cyklu apod.).

Specifická rizika souvisí s riziky specifickými pro danou nemovitost. Specifická rizika jsou dále rozdělena na dílčí rizikové faktory následovně:

Lokalita, technická rizika (riziko špatného technického stavu a riziko havárie), riziko nepronajitelnosti, ostatní rizika.

Faktor lokality zohledňuje atraktivitu obce, ve které se oceňovaná nemovitost nachází, umístění nemovitosti v rámci obce a dopravní dostupnost, neboť tyto faktory mají vliv na pronajitelnost nemovitosti. Přírážka za technická rizika v sobě zahrnuje rizika plynoucí ze standardu oceňované nemovitosti, jejího technického stavu, havárií apod. Součástí přírážky za riziko nepronajitelnosti jsou potom faktory jako současná obsazenost, budoucí nepronajitelnost a riziko ztráty atraktivity nemovitosti.

■ Ohodnocení stupně rizika

Po vybrání dílčích rizikových faktorů je nutné stanovit stupnici pro hodnocení výše rizika. Stupnice je nastavena na čtyři možné stupně rizika:

- 1 - nízké;
2 - průměrné;
3 - zvýšené;
4 - vysoké.

Při ohodnocení jednotlivých rizikových faktorů zohledňujeme aktuální tržní podmínky, technický stav nemovitostí a další vlivy.

■ Převod zjištěných stupňů rizika na velikost rizikové přírážky

Poté co je stanoven pro každý dílčí faktor stupeň vyjadřující riziko, je přistoupeno k převodu zvolených kritérií na velikost rizikové přírážky. Je vycházeno z předpokladu, že výnos roste spolu s rostoucím rizikem, ovšem nikoliv lineárně. Z tohoto důvodu je zvolena funkce a^x .

Vlastní kalkulace rizikové přírážky bude vyjádřena jako násobek bezrizikové úrokové míry dle vzorce:

$$RP = r_f \cdot (a^x - 1),$$

kde

RP ... je riziková přírážka;

r_f ... je bezriziková úroková míra;

$(a^x - 1)$... je koeficient rizikové přírážky, přičemž a je konstanta a $x \{1,2,3,4\}$ je výše zmíněný stupeň rizika.

Koeficient $(a^x - 1)$ je v literatuře označován, jako parametr Z . Rizikovou přírážku jednoho faktoru získáme vydělením výše uvedeného vzorce celkovým počtem faktorů.

5.2.5.3.4 Stanovení kapitalizační míry

■ Stanovení celkové rizikové přírážky pro potřeby stanovení kapitalizační míry

Tabulka 5-23 Stanovení celkové rizikové přírážky pro potřeby stanovení kapitalizační míry

Druh rizika	Míra rizika
Ekonomická rizika	0,46 %
Tržní prostředí a konkurence	0,78 %
Tržní rizika	1,24 %
Lokalita	1,04 %

Druh rizika	Míra rizika
Technická rizika	1,16 %
Riziko nepronajitelnosti	0,62 %
Ostatní rizika	0,00 %
Specifická rizika oceňované nemovitosti	2,82 %
Celková riziková přírážka	4,06 %

Zdroj: vlastní výpočet

■ Závěrečné stanovení kapitalizační míry

Tabulka 5-24 Závěrečné stanovení kapitalizační míry

Složka kapitalizační míry	Míra rizika
Bezriziková složka kapitalizační míry	2,31 %
Riziková přírážka kapitalizační míry	4,06 %
Případné další přírážky kapitalizační míry	0,00 %
Stanovená kapitalizační míra	6,37 %

Zdroj: vlastní výpočet

Kapitalizační míra byla stanovena v úrovni **6,37 %**.

5.2.5.4 Závěrečné stanovení hodnoty Polikliniky Jilemnice výnosovým přístupem

Tabulka 5-25 Stanovení hodnoty Polikliniky Jilemnice výnosovým přístupem

Závěreční stanovení hodnoty	
Výnos z nájemného ročně [Kč]	2 363 686,00
(-) Celková roční výše nákladů na dosažení nájemného [Kč]	275 129,00
Čistý roční výnos z nájemného [Kč]	2 088 557,00
Kapitalizační míra	6,37 %
Hodnota [Kč]	32 787 394,03
Hodnota (zaokrouhleno na desetitisíce Kč) [Kč]	32 790 000,00

Zdroj: vlastní výpočet

Hodnota Polikliniky Jilemnice stanovená pomocí výnosového přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na desetitisíce Kč):

32 790 000,00 Kč

5.3 Rekapitulace

Níže je uvedena rekapitulační tabulka s výslednými hodnotami nemovitostí

Tabulka 5-26 Rekapitulace dílčích hodnot

Závěreční stanovení hodnoty	
Nemovitosti Semily	
	Hodnota [Kč]
1. funkční celek	4 712 943,00
2. funkční celek	807 120,00
3. funkční celek	287 098,00
Nemovitosti Semily celkem (po zaokrouhlení)	5 807 000,00
Nemovitosti Jilemnice	
	Hodnota [Kč]
Stavební pozemky	2 297 148,00
Ostatní pozemky	14 753 829,00
Poliklinika Jilemnice	32 787 394,00
Nemovitosti Jilemnice celkem (po zaokrouhlení)	49 838 000,00
Hodnota Předmětu ocenění celkem (zaokrouhleno na tisíce Kč) [Kč]	55 645 000,00

Zdroj: vlastní výpočet

6 SHRNUÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer, Ing. Alena Bílková

6.1 Interpretace výsledků

Hodnotu Předmětu ocenění jsme stanovili na základě metody nepřímého porovnání a také přímé kapitalizace. Výsledek ocenění dle uvedených metod rekapituluje následující tabulka.

Kontrola postupu je prováděna v této kapitole.

Závěr obsahuje kapitola 7.

Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění jsme zvolili metody nepřímého porovnání a přímé kapitalizace, na základě kterých jsme dospěli k hodnotě (zaokrouhleno na celé tisíce Kč):

5 807 000 Kč pro Nemovitosti Semily a

49 838 000 Kč pro Nemovitosti Jilemnice.

Celková hodnota Předmětu ocenění tedy činí:

55 645 000 Kč

(slovy: padesát pět milionů šest set čtyřicet pět tisíc korun českých)

6.2 Kontrola postupu znalce

GT prohlašuje, že jsme v souladu s § 52 písm. a) až e) VoVKZČ provedli kontrolu postupu znalce následujícím způsobem:

Výběr zdrojů dat – obsahuje kapitola 1.6.

Sběr a vytvoření dat – obsahuje kapitola 1.6.

Zpracování dat – obsahuje kapitola 5.

Analýza dat a formulace výsledků – obsahuje kapitola 5.

Interpretace výsledků analýzy dat – obsahuje kapitola 6.

7 ZÁVĚR

Odborná otázka:

Dle § 40, odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“), je úkolem tohoto znaleckého posudku ocenění vybraného nemovitého majetku zapsaném

- na listu vlastnictví č. 10001 v katastrálním území 747246 Semily, obec 576964 Semily:
 - i) pozemek p.č. 524/8, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra: 44 m² (pozemek dále také jako „Pozemek 524/8“), na pozemku stojí stavba (na LV č. 4456): budova bez čp/č.ev. - stavba občanského vybavení;
 - ii) pozemek p.č. 524/9, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 7 m²;
 - iii) pozemek p.č. 524/7, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: sportoviště a rekreační plocha, výměra: 494 m²;
 - iv) pozemek p.č. 524/1, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 5 524 m²;
 - v) pozemek p.č. 524/3, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: jiná plocha, výměra: 38 m²;
 - vi) pozemek p.č. 524/4, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: manipulační plocha, výměra: 469 m²;
 - vii) pozemek p.č. 524/5, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: manipulační plocha, výměra: 282 m²;
 - viii) pozemek p.č. 524/14, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: ostatní komunikace, výměra: 23 m²;
- pozemky vymezené dle Geometrického plánu č. 3384-76/2023, vypracovaného společností Geodézie Český Ráj GP s.r.o.:
 - ix) pozemek p.č. 522/9, druh pozemku: lesní pozemek, výměra: 9 718 m²;
 - x) pozemek p.č. 2561/5, druh pozemku: lesní pozemek, výměra: 801 m²;
- vybraného nemovitého majetku zapsaném na listu vlastnictví č. 10001 v katastrálním území 659959 Jilemnice, obec 577197 Jilemnice k datu ocenění, včetně součástí a příslušenství:
 - xi) pozemek p.č. 145/1, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 13 157 m²;
 - xii) pozemek p.č. 145/3, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 2 504 m²;
 - xiii) pozemek p.č. 145/4, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 914 m²;
 - xiv) pozemek p.č. 145/5, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 2 225 m²;
 - xv) pozemek p.č. 145/6, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 1 692 m²;
 - xvi) pozemek p.č. 145/7, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 842 m²;
 - xvii) pozemek p.č. 145/8, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 1 038 m²;

- xviii) pozemek p.č. 145/10, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 64 m²;
- xix) pozemek p.č. 145/11, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 620 m²;
- xx) pozemek p.č. 145/12, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 133 m²;
- xxi) pozemek p.č. 145/24, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití pozemku: zeleň, výměra: 162 m²;
- xxii) pozemek p.č. 145/25, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra: 662 m², na pozemku stojí stavba č.p. 468 (na LV č. 3501);
- xxiii) pozemek p.č. 130/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra: 1 064 m², součástí pozemku je stavba Jilemnice č. p. 372: - objekt občanské vybavenosti;
- xxiv) pozemek p.č. 136/4, druh pozemku: zahrada, výměra: 1 368 m².

Pozn.: Výměra Pozemku 524/4 a Pozemku 524/5 je uvažována dle poskytnutého Geometrického plánu č. 3395-112/2023.

**GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku hodnotu Předmětu ocenění (zaokrouhleno na celé tisíce Kč)
ve výši**

55 645 000,00 Kč

(Slovy: padesát pět milionů šest set čtyřicet pět tisíc korun českých).

Znalečné a náhradu nákladů GT účtuje podle daňového dokladu

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.

8 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, katastrální území 747246 Semily, obec 576964 Semily ze dne 11. 9. 2023
- Příloha č. 2 Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, katastrální území 659959 Jilemnice, obec 577197 Jilemnice ze dne 11. 9. 2023
- Příloha č. 3 Geometrický plán č. 3384-76/2023, vypracovaný společností Geodézie Český Ráj GP s.r.o.
- Příloha č. 4 Geometrický plán č. 3395/112/2023, vypracovaný společností Geodézie Český Ráj GP s.r.o.
- Příloha č. 5 Snímek katastrální mapy s vyznačením nemovitostí Semily
- Příloha č. 6 Snímek katastrální mapy s vyznačením nemovitostí Jilemnice
- Příloha č. 7 Fotodokumentace

9 POSLEDNÍ STRANA

Znalecká doložka:

Společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, byla dne 31. října 2006 zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17:

Obor Ekonomika	
pro účetní evidenci:	české a mezinárodní účetní standardy, účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, inventarizaci a ekonomické rozbor, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely, sledování výše a snižování nákladů, kontroling, environmentální účetnictví, environmentální reporting (reporting environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, závazků či environmentálního profilu, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů a sanace znečištění, reporting výroby a spotřeby energie, sledování a snižování environmentálních nákladů, ekonomické souvislosti)
pro daňovou a celní problematiku:	daně, daňový systém České republiky a Evropské unie, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojitého zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami pro daňové účely, posouzení a vymezení činnosti výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezení výše slevy na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, posouzení splnění zvláštních podmínek, za kterých lze uplatnit slevu na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, zařizování majetku do odpisových tříd pro daňové účely
pro mzdy:	ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů
pro oblast veřejné podpory:	veřejná podpora
pro ceny a odhady:	oceňování věci movitých a nemovitých, oceňování práv, pohledávek a závazků, nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu, posuzování ceny bydlení pro účely stanovení nájemného, oceňování podniků a jejich částí, oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy

o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů, stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, přezkum zpráv o vztazích mezi propojenými osobami, ekonomika správy majetku v rámci likvidace, konkursu a vyrovnání, oceňování podnikatelských rizik, oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (software), výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how), autorských práv a podobných práv právům autorským, odhady environmentálních rizik, ocenění znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadu znečištění a nákladů na sanaci znečištění a odstranění ekologických zátěží

Obor Ekologie identifikace a hodnocení ekologických a environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, cílů, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů znečištění, sanace ekologických zátěží

Obor Právní vztahy k cizině mezinárodní právo soukromé (občanské, obchodní, rodinné a pracovní) a mezinárodní právo veřejné ekonomické, včetně práva Evropské unie

Obor Elektrotechnika automatizace

Obor Kybernetika výpočetní technika – informační systémy, informační technologie, inteligentní systémy a sítě, počítačové systémy a sítě, počítačová grafika a multimedia, digitální zpracování obrazu, licencování informačních systémů, technologií, licencování výpočetních a počítačových programů

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem: 064763/2023

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Petr Turczer

Nulíček

Bc. Jakub Nulíček

Ing. Petr Turczer, prokura

Grant Thornton Appraisal services, a.s.

V Praze dne 25. 10. 2023

Otisk kulaté pečeti:



Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Pro potřeby zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán žádný konzultant.

PŘÍLOHA Č. 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 14:35:02

Vyhotoveno 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: CZ0514 Semily

Obec: 576964 Semily

Kat.území: 747246 Semily

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Semily, Husova 82, 51301 Semily	00276111	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
524/1	5524	ostatní plocha	zelen	
524/7	494	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
524/8	44	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb, LV 4456				
524/9	7	ostatní plocha	zelen	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 524/7

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 seznam z 24.10.1996 §1 a §3.

POLVZ:2266/1996

Z-102266/1996-608

Pro: Město Semily, Husova 82, 51301 Semily

RČ/IČO: 00276111

o Smlouva (dohoda) V1 1711/1999 o bezúplatném převodu vlastnictví č.j. Fin-Rp-5987/L ze dne 7.10.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 16.11.1999.

POLVZ:567/1999

Z-100567/1999-608

Pro: Město Semily, Husova 82, 51301 Semily

RČ/IČO: 00276111

o Smlouva směnná č. S 306/13/247 ze dne 13.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2016 09:50:07. Zápis proveden dne 19.01.2017.

V-7221/2016-608

Pro: Město Semily, Husova 82, 51301 Semily

RČ/IČO: 00276111

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 14:35:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 576964 Semily

Kat.území: 747246 Semily

List vlastnictví: 10001

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 Semily, kód: 608.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.09.2023 14:53:57

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem **kn**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z **2** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Ověřující osoba: **VOJTÍŠEK PETR**

V Jilemnici dne 11.09. 2023

Podpis



PŘÍLOHA Č. 2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 14:35:02

Vyhotoveno 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: CZ0514 Semily

Obec: 577197 Jilemnice

Kat.území: 659959 Jilemnice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Jilemnice, Masarykovo náměstí 82, 51401 Jilemnice	00275808	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	130/1	1064	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jilemnice, č.p. 372, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 130/1					
	136/4	1368	zahrada		zemědělský půdní fond
	145/1	13138	ostatní plocha	zeleň	
	145/5	2225	ostatní plocha	zeleň	
	145/6	1692	ostatní plocha	zeleň	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 145/1, Parcela: 145/5

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 1332/1999 o bezúpl.převodu z 18.10.1999. Právní účinky vkladu k 17.11.1999.

POLVZ:330/1999

Z-4200330/1999-631

Pro: Město Jilemnice, Masarykovo náměstí 82, 51401 Jilemnice

RČ/IČO: 00275808

o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 03.06.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.06.2002.

V-642/2002-631

Pro: Město Jilemnice, Masarykovo náměstí 82, 51401 Jilemnice

RČ/IČO: 00275808

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
136/4	83421	1368

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 14:35:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577197 Jilemnice

Kat.území: 659959 Jilemnice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.09.2023 14:50:11

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem **kn**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z **2** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

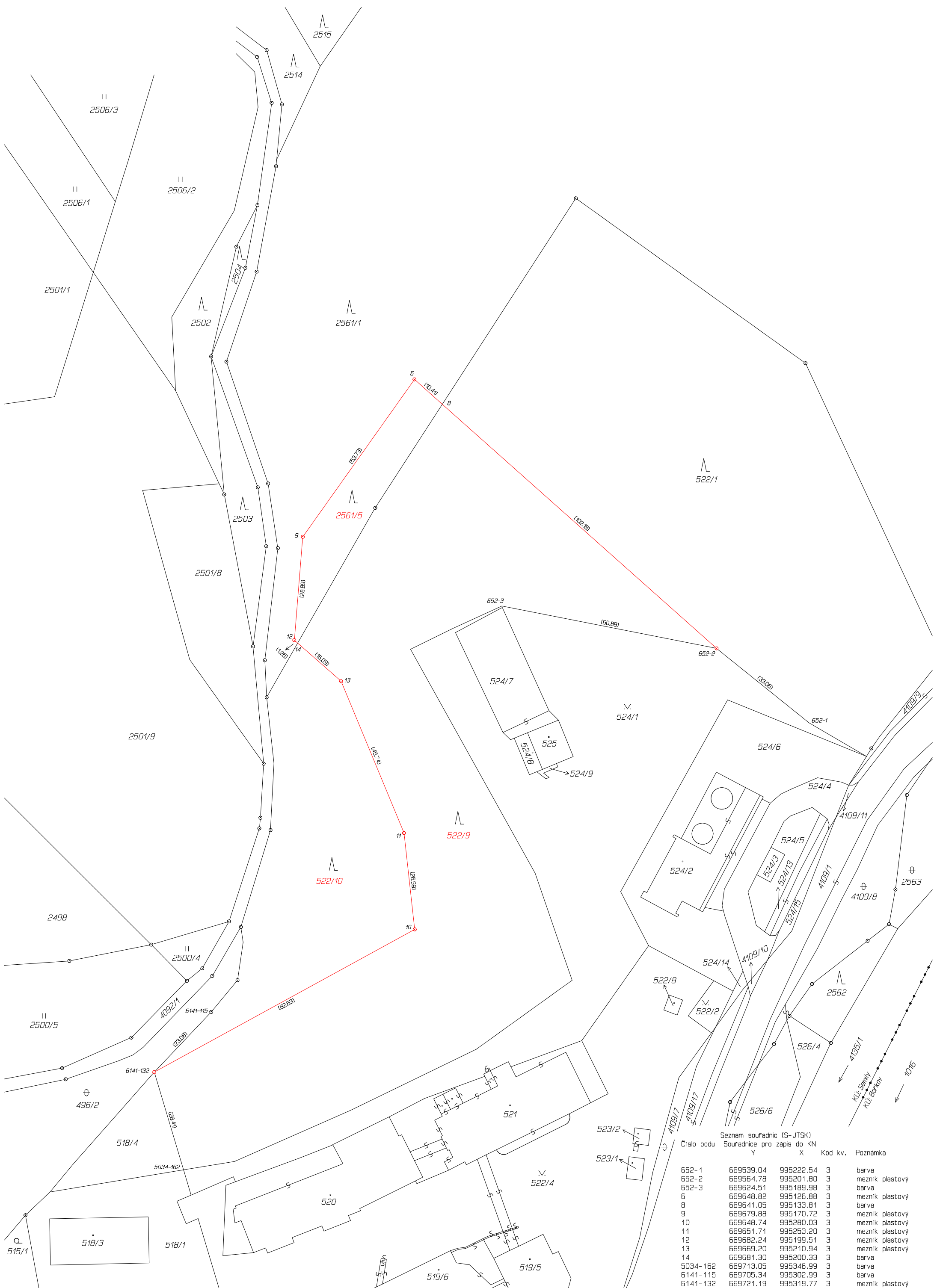
Ověřující osoba: **VOJTÍŠEK PETR**

V Jilemnici dne 11.09. 2023

Podpis



PŘÍLOHA Č. 3

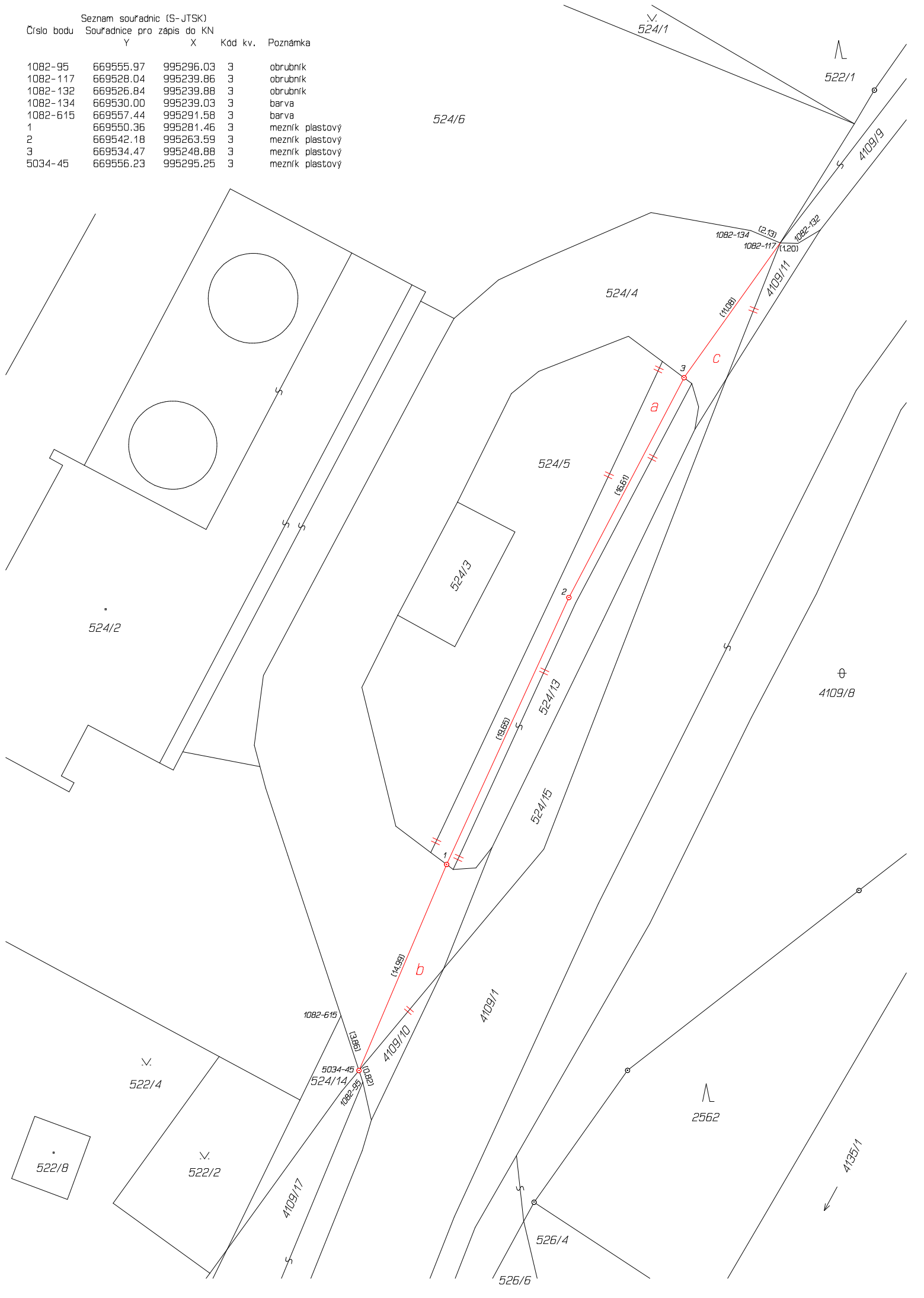


PŘÍLOHA Č. 4

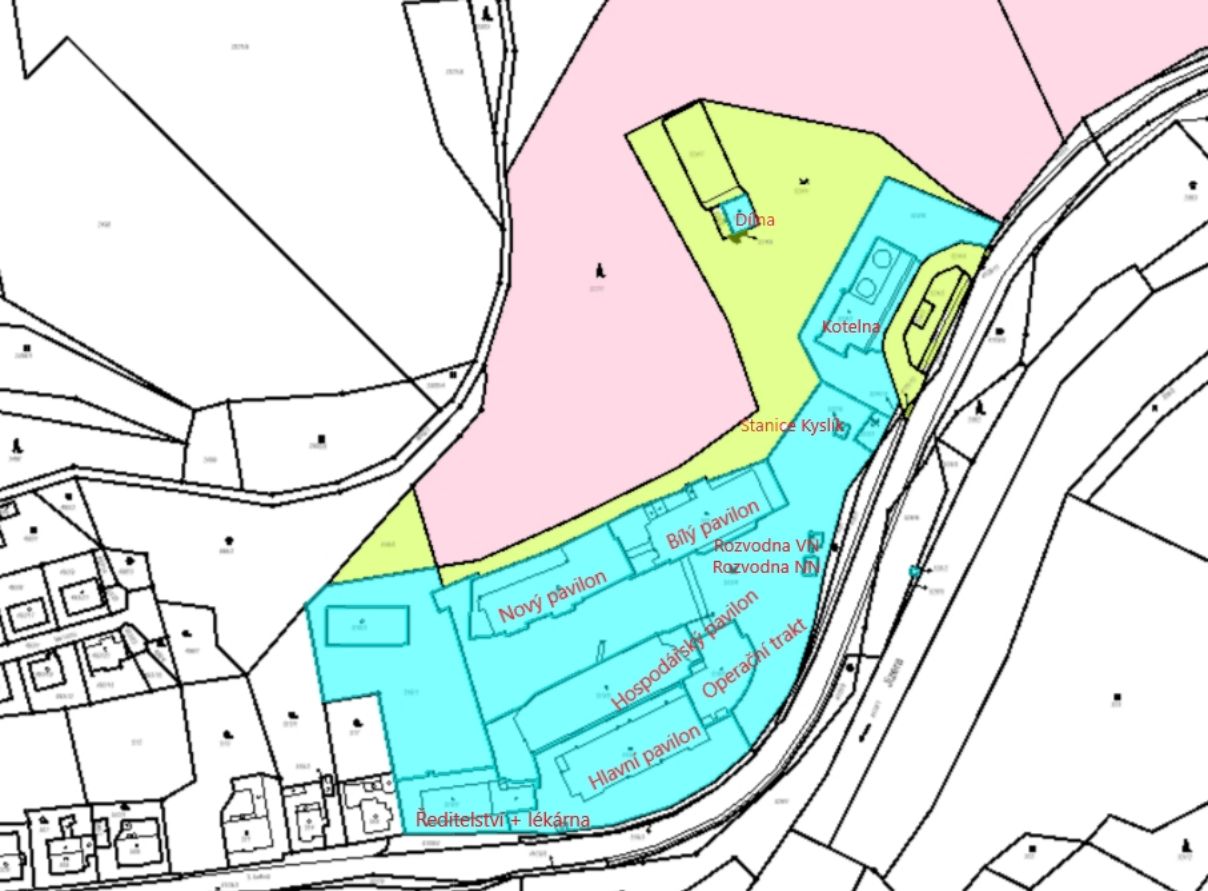
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
			Způsob využití				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí				Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu		
	ha	m ²	ha		m ²	ha						m ²				
524/4		5	14	ostat. pl. manipulační pl.	524/4		4	69	ostat. pl. manipulační pl.		0					
524/5		2	35	ostat. pl. manipulační pl.	524/5		2	82	ostat. pl. manipulační pl.		0	524/5		10001	2	35
												524/13		10001	47	celá
															2	82
524/13		1	33	ostat. pl. ostat.komunikace	524/13			86	ostat. pl. ostat.komunikace		2					
4109/10			12	ostat. pl. ostat.komunikace	4109/10			40	ostat. pl. ostat.komunikace		2	524/4		10001	28	b
												4109/10		10001	12	celá
															40	
4109/11			10	ostat. pl. ostat.komunikace	4109/11			27	ostat. pl. ostat.komunikace		2	524/4		10001	17	c
												4109/11		10001	10	celá
															27	
		9	04				9	04								

GEOMETRICKÝ PLÁN pro změnu hranic pozemků	Geometrický plán overil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis overil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Jaroslav Havránek		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 764/95		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: Číslo:		Dne: Číslo:	
	Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Geodézie Český Ráj GP s.r.o. Libštát 326 512 03 Libštát www.geodezieceskyraj.cz	Katastrální úřad souhlasí s odslovením parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 3395-112/2023				
Okres: Semily				
Obec: Semily				
Kat. území: Semily				
Mapový list: DKM - VRCHLABÍ 7-7/31				
Dosavadním vlastníkem pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic které byly označeny předepsaným způsobem: viz. seznam souřadnic				

Seznam souřadnic (S-JTSK)				
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
1082-95	669555.97	995296.03	3	obrubník
1082-117	669528.04	995239.86	3	obrubník
1082-132	669526.84	995239.88	3	obrubník
1082-134	669530.00	995239.03	3	barva
1082-615	669557.44	995291.58	3	barva
1	669550.36	995281.46	3	mezník plastový
2	669542.18	995263.59	3	mezník plastový
3	669534.47	995248.88	3	mezník plastový
5034-45	669556.23	995295.25	3	mezník plastový



PŘÍLOHA Č. 5



Drna

Kotelna

Stanice Kyslík

Bílý pavilon

Rozvodna VN
Rozvodna NN

Nový pavilon

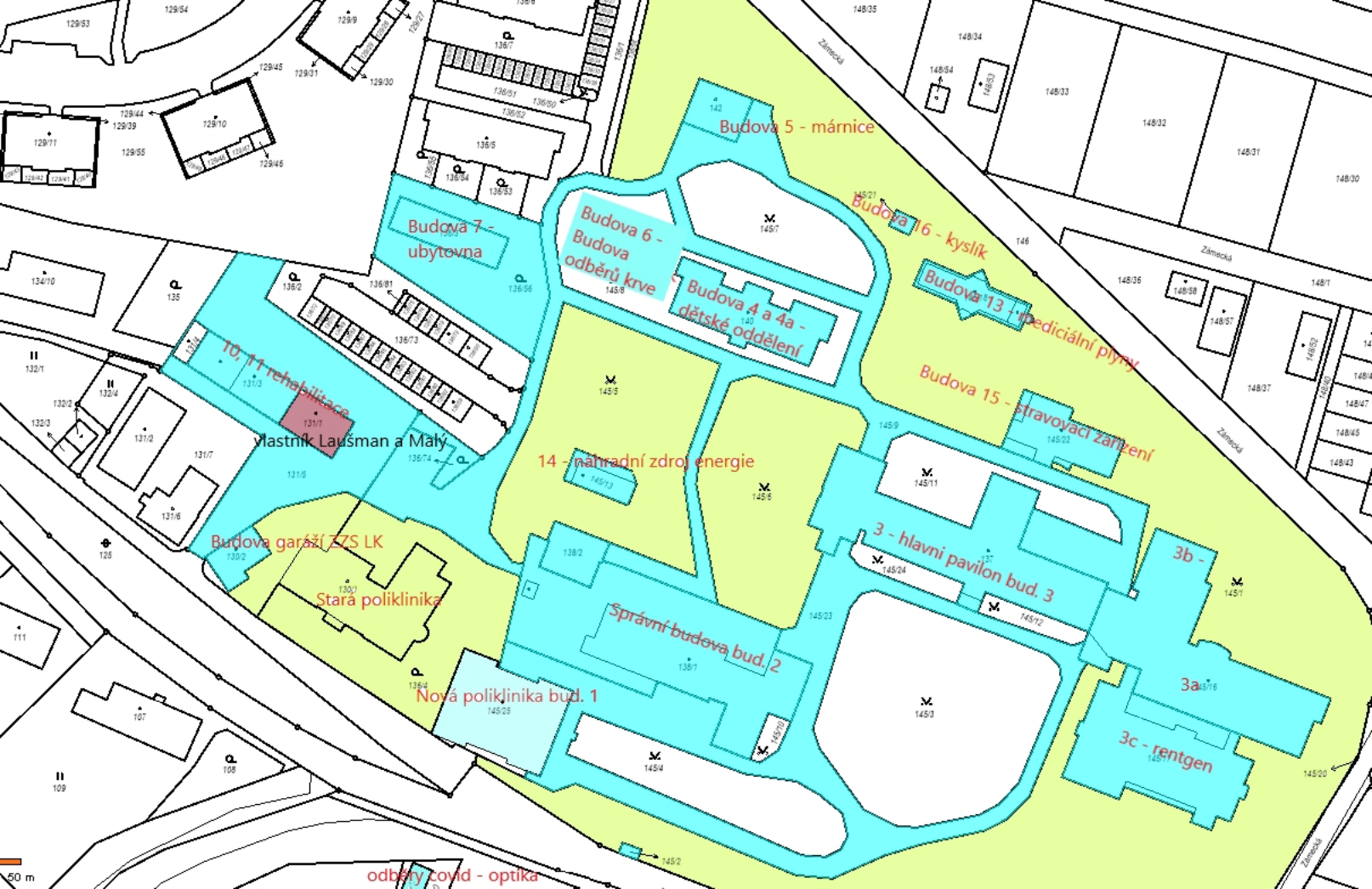
Hospodářský pavilon

Operací trakt

Hlavní pavilon

Ředitelství + lékárna

PŘÍLOHA Č. 6



PŘÍLOHA Č. 7



