

Městský úřad Jáchymov

sídlo: Městský úřad Jáchymov, nám. Republiky 1, 362 51 Jáchymov

Vaše značka:

Naše značka:

Vyřizuje:

V Jáchymově dne

Soňa Hynková

11.6.2025

Věc: Poskytnutí informací ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb. - žádost o poskytnutí informací

Tazatel žádal o poskytnutí informací:

- Žádost přiložena.

Na tuto informaci bylo odpovězeno:

- Odpověď přiložena.

MĚSTSKÝ ÚŘAD JÁCHYMOV
nám. Republiky 1
362 51 JÁCHYMOV (1)
IČ: 00254622 DIČ: CZ00254622
Soňa Hynková
sekretariát

Osobní údaj byl v souladu se zněním zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů v platném znění anonymizován. Tento je v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb. přístupný k nahlédnutí na MěÚ Jáchymov.

tel. 353 808 111
fax 353 808 112
email: podatelna@mestojachymov.cz

BANKOVNÍ SPOJENÍ
ČSOB pobočka Ostrov
č.ú. 234086011/0300

IČO
00254 622



Město Boží Dar, 362 62 Boží Dar 1

IČO: 00479705

www.bozidar.eu

e-mail: bozidar@bozidar.eu

Bankovní spojení: KB a.s., Ostrov č.ú.: 13027341/0100

**Město Jáchymov
náměstí Republiky 1
362 51 Jáchymov**

Váš list č.j. / ze dne:
0001883/25/MŠ1 / 28.05.2025

Naše č.j.:
429/Ho/2025

Vyřizuje:
Ing. Horník

Boží Dar:
29.05.2025

Věc: Žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím

Vážení,

město Boží Dar děkuje za vyjádření k žádosti o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím dopisem č.j. 0001883/25/MŠ1 ze dne 28.05.2025 s tím, že město Boží Dar ještě žádá podle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím o zaslání znaleckého posudku, který je v dopise č.j. 0001883/25/MŠ1 ze dne 28.05.2025 zmiňován.

S pozdravem

Digitálně podepsal
Jan Horník
Datum: 2025.05.29
13:25:11 +02'00'

.....
za město Boží Dar
starosta
Ing. Jan Horník

Telefonní spojení:

Ústředna: +420-353590782
Mobil: +420-735130900
Infocentrum: +420-603539020

Referent města:

Kancelář starosty:
Kancelář místostarosty:

+420-353590782 kl. 21
+420-353590782 kl. 28
+420-353590782 kl. 26

Referent investic:
Účetní, poplatky:

+420-353590782 kl. 23
+420-353590782 kl. 24

Přijatá zpráva - Detail zprávy

Předmět: Žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím
ID zprávy: 1531759671
Typ zprávy: Datová zpráva
Datum a čas dodání: 29.5.2025 v 13:29:36
Datum a čas doručení: 30.5.2025 v 7:39:16

uj. 1946/25

Odesílatel: Město Boží Dar, č.p. 1, 36262 Boží Dar, CZ
ID schránky: kkcbz7n
Typ schránky: OVM

Zmocnění: Nezádáno
Odstavec: Nezádáno
Naše číslo jednací: 429/Ho/2025
Naše spisová značka: Nezádáno
Vaše číslo jednací: 0001883/25/MŠI
Vaše spisová značka: Nezádáno
K rukám: Nezádáno
Do vlastních rukou: Ne
Doručení fikcí zakázáno: Ne

Přílohy:

429-25 Ho Město Jáchymov - Žádost o informace.pdf (286,76 kB)

Město Jáchymov
nám. Republiky 1, 362 51 Jáchymov

vyřizuje: Martina Šlehoferová
telefon: 353808119
e-mail: slehoferova@mestojachymov.cz
Referent SMM
V Jáchymově: 11.06.2025
číslo jednací: 0001976/25/MŠI
váše značka: 429/Ho/2025

Město Boží Dar
Boží Dar
36301 Ostrov

Poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím

Vážený,

v příloze zasíláme požadovaný znalecký posudek č. 10/2645/1/18 odhad obvyklé hodnoty nájmu z roku 2018.

František Holý
Starosta města

František Holý
2025.06.11 14:33:24
Signer:
CN=František Holý
C=CZ
O=Město JÁCHYMOV
2.5.4.97=NTRCZ-00254622
Public key:
RSA/4096 bits

tel. 353 808 111
fax 353 808 112
email: podatelna@mestojachymov.cz

BANKOVNÍ SPOJENÍ
ČSOB pobočka Ostrov
č.ú. 234086011/0300

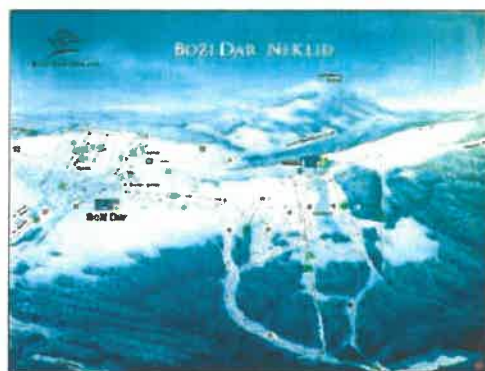
IČO
00254 622

ZNALECKÝ POSUDEK č. 10/2645/1/18

ODHAD OBVYKLÉ HODNOTY NÁJMU

POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA JÁCHYMOV SLOUŽÍCÍCH NEBO URČENÝCH JAKO SPORTOVIŠTĚ K PROVOZOVÁNÍ SKIAREÁLŮ

pozemky ve vlastnictví Města Jáchymov
k. ú. Jáchymov, obec Jáchymov, okres Karlovy Vary, LV 1



Objednavatel znaleckého posudku:

Město Jáchymov, Náměstí Republiky 1,
362 51 Jáchymov, IČ:00254622 zastoupe-
né Ing. Bronislavem Grulichem, starostou

Vypracoval:

Ing. Pavel Scheuer
Hory 111, 360 01 Karlovy Vary
e-mail: scheuer@atlas.cz
tel.: 602 455 230

Datum, k němuž se ocenění provádí:
V Horách:

26. 1. 2018
26. 1. 2018

1. ÚVOD

1.1 Znalecký úkol zadání

Stanovit v místě a čase obvyklou výši nájmu pro pozemky ve vlastnictví Města Jáchymov, využívané nebo vhodné jako přírodní sportoviště skiareálu. Předpokládané využití předmětných pozemků je k provozování a pro další rozvoj Skiareálu Klínovec. Předpokládaná doba nájmu činí 50 let. Znalecký posudek bude sloužit jako podklad pro rozhodování zastupitelstva města Jáchymov o výši a způsobu aktualizace ročního nájmu pozemků.

1.2. Speciální požadavky zadavatele

Nájem stanovit jako jednotkovou cenu v Kč/m²/rok. Sestavy pozemků zahrnutých do nájmu se mohou měnit. Navrhnout členění pozemků podle způsobu jejich využití. Navrhnout způsob aktualizace nájmu v čase. Uvést všechny postupy, východiska a zdroje použité v posudku.

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

2.1. Předmět ocenění, vlastnické poměry

- kraj: Karlovarský
- okres: Karlovy Vary
- obec: Jáchymov
- katastrální území: Jáchymov
- vlastník: Město Jáchymov, Náměstí Republiky 1
362 51 Jáchymov, IČ: 00254622
- list vlastnictví č.: 1

- 2.1.1. Posuzované pozemky podle: stavu v KN, plochy záměru dalšího využití, etap rozšiřování Skiareálu Klínovec. Pro přehlednost jsou skupiny pozemků odlišeny barevně.

p. č. KN	výměra nájmu (m ²)	celková výměra (m ²)	druh pozemku	poznámka červená barva
1752/1	16 674	1 506 709	lesní pozemek	Pozemky stávajícího Ski areálu Neklid. Využitelné okamžitě.
1752/8	8 179	277 602	lesní pozemek	
1907/1	11 058	266 259	lesní pozemek	
1770/5	900	6 654	ostatní plocha	
1569/1	1 800	42 854	lesní pozemek	
1570	240	10 754	lesní pozemek	
1896/1	1 867	1 090 917	lesní pozemek	
1596/1	2 299	2 299	ostatní plocha	
1596/2	1 328	1 328	ostatní plocha	
1596/3	469	469	ostatní plocha	
1596/4	716	716	ostatní plocha	
5004/3	426	1 242	ostatní plocha	
1761/2	4 870	23 742	trvalý travní porost	
1778/8	2 090	14 550	trvalý travní porost	
1548/2	6 320	6 320	ostatní plocha	
1584/1	497	497	trvalý travní porost	
1655/1	12 440	146 034	trvalý travní porost	
1655/39	7 380	25 169	ostatní plocha	
1734/4	860	19 370	ostatní plocha	
5084	145	3 113	ostatní plocha	
1569/2	605	15 633	lesní pozemek	
1548/5	942	942	trvalý travní porost	
1548/1	35	38 636	trvalý travní porost	
Celkem	82 140	3 501 809		

p. č. KN	výměra nájmu (m ²)	celková výměra (m ²)	druh pozemku	poznámka fialová barva
1907/2	3 700	1 107 910	lesní pozemek	Pozemek zaniklé sjezdovky nad parkovištěm pod Jáchymovskou. Nutno investovat, vyjmout z PUPFL.
5006	216	11 219	ostatní plocha	
1896/1	37 690	1 090 917	lesní pozemek	
1896/15	1 900	4 100	lesní pozemek	
Celkem	43 506	2 214 146		

p. č. KN	výměra nájmu (m ²)	celková výměra (m ²)	druh pozemku	poznámka zelená barva
1853/2	41 075	2 051 168	lesní pozemek	Pozemky spojovacích cest, rozšíření stávajících cest. K propojení etap rozvoje nutno investovat a vyjmout z PUPFL.
1878/17	5 990	21 908	ostatní plocha	
1907/1	44 397	266 259	lesní pozemek	
1896/1	7 795	1 090 917	lesní pozemek	
1907/2	340	1 107 910	lesní pozemek	
1907/3	150	3 738	ostatní plocha	
5006	3 710	11 219	ostatní plocha	
1842/1	427	10 246	trvalý travní porost	
1548/1	4 097	38 636	trvalý travní porost	
1781	2 043	58 733	lesní pozemek	
5101/1	71	2 949	ostatní plocha	
1526/1	16 664	303 774	lesní pozemek	
1539	25 045	117 537	lesní pozemek	
5002/1	42	4 052	ostatní plocha	
1526/17	6 915	277 289	lesní pozemek	
1591	3 275	5 809	ostatní plocha	
1548/4	14 130	26 118	trvalý travní porost	
1588/3	5 029	5 029	trvalý travní porost	
1588/1	11 430	16 876	trvalý travní porost	
1592/2	4 483	9 410	trvalý travní porost	
1655/1	7 110	146 034	trvalý travní porost	
1655/19	577	2 834	ostatní plocha	
1570	2 193	10 754	lesní pozemek	
1752/1	7 228	1 506 709	lesní pozemek	
Celkem	214 216	7 095 908		

p. č. KN	výměra nájmu (m ²)	celková výměra (m ²)	druh pozemku	poznámka modrá barva 2
1853/2	36 810	2 051 168	lesní pozemek	Části sjezdovky Jáchymovská. Využitelné, nutno vyjmout z PUPFL.
1526/2	5 077	1 818 854	lesní pozemek	
1526/19	2 693	25 026	ostatní plocha	
1526/18	12 423	221 083	lesní pozemek	
1853/29	478	13 255	ostatní plocha	
1526/17	9 180	277 289	lesní pozemek	
Celkem	66 661	4 406 675		

p. č. KN	výměra nájmu (m ²)	celková výměra (m ²)	druh pozemku	poznámka modrá barva 1
1538/14	1 605	23 010	lesní pozemek	Pozemky určené pro nové tratě nutno investovat a vyjmout PUPFL.
5002/2	155	691	ostatní plocha	
1539	12 426	117 537	lesní pozemek	
1526/1	31 566	303 774	lesní pozemek	
5101/1	201	2 949	ostatní plocha	Malá část u silnice SV Neklidu využitelná okamžitě.
1781	2 764	58 733	lesní pozemek	
1548/1	21 091	38 636	trvalý travní porost	
1548/4	11 533	26 118	trvalý travní porost	
1569/2	7 586	15 633	lesní pozemek	
1569/1	28 087	28 087	lesní pozemek	
1570	5 226	10 754	lesní pozemek	
1770/5	3 866	6 654	ostatní plocha	
1752/1	118 433	1 506 709	lesní pozemek	
1842/1	684	10 246	trvalý travní porost	
677/1	17	597	zastavěná plocha a nádvoří	
1655/39	2 311	25 169	ostatní plocha	
1734/4	2 171	19 370	ostatní plocha	Zbořeniště u Hájenky..
1752/8	3 184	277 602	lesní pozemek	
Celkem	252 906	2 472 269		

p. č. KN	výměra nájmu (m ²)	celková výměra (m ²)	druh pozemku	poznámka žlutá barva
1752/8	2 568	277 602	lesní pozemek	Nové tratě a propojení, nutno investovat.
1842/1	5 104	10 246	trvalý travní porost	
677/1	583	597	zastavěná plocha a nádvoří	Zbořeniště u Hájenky.
1752/1	51 740	1 506 709	lesní pozemek	
1781	1 449	58 733	lesní pozemek	
5101/1	24	2 949	ostatní plocha	
1526/1	3 257	303 774	lesní pozemek	
Celkem	64 725	2 160 610		

p. č. KN	výměra nájmu (m ²)	celková výměra (m ²)	druh pozemku	poznámka oranžová barva
1538/17	2 445	15 567	lesní pozemek	stávající plochy severně od vrcholu Klínovce. Využitelné.
1538/14	3 830	23 010	lesní pozemek	
5002/2	60	691	ostatní plocha	
1539	1 470	117 537	lesní pozemek	
Celkem	7 805	156 805		

2.1.2. Poloha nemovitostí

Skupina pozemků tvořících podstatnou část stávajícího Ski areálu Neklid. Pozemky navrhované k rozšíření a propojení Skiareálu Klínovec s Neklidem směrem k vrcholu Klínovce. Pozemky propojující Neklid s parkovištěm pod sjezdovkou Jáchymovská včetně obnovení nevyužívané sjezdovky. Pozemky v okolí sjezdovky Jáchymovská. Pozemky severně od vrcholu Klínovce.

2.2. Podklady pro vypracování posudku

- Informace poskytnuté zadavatelem Město Jáchymov k rozsahu nájmu, členění pozemků - OHS Jáchymov, grafická a listinná podoba zpracovaná SA Klínovec
- Informace a konzultace poskytnuté Martinem Pišou - Skiareál Klínovec s.r.o.
- KPMG - Horská střediska v ČR, identifikace přínosů pro regionální rozvoj a veřejné rozpočty

- Vlastní znalecké posudky, obvyklý nájem Skiareál Plešivec, prodeje, škody, směny, restituce, předběžné propočty, návrhy plánu rekultivace apod. SA Klínovec, SA Neklid, běžecký areál Jahodová louka, biatlonový areál Eduard, SA Plešivec, SA Potůčky, SA Aš, SA Bublava a sjezdovka Sapporo Kraslice
- Územní plán města Jáchymov
- Obecná konzultace k problematice venkovních sportovišť – Ústav soudního inženýrství
- Časopis Soudní inženýrství – výtah článků k dané problematice
- Aktualizace získaných údajů pro rok 2018
- Informace Rudolf Chlad, Jaroslav Baťpán - Neklid

2.3. Konzultace a asistence

Znalec Ing. Daniel Balín – konzultace k cenám v rámci dlouhodobé odborné spolupráce při zjišťování obvyklých cen prodejů, nájmu a směn pozemků.

2.4. Informace o cenách: nájmy, prodeje, směny, aktualizace pro r. 2018

- Nájemní smlouva č. 9869 623/11 LČR, s.p. + HR Agency s.r.o.
- Nájemní smlouva č. 5N11/29 PF ČR + Technické služby Abertamy s.r.o.
- Smlouva o podnájmu pozemků Technické služby Abertamy s.r.o. + HR Agency s.r.o.
- Znalecký posudek č. 3653/33/2014 – znalkyně Eva Thánová ve stejné věci
- Nájemní smlouva Ing. Petr Zacharda + HR Agency s.r.o.
- Informace o nájmu Město Jáchymov, SA Klínovec, SA Neklid, SA Náprava, Neklid Ski klub Karlovy Vary, Jahodová louka LK Slovan Karlovy Vary
- Informace o nájmu Státní pozemkový úřad
- Informace o nájmu Lesy České republiky, s.p. Skiareál Velfling, Potůčky, Nové Hamry, Klínovec, Plešivec, Neklid, Sapporo Kraslice, Krajka Kraslice, SA Bublava
- Informace o nájmu - Martin Píša Skiareál Klínovec
- Informace o nájmu - Petr Voráček Skiareál Plešivec
- Informace o nájmu - Marek Plachý Skiareál Potůčky
- Informace o nájmu - Bohumil Havel SA Bublava
- Informace o skončení nájmu - Zdeněk Kučera
- Prodej PF ČR - Technické služby Abertamy s.r.o.
- Prodej Technické služby Abertamy s.r.o. - HR Agency s.r.o.
- Prodej PF ČR - Jurica, a.s.
- Město Jáchymov - nepeněžní vklad pro Ski areál Neklid s.r.o. v k.ú. Jáchymov
- Směna LČR, s.p. – Obec Bublava, Bleiberg
- Prodej Červenka – TJ Jáchymov, k.ú. Jáchymov
- Nájem Lyžařský klub Mattoni + Město Jáchymov
- Nájem Lyžařský klub Mattoni + LČR, s.p.

2.5. Seznam použité literatury

- BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Brno 2016
- BRADÁČ, A., FIALA, J. Oceňování a právní vztahy, Praha 1996
- BRADÁČ a kol. Věcná břemena od A do Z, Praha 2001
- ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha 1996
- BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2018, skripta, CERM s. r. o. Brno 2017

2.6. Datum provedení místního šetření: od místního šetření bylo upuštěno, znalci oblast znají a průběžně v ní odborně působí, poslední znalecké posudky Ing. Balín – Neklid 2017, Ing. Scheuer Trial Park Klínovec 2017.

2.7. Datum, k němuž se ocenění provádí: leden 2018

2.8. Předpoklady pro vypracování posudku

Znalecký posudek podávám jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Plzni s údaji uvedenými v připojené znalecké doložce.

2.9. Definice pojmů v oblasti cen a nájmu

- **Cena** je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cenou, peněžní částkou, zjištěnou podle platného cenového předpisu.
- **Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad.
- **Obvyklou cenou** – tržní hodnotou, se ve smyslu zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, ke dni ocenění. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
- **Mimořádnou cenou** se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- **Nájem** je typ závazku vzniklý na základě nájemní smlouvy, nájemce může věc užívat.
- **Pacht** obnovený pojem novelou OZ (1. 1. 2014), vychází z předpokladu, že pachtýř vlastním přičiněním věc obhospodaruje, aby přinášela výnos a náleží mu tedy i požitky vzniklé touto činností.

Poznámka:

Pozemky venkovních sportovišť, zejména ve fázi rozšiřování, nejsou ideálním příkladem vhodným pro pacht. Přesto pro dané období byly zjišťovány porovnatelné údaje ze smluv nájemních i pachtovních a uvedená kategorie vztahů nájem a pacht nebyl rozlišován. Je to v souladu s otázkou zadavatele a se zavedenou praxí, kdy nájemci – pachtýři ve zkoumaném období využívali pronajaté – propachtované pozemky stejným způsobem. Označení nemělo žádný vliv na výnos z pozemků ani na sjednanou částku nájemného – pachtovného.

- **Obvyklý nájem pozemků** je zde chápán jako částka stanovena dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem zpravidla v Kč/ha/rok; Kč/m²/rok. Stejně jako u obvyklé ceny, ze které vychází, se zjistí z nájmu, který by byl dosažen u stejných případně obdobných pozemků v obvyklých obchodních vztazích ke dni ocenění. Rovněž vyjadřuje hodnotu (potenciál) pozemků a rovněž se zjistí porovnáním.
- **Obvyklý nájem pozemků pod skiareálem** je zde chápán jako kvalifikovaný odhad (hodnoty) respektující získané vzorky srovnatelných nájmu (cen), potenciál skiareálu (velikost, vybavenost, přírodní podmínky, překážky a cenotvorné prvky). Porovnávány byly výhradně pozemky ve vlastnictví pronajímatelů s infrastrukturou ve vlastnictví nájemců.

2.10. Definice pojmů v oblasti horských středisek

- **Horské středisko** – Horským střediskem se rozumí geografický celek (většinou území obce) v horské oblasti, v rámci kterého, je nabízena kompletní infrastruktura pro provozování lyžování a horské turistiky. Touto infrastrukturou se rozumí především lanovky a vleky, sjezdácké a běžecké tratě, nabídka pohostinských a ubytovacích služeb, provozovny služeb a obchodní sítě ve vazbě na uspokojování primárních a sekundárních potřeb návštěvníka horského střediska.

Poznámka: Posuzované skiareály Neklid a Klínovec vytvářejí předpoklad pro vznik horského střediska Město Boží Dar a obci Loučná bez ohledu na vlastnictví pozemků.

Horská střediska se dělí podle délky sjezdových tratí, přepravní kapacity osob/hod, infrastruktury služeb na velká (Ø10 km tratí, 5 850 os/hod) – střední – malá. Velikosti odpovídají ekonomické parametry a má tedy vliv na posouzení získaných vzorků nájmu.

- Ski areál – Ski areálem se rozumí území funkčně vyčleněné k provozování zimních sportů (především lyžování), vybavené dopravními zařízeními, sjezdovými a běžeckými tratěmi, lyžařskými cestami a ostatními specifickými tratěmi. Skiareál tvoří základ horského střediska od kterého se odvíjí navazující a doplňkové služby pro jeho návštěvníky.

Poznámka: Skiareál Klínovec a Plešivec se snaží o komplexní infrastrukturu včetně gastronomie, ubytování a doplňujících služeb. Při dalším rozvoji se mohou stát horskými středisky.

- Skipas – poukázka opravňující k využívání sportovních služeb skiareálu (jezdit po lyžařských tratích a využívat vleky apod.). Pro porovnání byla využita hodnota jednodenního skipasu pro dospělého v Kč bez slev či úprav. Hodnota skipasu se liší podle kvality skiareálů vycházející z délky tratí, kapacity přepravených osob a úrovně služeb. Dále je ovlivněna konkurencí skiareálů navzájem.

2.11. Právní stav:

- Vlastnictví Město Jáchymov - LV č. 1
- Stavebně právní stav Pozemky zastavěné stavbami lanových drah a vleků, zasněžovacích systémů, obslužnými objekty, sítěmi, dopravními stavbami vč. parkovišť a nezastavěné sportovní plochy ve funkčním celku sjezdové tratě, běžecké tratě, Ski parky, v platné ÚPD území NSs.

Pozemky nezastavitelné lesní, zemědělské, vodní, ostatní plochy svým potenciálem vhodné na rozšíření Skiareálu.
- Ochrana nemovitostí Poloha v PALZ, CHOPAV, ÚSES, ochrana PUPFL, ZPF
- Zástavní a jiná práva Nezjišťována

3. **NÁLEZ**

3.1. Pozemky ve vlastnictví Města Jáchymov

Pozemky Ski areálu Neklid a dále pozemky mající potenciál tento skiareál rozšířit a propojit ho se Skiareálem Klínovec.

3.1.1 Neklid – pozemky označené červenou barvou

Skiareál Neklid je využíván jako zimní lyžařský areál přes 70 let. Vznikl ve složitém období pásem uranového průmyslu a hraničního pásma s NDR. Oblast byla hůře přístupná podléhající režimu zákazů. V období správního celku Západočeského kraje investice do sportu směřovaly na Šumavu. Počátek sjezdového lyžování na Neklidu je výsledkem sportovního nadšení amatérů, které dalo vzniknout sjezdovým tratím s minimální infrastrukturou. Přes velmi skromné vybavení lyžařů a hromadné způsoby dopravy do hor vznikl areál, který za dobrých sněhových podmínek propojoval Boží Dar s Jáchymovem sjezdovou trasou. V průběhu dalšího vývoje některé sjezdovky zanikly, plochy areálu se postupně rozšiřovaly a byla doplněna moderní infrastruktura, včetně přímého přístupu a parkoviště pro individuální dopravu lyžařů ze silnice Boží Dar – Loučná. Ski areál si postupně vybudoval pověst u lyžující veřejnosti. Vývoj konkurence a zvýšených nároků vyžaduje další rozšíření a modernizaci areálu. To naráží na nutnost investovat do propojení areálu, do nevypořádaných podmínek ochrany přírody a podle možností do celoročního využití areálu a doplnění služeb. Pozemky na Neklidu mohou poskytnout výnos okamžitě.

3.1.2. Propojení Ski areálu Neklid se Skiareálem Klínovec. nové tratě a trasy – pozemky označené zeleně, žlutě, fialově a modře č. 1.

Podle projektového záměru je možné oba areály propojit pouze přes pozemky ve vlastnictví Města Jáchymov, jak je naznačeno v barevném rozlišení etap. Z toho vyplývá vysoký rekreační potenciál pozemků Města Jáchymov. Propojení areálů umožní městu Jáchymov využít výhod horského střediska konzumovaných doposud převážně Městem Boží Dar.

Pozemky zamýšlené k propojení areálů sjezdovými tratěmi a sjezdovými trasami nepřinesou do doby jejich zprovoznění nájemci žádný nebo pouze minimální užitek!

3.1.3. Propojení Vrcholu Klínovce se sjezdovými trasami – pozemky označené oranžově

Stávající propojení parkoviště u vrcholu Klínovce s počátkem sjezdové tratě. Pozemky využívané a využitelné okamžitě.

3.1.4. Části sjezdovky Jáchymovská – pozemky označené modře č. 2

Podle leteckých snímků pozemky využívané a využitelné okamžitě.

3.1.5. Pozemky okamžitě využitelné – přinášející výnos, pozemky vhodné k propojení – vyžadující pro sportovní využití značné investice

Zadání znaleckého posudku neřeší absolutní částku, ale jednotkovou cenu obvyklého nájmu. Z tohoto důvodu není podstatná přesná výměra pronajatých pozemků. Podle barevného rozlišení je 156 606 m², tj. 15,66 ha, využitelných k provozování skiareálu ihned. Dále je zde plocha 575 353 m², tj. 57,53 ha, což jsou pozemky vyžadující zásadní investice před jejich možným využíváním nájemcem i veřejností. Vzájemný poměr bude patrně mírně příznivější směrem k využitelným pozemkům, ale to nebylo předmětem znaleckého posouzení. Je třeba uvést, že jen vypořádání podmínek ochrany lesních pozemků (tj. trvalé odnětí z PUPFL) představuje v roce 2018 zápornou hodnotu -174,51 Kč/m² pro investora, avšak zpětný přínos 69,80 Kč/m² pro vlastníka. Při dočasném odnětí pozemků z PUPFL může být vyžadován plán rekultivace po 50 letech. Vynětí ze ZPF není pro lyžařské tratě vyžadováno. Celkový rozsah uvažovaného pronájmu představuje ve finální fázi cca 731 959 m², tedy cca 73 ha. Výše uvedená sumarizace je provedena pouze pro hrubou představu o rozsahu záměru.

3.2. Pozemky vývoj jejich hodnoty

Původní stav

U cca 58 ha se jedná o extenzivně využívané nebo i nevyužívané zemědělské pozemky, lesní pozemky s trvalými porosty kategorie lesa zvláštního určení (ve vrcholových partiích lesa ochranného), dále ostatní plochy, cesty, remízy a manipulační plochy. Jejich tržní hodnota je porovnávacím základem.

U cca 16 ha jsou to pozemky stávajícího Ski areálu Neklid a Skiareálu Klínovec využívané komerčně ke sportovním aktivitám.

Konečný stav

Sportovní areál umožňující komerční provozování především zimních lyžařských sportů v sezóně, zároveň však s využitím jeho částí i pro letní sportovní a rekreační aktivity. Polohou a potenciálem patří k velkým skiareálům usilujícím o služby na úrovni horského střediska. Podle studie KPMG přináší rozvoj skiareálu – horského střediska objektivní rozvoj okolních obcí v oblasti ubytování, gastronomie, služeb, dopravy a obchodní sítě. Přínosy horských středisek pro obec, region a Českou republiku lze rozdělit na přímé a nepřímé ekonomické, sociální a demografické, marketingové a PR. Ve finančním vyjádření představují přínosy několikanásobek obrátu skiareálu. Před rozhodováním zastupitelstva města Jáchymov by bylo dobré se seznámit s prezentací Horská střediska v ČR od autorů KPMG.

Zainvestování pozemků zvedne jejich hodnotu z nominální ceny zemědělských, lesních pozemků a ostatních ploch do pozemků přírodních sportovišť cca 75x – 150x podle propočtů provedených u Skiareálu Plešivec. Propočet zjištěných a obvyklých cen nebyl v tomto případě opakován. Současně se zvýší i cena všech stavebních pozemků v obci podle platné cenové vyhlášky o 20 % tím, že stoupne hospodářsko-správní význam na obec s lyžařským střediskem kategorie 4-5 hvězdiček.

3.3. Obecné zásady a otázky

3.3.1. Je z pohledu nájmu rozdílný pozemek pod stavbou (jiného vlastníka) parkoviště, lyžařskou tratí, zasněžovacích nádrží, stanicí lanovky, sloupem lanovky, ochranným valem? Má větší sklon svahu větší hodnotu? Je třeba pro účely nájmu rozlišit konkrétní stavbu na pronajatém pozemku?

Podle názoru znalce v tom rozdíl není, protože skiareál je funkčním celkem všech prvků. Jako celek má porovnatelnou hodnotu a jako celek umožňuje náklady a výnosy dosáhnout zisku nebo ztráty. Kde provozovatel umístí kasy nebo občerstvení je zcela lhostejné. Všechny investice mají jednoho vlastníka. Zablokovat záměr lze i zdánlivě méně hodnotným pozemkem – příklady jsou známy z dopravního – silničního stavitelství. Vložené pozemky mají z pohledu nájmu stejnou hodnotu, vyjádřenou v Kč/m²/rok. Veškerá rizika a náklady nese nájemce. Tento přístup umožní porovnávací způsob nájmu od jiných subjektů, areálů. Považují proto za korektní využívat slučující a průměrující postupy.

Lze odlišit nájem např. pod objekty ubytování a gastronomie. Tyto části buduje investor zpravidla na pozemcích vlastních. Zde je možno uplatnit cenová pravidla města Jáchymov. Obdobně k problému přistupují jiné obce.

3.3.2. Jak rozlišit pozemky z pohledu nájmu?

V případech jiných pronajímatelů došlo k rozlišení na pozemky přinášející zisk – využitelné ve chvíli pronájmu k účelu skiareálu (po kolaudaci). Rozdíl výnosů a nákladů (včetně nájmu) přináší kladné saldo. Druhou kategorií byly pozemky nepřinášející zisk. Pozemky dotčené záměrem přes projednání až do doby realizace (kolaudace). Pozemky přinášejí nájemci pouze náklady a výsledkem jejich užívání je ztráta.

Naproti tomu je možný přístup vlastníka i potenciálního nájemce pozemků k dané věci tak, že veškeré pozemky funkčně související s předmětem nájmu (skiareálu) budou posuzovat jako komplexní celek a vůči tomu bude také stanoven odpovídající spravedlivý nájem.

3.3.3. Platí pro daný případ polohová renta závislá na velikosti obce?

Neplatí. Lyžařský areál ve vysokých horách s dobrými sněhovými podmínkami a dlouhými tratěmi v dosahu městské dopravy velkého města (Innsbruck, Garmisch-Partenkirchen) v našich podmínkách není. I Špindlerův Mlýn, Harachov jsou malými sídly zaměřenými výhradně na rekreaci obyvatel Prahy. Skiareál Klínovec je zaměřen na návštěvu z Karlovarského, Ústeckého kraje a z Německa. Ve zjištěné ceně se z velikosti obce vychází.

4. **ODHAD TRŽNÍ HODNOTY – NÁJMU**

4.1. Požadavek zadavatele

Vyjádřit výši v místě obvyklého nájmu jako podklad pro rozhodování zastupitelů města.

4.2. Obecný postup

Předmětem znaleckého úkonu je stanovení obvyklé ceny. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, ke dni ocenění. Přitom se zvažují veškeré okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku, vyplývající z osobního vztahu k němu.

- Obecná (obvyklá) cena je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění zák. č. 303/2013 Sb. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
- Mimořádná cena (§ 2 odst. 2 zákona) je cenou, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

4.3. Ocenění – výběr postupu

Z obvyklé ceny nemovitosti vychází i obvyklá cena nájmu, neboť se jedná o užívání věci s takto definovanou tržní hodnotou. Místem je v daném případě k. ú. Jáchymov. V případě nedostatku údajů se okruh zjišťování údajů postupně rozšiřuje na město – okres – kraj. Nájemné je vždy věcí dohody města a nájemce provozovatele, v daném případě Skiareálu Klínovec s.r.o.

Obecně k cenám pozemků - lyžařské areály

Při řešení zadání se znalec vypořádal s otázkou, zda pozemky dělit podle kvality v rámci areálu, nebo hledat jednotnou – průměrnou cenu. Záměr je dosažen pomocí staveb, technologií, venkovních a terénních úprav, které nejsou ve vlastnictví pronajímatelů. Pronajímateli se čistě pozemky. Je zřejmé, že vlastníci pozemků neponesou žádná rizika spojená s budováním a provozováním areálů – náklady na vybudování, nepřízeň počasí, podnikatelský neúspěch. Zkoumané pozemky tvoří pouze část areálu, jehož ekonomika je podmíněna fungováním všech jeho částí. Nelze je tedy dělit co do kvality a je nutné stanovit průměrnou cenu nájmu.

4.3.1. Metoda stanovení věcné hodnoty (nákladový způsob): Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebení. Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení stejné nebo porovnatelné věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací. Je znám částečný údaj o investicích pouze do Snowparku Neklid. U pozemků se tato metoda nepoužívá. Z tohoto důvodu nelze věcnou hodnotu u oceňovaných pozemků uplatnit.

4.3.2. Výnosová metoda: Konkrétní ekonomické výsledky hospodaření Skiareálu Klínovec jsou ovlivňovány investicemi do rozvoje, amortizací zařízení a dalšími vlivy, které pronajímatel nemůže ovlivnit. Porovnání efektivity jednotlivých skiareálů na základě ekonomických dat by bylo matematicky značně náročné. Získání dat je prakticky neuskutečnitelné. Pro daný účel je tato metoda nevhodná.

4.3.3. Nepřímé porovnávací metody: Simulované nájemné jako % z ceny pozemků. Cenu pozemků před kolaudací i po kolaudaci lze zjistit více způsoby. Podle cenových předpisů, tržní hodnotou, Naegeliho metodou třídy polohy, indexovou porovnávací metodou a dalšími. Výši % z ceny pozemků, která by měla být nájmem, lze odvodit opět porovnáním s výměrem Ministerstva financí – komerčně používané vleky, metodickou pomůckou MF pro výpočty věcných břemen, metodickými pokyny LČR, s. p., SPUCR. Podle úročení vkladů v peněžních ústavách z obvyklé ceny pozemků. Nepřímé porovnávací metody jsou v místě a čase méně přesné.

4.3.4. Přímá porovnávací metoda – nájmu: Porovnání s dosaženými nájemmi od jiných nájemců téhož areálu a porovnatelných lyžařských areálů. Vhodná objektivní metoda.

4.4. Stanovení obvyklého nájemného: Výši budoucího nájmu jsem stanovil kombinovanou metodou porovnání známých dosažených nájmu. Při posuzování získaných údajů jsem využil získané informace o tzv. cenotvorných prvcích. Údaje jsem ověřil nepřímými porovnávacími metodami. Pro lepší pochopení jsem vyjádřil zhodnocení pozemků podle cenového předpisu a výnos pro vlastníka formou nájmu.

4.5. Cenotvorné prvky – komentář: majetek Města Jáchymov uvažovaný k začlenění do Skiareálu Klínovec:

Kladné:

Obecně lze konstatovat, že posuzované pozemky města Jáchymov jsou pro záměr nepostradatelné, neboť svou polohou propojují rozsáhlé další plochy a je na nich plánováno umístění staveb a technologií. Dosavadní výsledky nájemce investora a budoucího provozovatele naplňují i v těžkých ekonomických podmínkách dobře propracovaný záměr. Skiareál Klínovec se rozvíjí a funguje celoročně a získává rozsahem služeb charakter horského střediska. Etapové řešení umožní reagovat na prokázanou poptávku. Realizací dojde ke zhodnocení nemovitostí města Jáchymov v okolí a vzniknou nové pracovní příležitosti.

Potenciál rozvoje doprovodné infrastruktury. Části majetku využitelné ihned o výměře 15,66 ha ve Skiareálu Neklid jsou přímo porovnatelné se Skiareálem Klínovec. Kladným prvkem je i uvažovaná doba nájmu 50 let.

Nezařazené:

Nejasný přístup podpory sportu ze strany státu, respektive subjektů nakládajících se státními pozemky. Dosavadní vysoký nájem na Neklidu.

Záporné:

Závislost na klimatických podmínkách. Nadmořská výška, délka a expozice části trati. Nejistota a zvýšené riziko u části státních pozemků. Nevypořádané vlastnické vztahy, žaloba o vydání části pozemků na Neklidu. Nevypořádané odnětí lesních pozemků z PUPFL. Rozdílné vlastnictví staveb a pozemků. Nejistota finanční podpory v rámci dotačních programů. Blízkost Skiareálu Plešivec. Poloha města Jáchymov – vzdálenost, nadmořská výška. Návštěvníci z Ústeckého kraje a Německa i v případě investic do infrastruktury nemusí při návštěvě Skiareálu Klínovec navštívit město Jáchymov.

5. VÝPOČTY A STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJMU

5.1. Informace o cenách nájmu – úprava zdrojových dat

Zjištěné údaje cen a ploch podle jednotlivých Skiareálů v oblasti západní části Krušných hor

Název skiareálu	Nájemce	Vlastník pozemků	Výměra pronájmu (m ²)	Jednotková cena pronájmu (Kč/m ²)	Cena pronájmu = vážený průměr plochou (Kč/m ²)
Skiareál Klínovec	Skiareál Klínovec s.r.o.	Město Jáchymov	8 357	15,43	6,70
			239 533	5,84	
			19 664	14,00	
		Lesy ČR, s.p.	8 908	5,39	
Skiareál Plešivec	Skiareál Plešivec s.r.o.	Město Abertamy	104 480	5,00	6,28
		Obec Merklín	12 786	5,00	
		Lesy ČR, s.p.	114 358	7,59	
Skiareál Neklid	TJ Jáchymov z.s.	Město Jáchymov	52 012	14,96	12,78
		Lesy ČR, s.p.	560	12,09	
	Ski klub Karlovy Vary	Město Jáchymov	14 745	5,13	
Skiareál Náprava	Náprava s.r.o.	Město Jáchymov	23 588	11,00	11,00
Skiareál Bublava	Sdružení SKI Bublava	Lesy ČR, s.p.	21 604	7,85	4,19
		Obec Bublava	90 000	2,00	
			9 000	10,00	
		Obec Stříbrná	11 296	10,00	
Kraslice - vleky KRAJKA, SAPORO	Lyžařský klub Tatra Kraslice, z.s.	Lesy ČR, s.p.	9 657	4,54	4,54
Skiareál Potůčky	Marek Plachý	Lesy ČR, s.p.	43 742	4,92	4,85
		Obec Potůčky	1 107	2,00	
Skiareál Velflink Pernink	František Štefan	Lesy ČR, s.p.	1 676	4,50	4,50
Skiareál Nové Hamry	TJ Nové Hamry	Lesy ČR, s.p.	9 076	4,61	4,61

Postup výpočtu: Zdrojová data od pronajímatelů a nájemců byla aktualizována k datu ocenění. Využity byly jen údaje odpovídající vstupní podmínce, že pronajímatelé vlastní pozemky a nájemci jsou vlastníky infrastruktury skiareálu. Vyloučeny byly právnické osoby vlastnící nájemci. Byly vyjádřeny jednotkové ceny nájmu v Kč/m². U areálů s více nájemci nebo s více cenami byl spočítána průměrná jednotková cena skiareálu jako funkce (váha) plochy skiareálu = vážený $\bar{c}$ v Kč/m².

5.2. Stanovení a úprava cen průměrného nájmu podle Skiareálů (vzorků):

Číslo	Název skiareálu vleku	Výměra pronájmu m ²	Cena pronájmu = vážený Ø plochou Kč/m ²	Úprava ceny %	Upravená cena pronájmu Kč/m ²
1	Klínovec	276 462	6,70	---	6,70
2	Plešivec	231 624	6,28	---	6,28
3	Neklid	67 317	12,78	-30	8,95
4	Náprava	23 588	11,00	-30	7,70
5	Bublava	130 604	4,19	20	5,03
6	KRAJKA, SAPORO	9 657	4,54	30	5,90
7	Potůčky	44 849	4,85	30	6,31
8	Velfling	1 676	4,50	30	5,85
9	Nové Hamry	9 076	4,61	30	5,99
	Aritmetický Ø				6,52

Vysvětlení postupu výpočtu - úpravy ceny průměrných pronájmů dle specifík jednotlivých skiareálů:

Základem porovnávací metody je kritické porovnání vzorků skiareálů. Rozdílnou velikost, vybavenost a cenotvorné prvky, které jsou podle zkušenosti hodnotitele významné, je nutné převést na společnou úroveň s pozemky, které jsou předmětem posouzení – zahrnutí majetku Města Jáchymov do Skiareálu Klínovec = Klínovec. S takto upravenými cenami lze matematicky pracovat. V případě majetku města Jáchymova se jedná o začlenění středního skiareálu, části velkého skiareálu a pozemků ležících doposud mimo skiareály do velkého skiareálu.

Komentář k porovnání vzorků:

- 1,2 – Skiareály Klínovec a Plešivec – velké skiareály, které jsou k datu posouzení plně vybavené, bez dalšího vzájemného hodnocení jsou respektovány jako porovnávací základ.
- 3 - Skiareál Neklid – střední skiareál, je uplatněno snížení ceny z důvodu současných změn nájemních vztahů a nutných budoucích investic do skiareálu a jeho propojení ze strany nového nájemce o -30 %. Současná cena nájmu i po přiměřeném snížení není však dlouhodobě reálně udržitelná s ohledem na uvažovanou nákladovost i výnosovost tohoto skiareálu.
- 4 - Skiareál Náprava - malý skiareál s relativně nižší cenou skipasu (výnosovost) a naproti tomu s vysokým stanoveným nájemným, proto je uplatněno snížení ceny o -30 %.
- 5 - Skiareál Bublava - střední skiareál, nedosahuje stejných služeb a vybavenosti v porovnání s areály Klínovec a Plešivec, proto zvýšení základní ceny pro porovnatelnost s velkými skiareály o +20 %.
- 6 až 9 - malé skiareály - jedná se o malé skiareály příp. sjezdovky s vleky s výrazně nižší vybaveností v porovnání s areály Klínovec a Plešivec, proto zvýšení základní ceny pro porovnatelnost s velkými skiareály o +30%.

5.3. Návrh způsobu aktualizace jednotkového nájmu na základě hodnoty skipasu

Číslo	Název skiareálu vleku	Výměra pronájmu m ²	Cena pronájmu = vážený Ø plochou Kč/m ²	Cena jednodenního SKIPASU dospělého Kč	Poměr cena pronájmu cena SKIPASU
1	Klínovec	276 462	6,70	650	1,03
2	Plešivec	231 624	6,28	620	1,01
3	Neklid	67 317	12,78	550	2,32
4	Náprava	23 588	11,00	360	3,06
5	Bublava	130 604	4,19	450	0,93
6	KRAJKA, SAPORO	9 657	4,54	300	1,51
7	Potůčky	44 849	4,85	350	1,39
8	Velfing	1 676	4,50	260	1,73
9	Nové Hamry	9 076	4,61	240	1,92
pro začlenění do Skiareálu Klínovec				poměrné číslo	1,03

Vysvětlení porovnání ceny nájemného a ceny skipasu

Jako jednodenní skipas byla zjišťována základní cena pro dospělou osobu za 1 den lyžování. Výsledkem porovnání průměrné ceny neupraveného nájemného vůči ceně skipasu v jednotlivých skiareálech je **poměrné číslo**, vyjadřující určitým způsobem vztah nákladovosti (nájem) vůči reálné části výnosů v daném oboru komerční činnosti. Obecně lze z daných výsledků odvodit, že v plošně rozsáhlých skiareálech Klínovec, Plešivec a Bublava se toto poměrné číslo blíží k hodnotě „1“ a v malých skiareálech se pohybuje v rozpětí hodnot „1 až 2“. Je to logický jev, velké areály s délkou lyžařských tratí nad 10 km mají větší výměry pronájmů, vyšší náklady, amortizace, dražší skipasy, lepší vybavenost a konkurence schopnost. Jednotkové nájem malých a středních skiareálů jsou nižší, ceny skipasů rovněž, celkové náklady a vliv konkurence jsou příznivější než u velkých areálů jejich jiným zaměřením na cílového zákazníka.

Výjimkou z daného přehledu jsou skiareály Neklid a Náprava, kde současná cena nájemného představuje nadměrnou finanční zátěž a dlouhodobě neudržitelný stav pro stávající nájemce těchto dvou skiareálů.

Při úpravě cen nájmů na základě aktuální ceny skipasu v sezóně vynásobením takto stanoveným **poměrným číslem 1,03** je postižena míra inflace (deflace). Nájemce se při stanovování ceny skipasu řídí aktuálními cenami vstupů a konkurencí na trhu.

5.4. Návrh nájmu u pozemků nevyužitelných - vyžadujících předchozí investice

Zvláštní kapitolou jsou pozemky, které jsou v současné době vedeny v KN jako lesní pozemky, zemědělské pozemky a ostatní plochy (včetně komunikací). Propojení Ski areálu Neklid se Skiareálem Klínovec, nové tratě a trasy – pozemky označené zeleně, žlutě, fialově a modře č. 1. K datu posouzení jsou ve stavu uvedeném v KN a pro rozšíření Skiareálu Klínovec jsou vhodné svou polohou, sklonem, nadmořskou výškou atp. Nájemce je bude muset před jejich praktickým využitím zainvestovat, aby je mohl začlenit do Skiareálu Klínovec. Po dobu inženýrských činností, vedoucích k prosazení záměru a při samotné realizaci představují pro nájemce tyto pozemky výraznou nákladovou položku. Pro jednání s příslušnými orgány bude již v tomto období potřebovat prokázat vztah k pozemkům – nájem, souhlas se stavbou, právo stavby atp.

Vzhledem ke zjištěným skutečnostem uvedeným v předchozích kapitolách lze objektivně doporučit, aby se po dohodě mezi vlastníkem pozemků a jejich budoucím nájemcem odvodila cena nájemného k uvažovaným pozemkům pro budoucí předmět nájmu ve výši **10 % z ceny stanoveného nájmu pozemků již komerčně využívaných** tj. 0,65 Kč/m² bez úprav. Tato skutečnost v sobě zahrne jistotu jak pro investora (budoucího nájemce pozemků v plné výši nájemného), tak i zároveň pro vlastníka pozemků, který by po danou dobu realizace projektu (stavby) z těchto pozemků realizoval zisk v mezích možných pouze za jejich zemědělské či lesnické využití. Zemědělské využití by umožňovalo výnos cca 0,20 Kč/m²/ročně, lesnické využití cca 0,40 Kč/m²/ročně. Údaje byly převzaty z vlastních ZP ke stanovení obvyklého nájmu zemědělské půdy a ze zprávy o stavu lesa v České republice – zelená zpráva. Vlastník pozemků dále zpětně získá 40 % z poplatku za odnětí lesní půdy (PUPFL), který v roce 2018 při dočasném odnětí na 50 let činí 69,80 Kč/m².

Proto se jeví 10 % z ceny stanoveného nájmu pozemků již využívaných jako přiměřené.

5.5. Shrnutí informací o cenách, integrace do finálního výsledku

Na základě získaných dosažených cen nájmu porovnatelných skiareálů západní části Krušných hor, byla vyjádřena v tab. 5.1 znaleckého posudku průměrná cena nájmu každého skiareálu (vzorku) jako vážený průměr plochou. Pro vzájemné porovnání byly získané ceny v tabulce 5.2 přepočteny na společnou úroveň na základě cenotvorných prvků – velikosti, vybavenosti skiareálů. Aritmetický průměr z devíti porovnávacích vzorků vztahený k velkému Skiareálu Klínovec činí 6,50 Kč/m²/ročně. Tento údaj lze považovat za hodnotu obvyklého (spravedlivého) nájmu v místě a čase. Pro aktualizaci nájmu v čase byl v tabulce č. 5.3 nalezen poměr mezi stávající cenou pronájmu a cenou jednodenního skipasu pro dospělého. Výsledné údaje byly komentovány. Vhodný poměr pro pozemky zahrnuté do Skiareálu Klínovec činí 1,03. Tímto koeficientem lze v čase aktualizovat obvyklý nájem podle vývoje ceny skipasu. Na základě předchozích zkušeností a znalostí výnosovosti lesní a zemědělské půdy byl navržen nájem pro pozemky, které nejsou komerčně využitelné do doby jejich fyzického zahrnutí do Skiareálu Klínovec (kolaudace) ve výši 10 % obvyklého nájmu.

6. REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTI – CEN OBVYKLÉHO NÁJMU

Na základě podkladů a šetření stanovuji výši obvyklého nájmu u pozemků uvedených v posudku ve vlastnictví Města Jáchymov, u kterých je zvažován pronájem v rámci Skiareálu Klínovec, v k. ú. Jáchymov, obci Jáchymov, okresu Karlovy Vary, kraji Karlovarském, metodou přímého porovnání nájmu, takto:

Obvyklé jednotkové nájemné pozemků ve vlastnictví Města Jáchymov využitelných komerčně okamžitě k provozování Skiareálu Klínovec, činí:

..... **6,50 Kč/m²/rok**
slovy: šest korun padesát haléřů

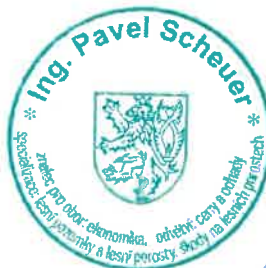
Obvyklé jednotkové nájemné pozemků ve vlastnictví Města Jáchymov určených k rozšíření nevyužitelných zatím komerčně k provozování Skiareálu Klínovec do doby kolaudace, činí:

..... **0,65 Kč/m²/rok**
slovy: šedesát pět haléřů

Navržený poměr obvyklého nájmu v Kč/m² k hodnotě jednodenního skipasu dospělého v Kč tvoří koeficient, kterým je možné aktualizovat cenu nájmu u Skiareálu Klínovec, činí:

..... × 1,03
(alternativně se jedná o 1,03 % z ceny jednodenního skipasu dospělého)

V Horách dne 26. ledna 2018



Ing. Pavel Scheuer

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni, ze dne 19. 12. 2016, pod č. j. Spr 3417/2016 – 16, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací lesní pozemky a lesní porosty, škody na lesních porostech. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10/2645/01/18 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve smyslu ustanovení § 127 a občanského soudního řádu závazně prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

7. PROHLÁŠENÍ O NEPODJATOSTI

Já, níže podepsaný tímto prohlašuji že, nejsem ve vztahu k výše uvedené zakázce ocenění podjatý. S oceňovanou nemovitostí a mně známými subjekty, usilujícími o její nabytí, mne nespojuje žádný poměr.

V Horách dne 26. ledna 2018

Ing. Pavel Scheuer

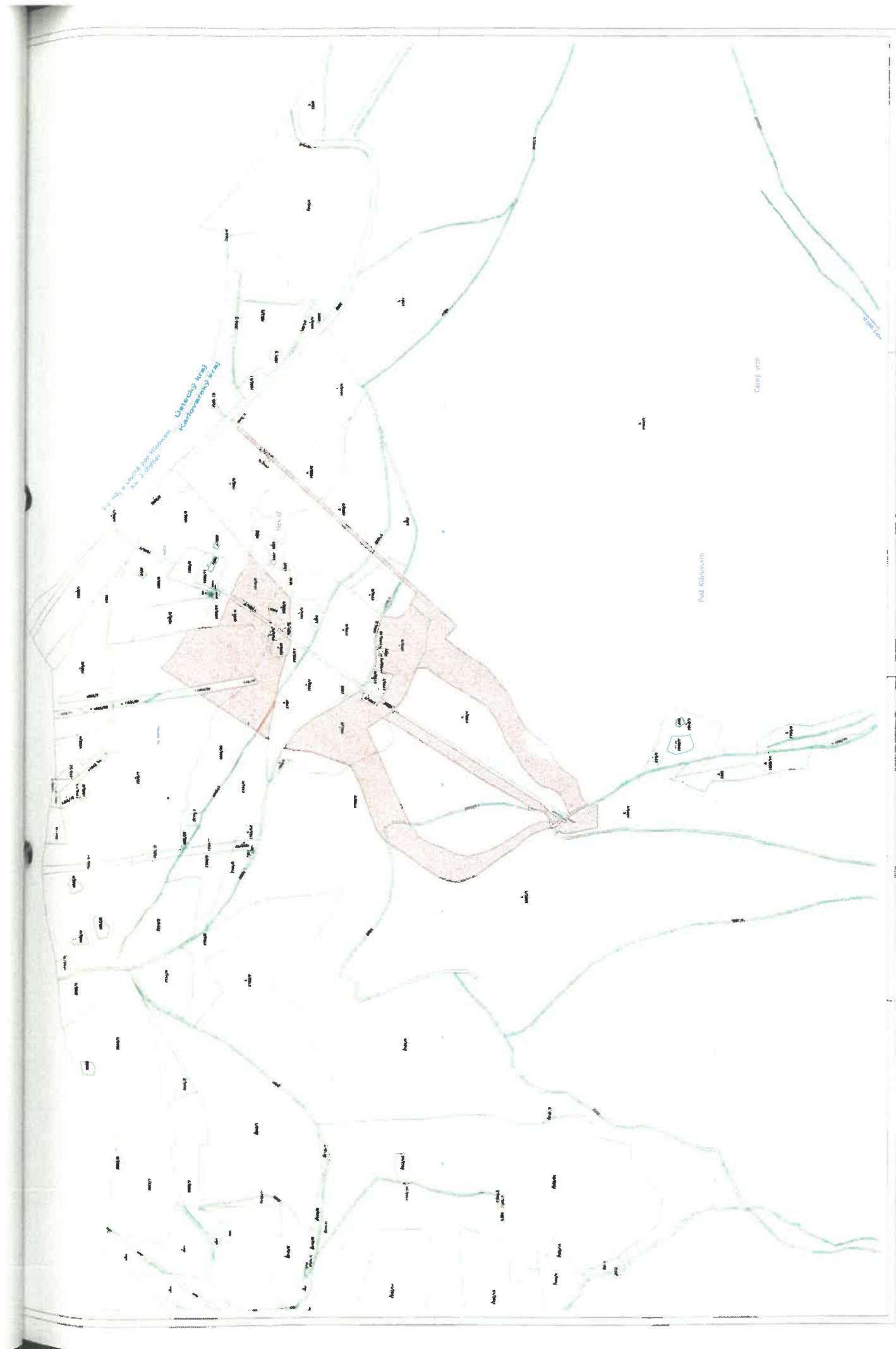
Hory 111, 360 01 Karlovy Vary
IČ: 645 48 701, DIČ: CZ5703101635
Tel.: +420 602 455 230, e-mail: scheuer@atlas.cz

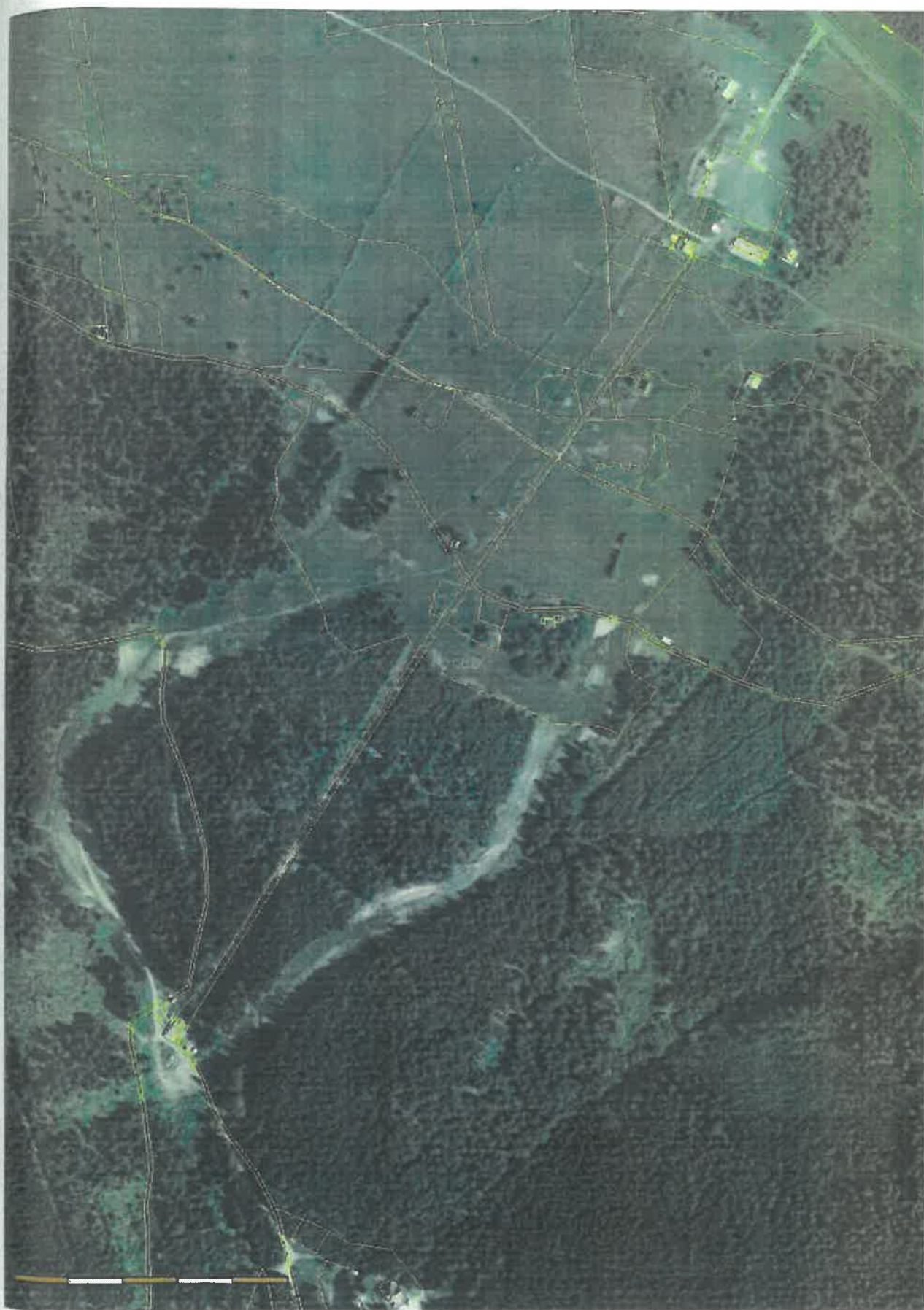
Ing. Pavel Scheuer

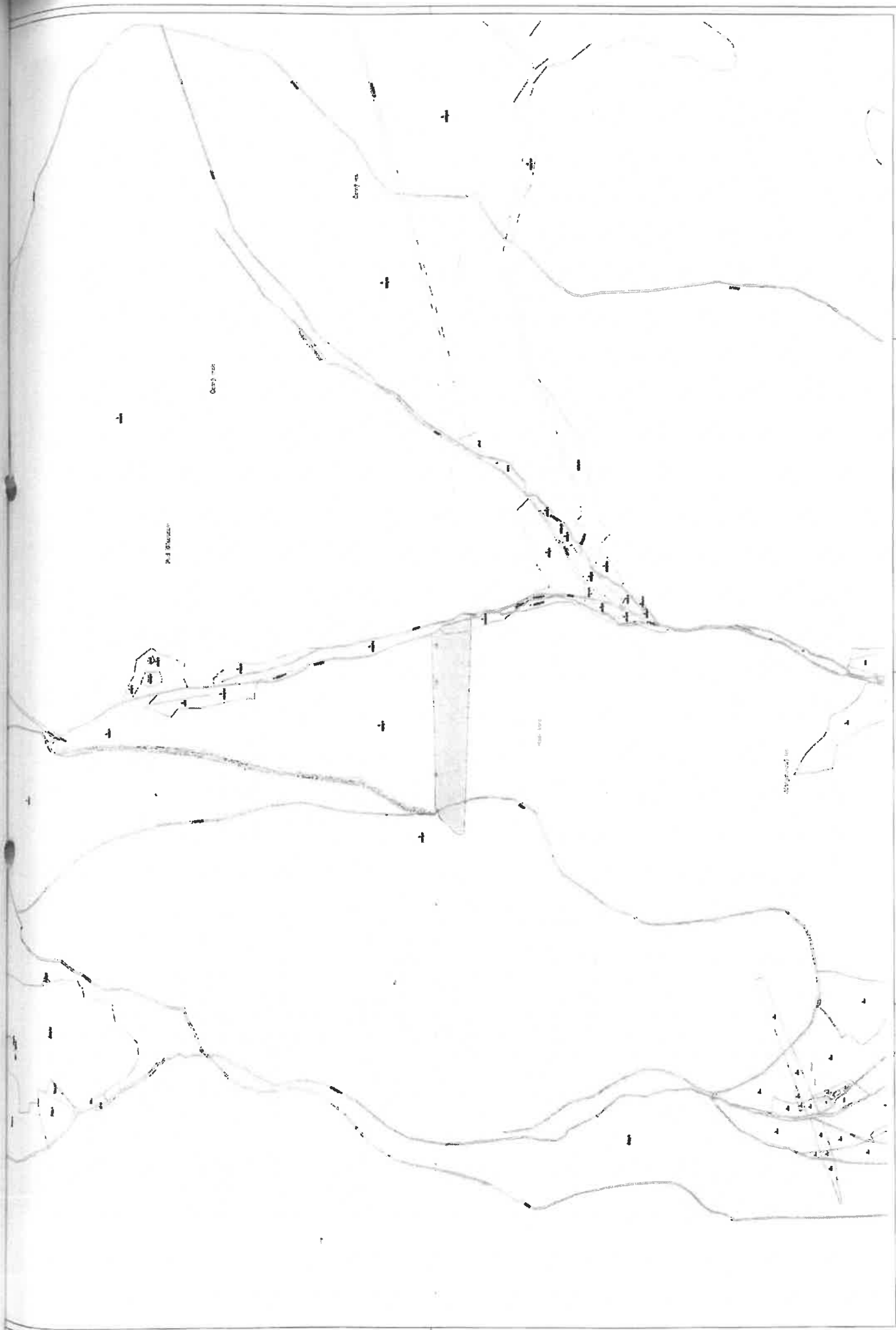
8. SEZNAM PŘÍLOH

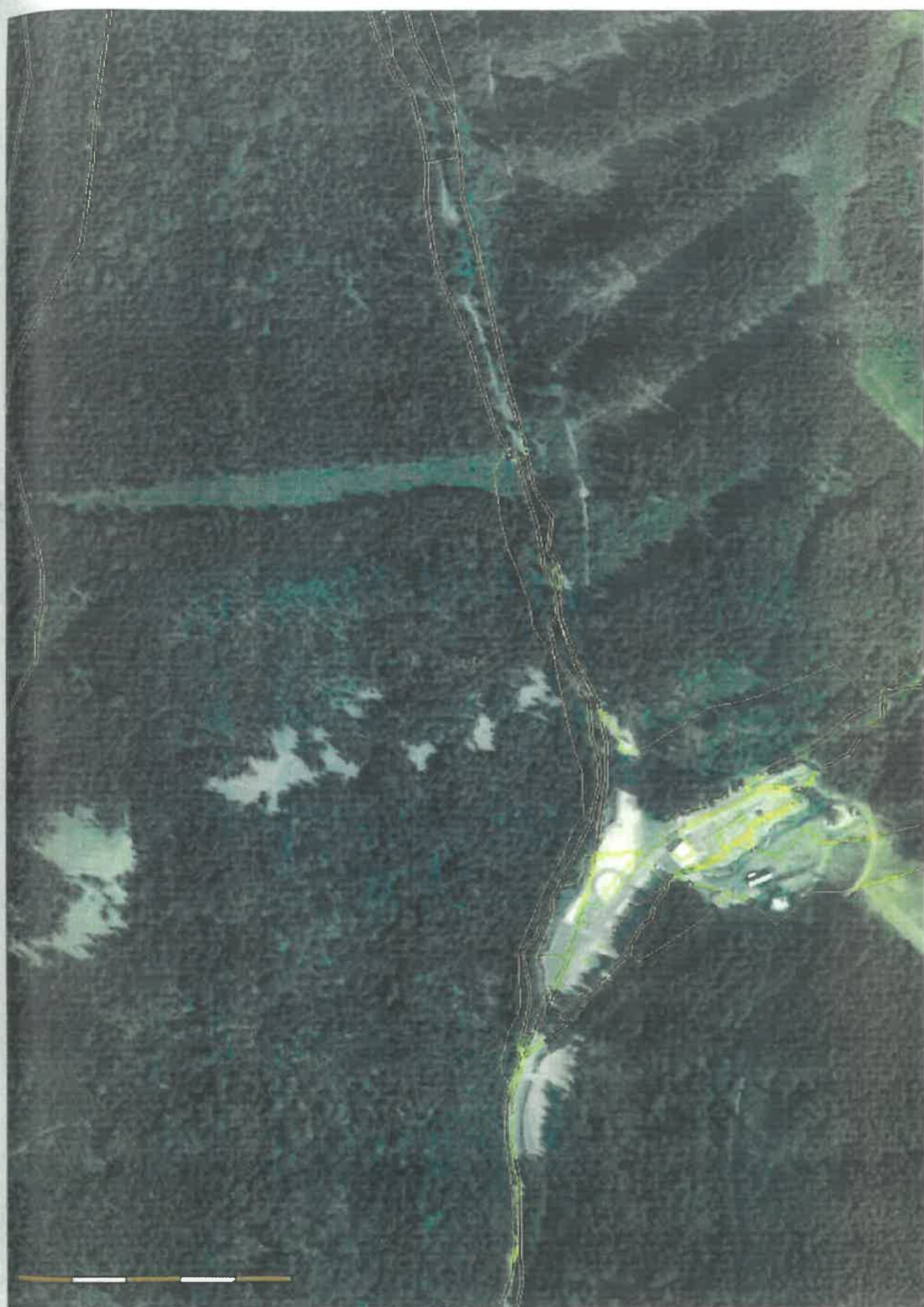
Počet listů: 15

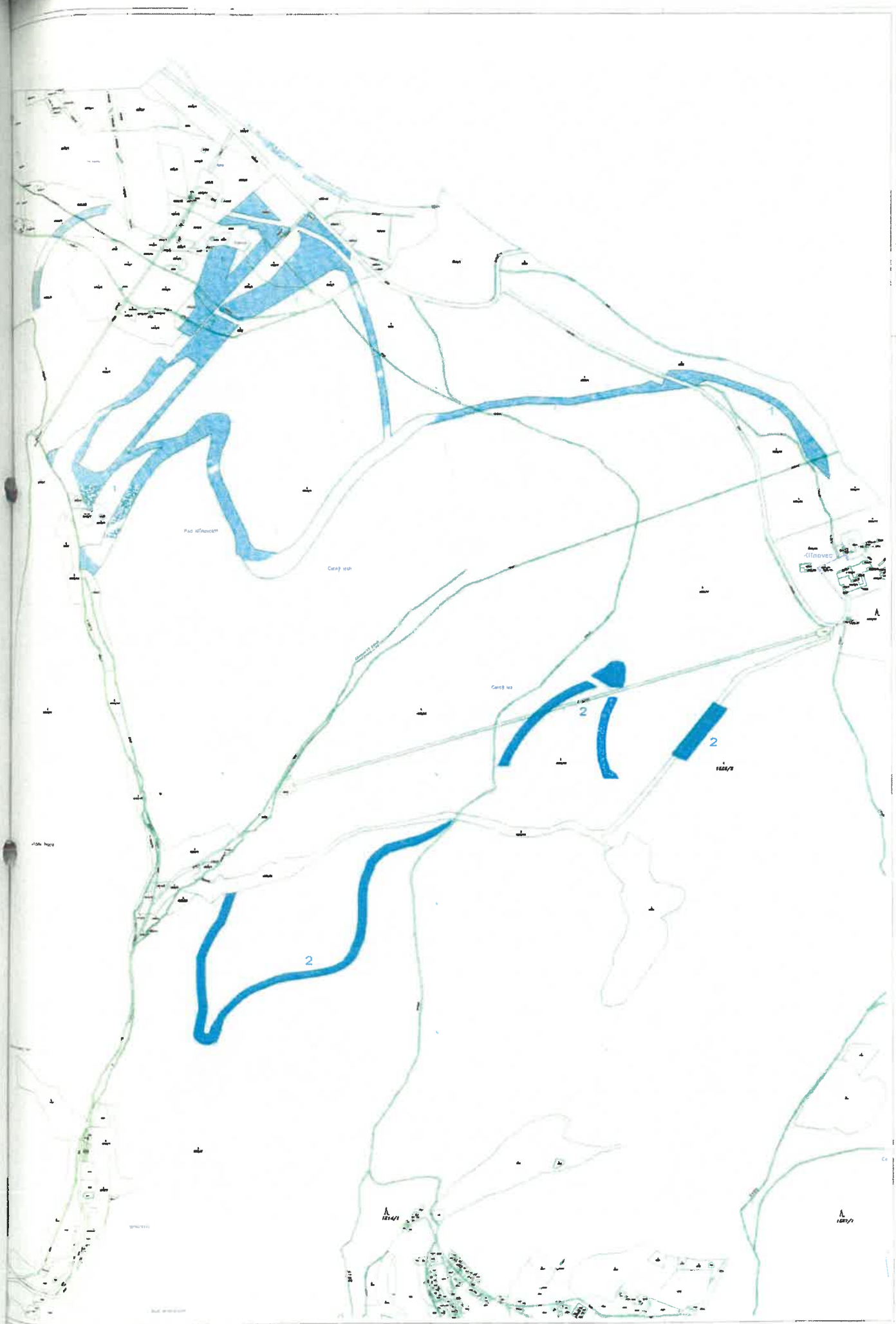
1. Zákres okamžitě využitelných ploch určených k pronájmu ve Skiareálu Klínovec – nájemní smlouva, červeně + letecký snímek
2. Zákres ploch okamžitě nevyužitelných určených k rozšíření Skiareálu Klínovec po etapách – smlouvy o smlouvách budoucích, ostatní barvy + letecké snímky
3. Soutisk zákresu majetku Města Jáchymov, okamžitě využitelného + budoucí rozvoj Skiareálu Klínovec po etapách na podkladu katastrální mapy
4. Soutisk zákresu majetku Města Jáchymov, na podkladu ortofotomapy

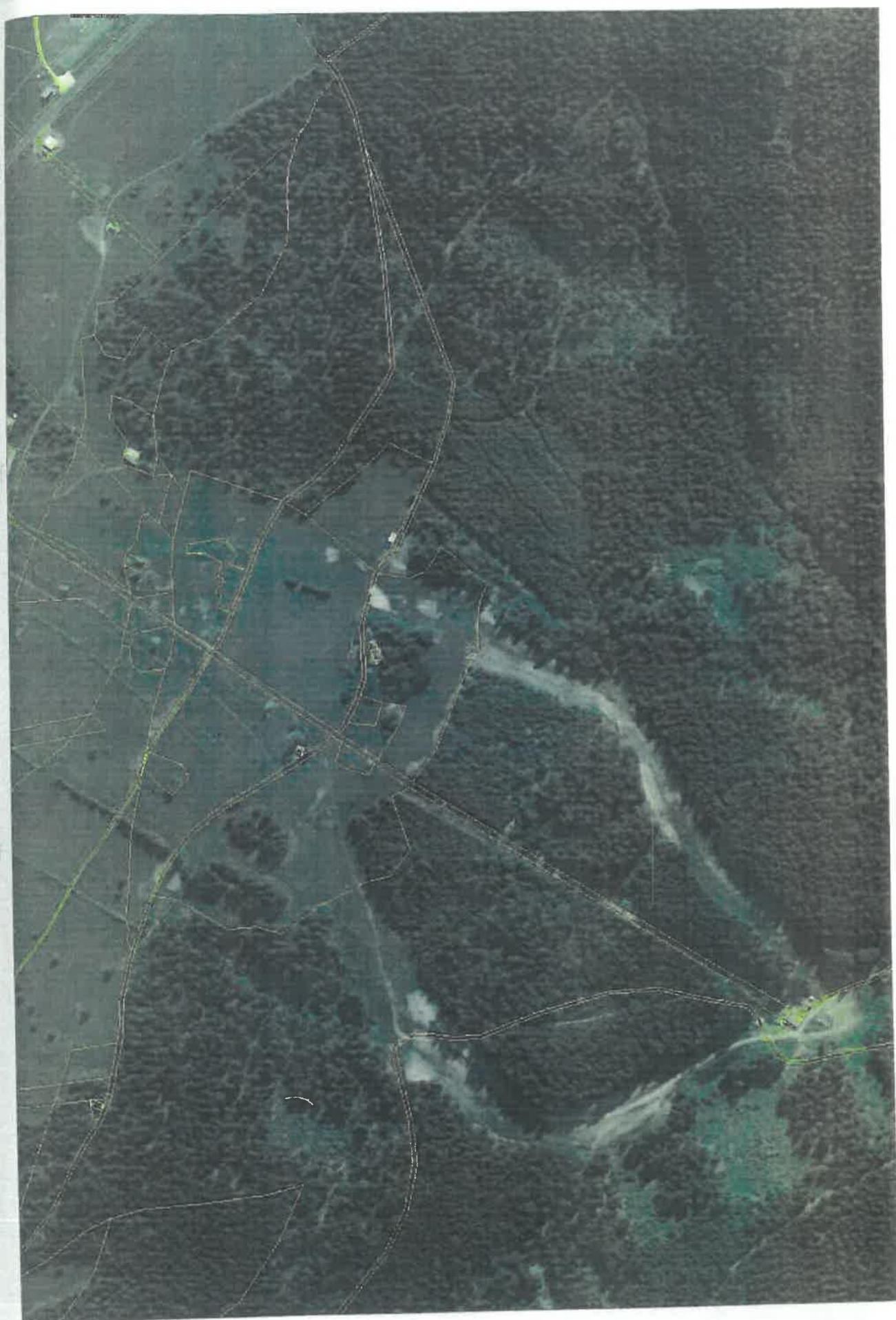






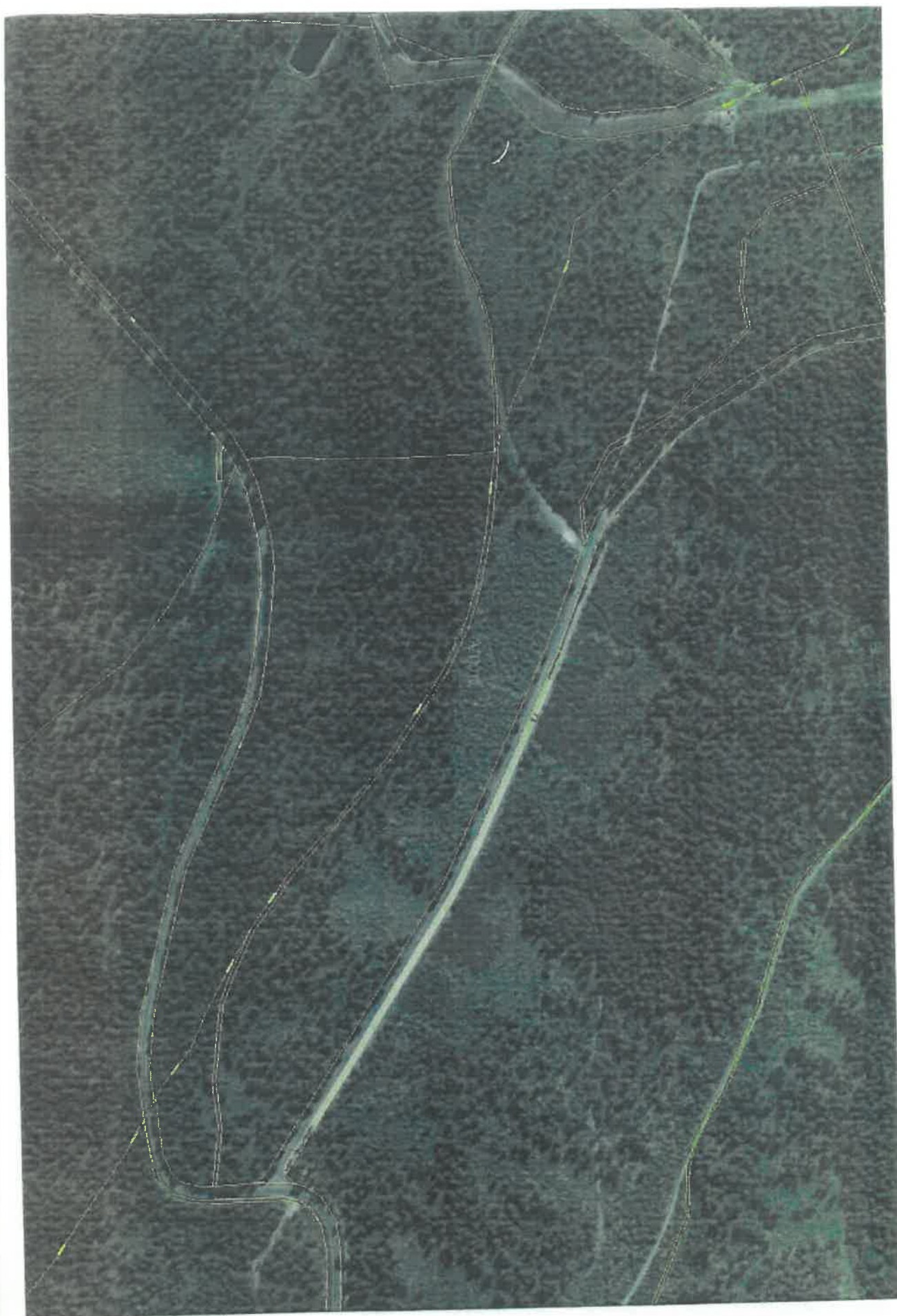








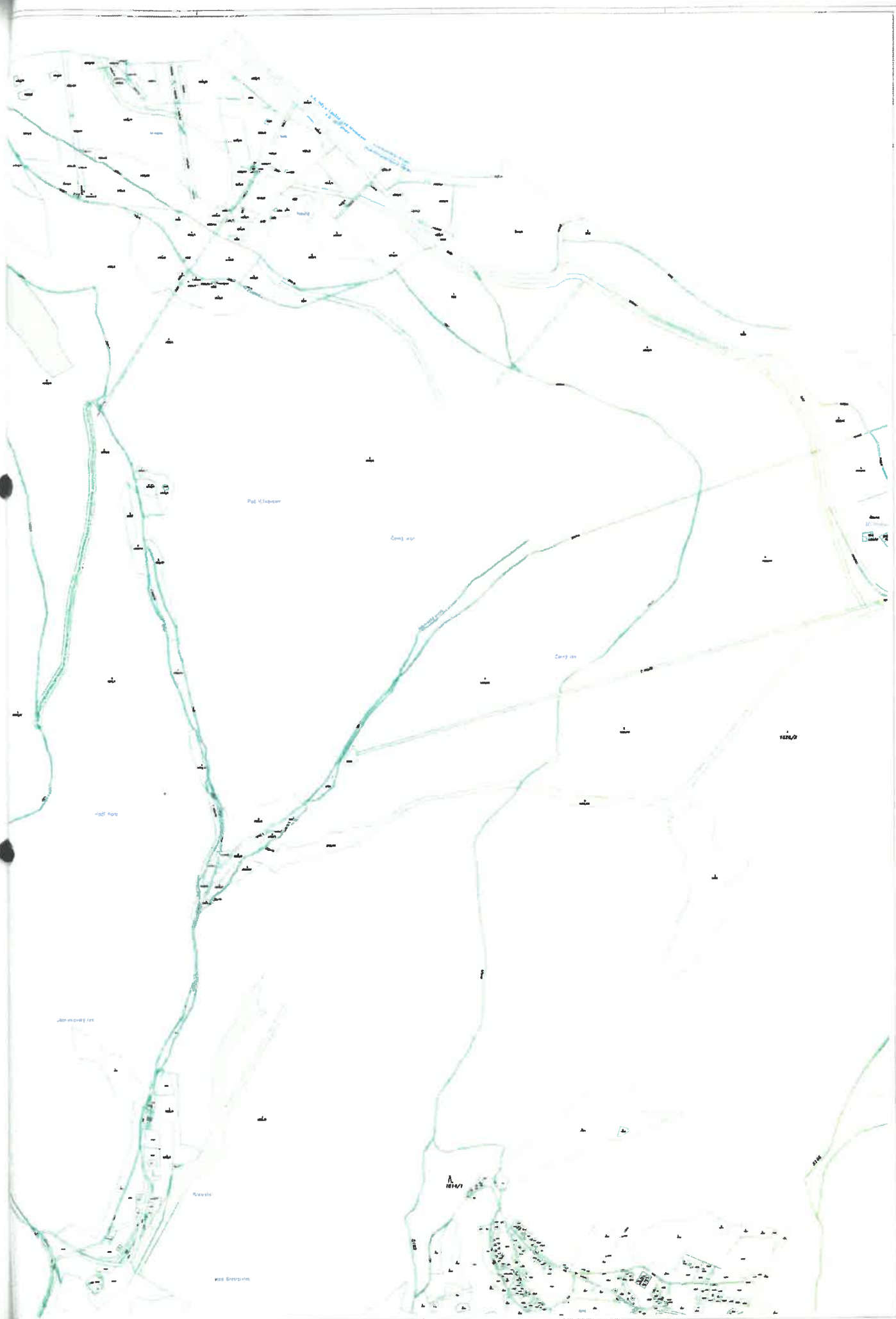












Kraj :
Karlovarský
Obec :
Jáchymov (okres Karlovy Vary):555215
Katastrální území
Jáchymov (okres Karlovy Vary):858437



Legendo :

[illegible]

