

## Stanovení hodnoty nemovité věci

zapsané na LV č. 4734 k. ú. Stříbro  
ve vlastnictví SJM Hyt'ha Martin a Hyt'hová Klára,  
U Věže 1685, 349 01 Stříbro  
KSPL 58 INS 22772/2017

Objednatel: AS ZIZLAVSKY v.o.s.  
Široká 36/5, Praha 1, 110 00  
IČO: 284 90 738

Zhotovitel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.  
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00  
IČO: 289 33 362

Účel posudku: Stanovení návrhu tržní hodnoty pro potřeby insolvenčního řízení

## OBSAH

OBSAH .....	2
REKAPITULACE .....	3
PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY.....	4
1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA .....	5
2 VÝBĚR ZÁKLADNÍCH POJMŮ OCEŇOVÁNÍ.....	7
3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ .....	8
4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ.....	13
5 OCENĚNÍ .....	14
5.1 Volba metody ocenění.....	14
5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci .....	14
5.2.1 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot.....	14
5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza .....	18
5.4 Závěrečná analýza .....	18
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ.....	19
ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	20
SEZNAM PŘÍLOH .....	21

Posudek je na základě platné legislativy, a to § 13 odst.2 Vyhlášky ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, uspořádán do dvou hlavních částí. Úvodní část je věnována popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevům a souhrnu skutečností, ke kterým Znalecký ústav přihlížel (viz. kapitola IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ a POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA). Navazující kapitoly tvoří druhou hlavní část posudku, která se již konkrétně zabývá odpověďmi na hlavní otázky tohoto znaleckého posudku.

## REKAPITULACE

### Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 4734 k. ú. Stříbro (rodinný dům včetně pozemků) ve vlastnictví SJM Hyt'ha Martin a Hyt'hová Klára, U Věže 1685, 349 01 Stříbro, za účelem insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Plzni pod č. j. KSPL 58 INS 22772/2017.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., Široká 36/5, Praha 1, 110 00.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 22. 2. 2018.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 4734 k. ú. Stříbro je stanoven ve výši:

**2 889 000,00 Kč**

**(slovy: Dva miliony osm set osmdesát devět tisíc korun českých)**

### Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 21 stran textu a 10 stran příloh.

### Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven ve třech originálech. Dvě číslovaná originální vyhotovení se předávají objednateli (jedno další vyhotovení zůstává pro archivní účely v archivu Znaleckého ústavu).

Dne: 7. 3. 2018

## PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost;
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny;
- informace a podklady, poskytnuté objednatelem považujeme za 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;
- 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;
- hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených;
- datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. identity zpracovatele nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů;
- zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem. V případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související;
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem;
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

## 1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

### Podklady získané zhotovitelem:

- [1] Výpis z KN LV č. 4734 k. ú. Stříbro
- [2] Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci
- [3] Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody
- [4] Fotodokumentace předmětné nemovité věci

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění:

### Odborná literatura:

- [5] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [6] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [7] ORT, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [8] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [9] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [10] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [11] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [12] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [13] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

### Odborné články:

- [14] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, s. 3–15, 2012;
- [15] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015.

### Obecně přijímané standardy:

- [16] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC): International Valuation Standards 2011;
- [17] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2012, 7th Edition;
- [18] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016 - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [19] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

### Veřejně dostupné internetové zdroje:

- [20] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;

- [21] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
- [22] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;
- [23] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;
- [24] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

**Legislativa:**

- [25] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [26] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [27] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [28] Vyhláška č. 44734/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

Další podklady a informace užité pro zpracování tohoto znaleckém posudku jsou jako zdroj v textu dále řádně označené.

Dále byl tento znalecký posudek založen na odborných úsudcích a názorech Znaleckého ústavu a představuje tak jeho názor na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.

## 2 VÝBĚR ZÁKLADNÍCH POJMŮ OCEŇOVÁNÍ

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

**Tržní hodnota** je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

**Věcná hodnota** je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**Cena** je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

**Cena zjištěná** je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 44734/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

**Obvyklá cena** je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

**Cena pořizovací** je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitě věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

**Cena reprodukční** je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### 3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

#### Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 4734 k. ú. Stříbro (rodinný dům Stříbro č. p. 1685 na pozemku parc. č. St. 2873/15 včetně pozemku zastavěné plochy a nádvoří prac. č. St. 2873/15, pozemku ostatní plochy parc. č. 1025/48 a pozemku ostatní plochy parc. č. 1025/58) ve vlastnictví SJM Hytba Martin a Hytbová Klára, U Věže 1685, 349 01 Stříbro, pro účely insolvenčního řízení č. j. KSPL 58 INS 22772/2017 vedeného u Krajského soudu v Plzni.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKÝ v.o.s., Široká 36/5, Praha 1, 110 00.

#### Datum znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 22. 2. 2018.

#### Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 19. 2. 2018 bez přítomnosti dlužníka, Znalecký ústav neměl možnost vstupu do vnitřních prostor nemovité věci. Dne 22. 2. 2018 bylo provedeno další místní šetření za přítomnosti dlužníka s možností vstupu do interiéru. Ocenění nemovité věci je provedeno na základě vnitřního a venkovního ohledání nemovité věci, dostupných informací a odborného odhadu znaleckého ústavu.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu znaleckého ústavu, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

#### Informace o nemovité věci

Název nemovité věci:	Rodinný dům Stříbro č. p. 1685 na pozemku parc. č. St. 2873/15 včetně pozemku zastavěné plochy a nádvoří prac. č. St. 2873/15, pozemku ostatní plochy parc. č. 1025/48 a pozemku ostatní plochy parc. č. 1025/58
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Tachov
Obec:	Stříbro
Katastrální území:	757837 Stříbro

#### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 4734 k. ú. Stříbro. Jako vlastníci oceňované nemovité věci jsou uvedeni v rámci SJM Hytba Martin a Hytbová Klára, U Věže 1685, 349 01 Stříbro.

#### Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4734 k. ú. Stříbro (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

#### Věcné břemeno

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4734 k. ú. Stříbro (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno věcné břemeno zřídit a provozovat plynárenské zařízení včetně jeho příslušenství, věcné břemeno vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním distribuční soustavy a plynovodních přípojek. Dále pak bylo zjištěno věcné břemeno zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást



distribuční soustavy. Tato věcná břemena mají minimální vliv na tržní hodnotu nemovité věci. Pro účel ocenění od nich bude abstrahováno.

#### Nájemní smlouva

Na základě získaných informací není k datu návrhu tržní hodnoty na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

#### Technická dokumentace

Technická dokumentace nebyla předložena.

#### Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje rodinný dům včetně pozemků, se kterými tvoří jednotný funkční celek. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 4734 k. ú. Stříbro se nachází v obci Stříbro, v okrese Tachov, Plzeňský kraj.

Obec Stříbro leží přibližně 30 km západně od města Plzeň nad údolím řeky Mže. Žije zde přibližně 8 000 obyvatel. Stříbro leží 399 m n.m. Obec se skládá ze sedmi městských částí – Butov, Jezerce, Lhota u Stříbra, Milíkov, Otročin, Stříbro a Těchlovice.

Obcí prochází silnice druhé třídy č. II/193, č. II/230 a č. II/605. Přibližně 10 km od města se nachází dálnice D5.

Dále při jižním okraji vede železniční trať Plzeň-Stříbro-Tachov. V obci se nachází vlaková stanice Stříbro.

V obci mají zastávky autobusové linky vedoucí do směrů Plzeň, Tachov a další.

Je zde k dispozici velmi dobrá občanská vybavenost a možnost napojení na inženýrské sítě.

Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

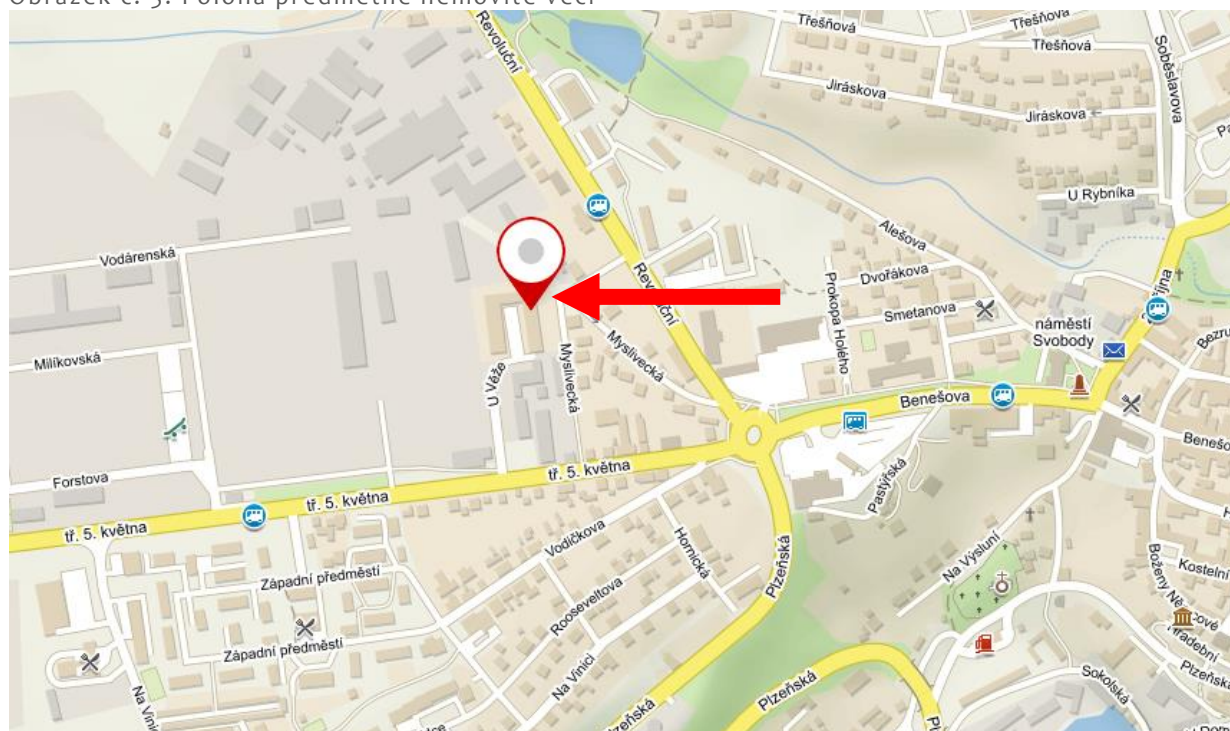
Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětná nemovitá věc, rodinný dům včetně pozemků parc. č. St. 2873/15, parc. č. 1025/48 a parc. č. 1025/58, je umístěna severozápadně od centra obce Stříbro, v širším centru obce. Nemovitá věc je dobře dostupná z místní komunikace. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálena 150 m, autobusové nádraží 500 m.

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje rodinný dům Stříbro č. p. 1685 na pozemku parc. č. St. 2873/15 včetně pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 2873/15, pozemku ostatní plochy parc. č. 1025/48 představující



zahradu a pozemku ostatní plochy parc. č. 1025/58 představující přístupovou cestu k domu a parkovací stání, se kterými tvoří jednotný funkční celek.

Řadový rodinný dům o dispozici 3+kk je umístěn mezi dvěma domy. Řada domů je postavena do tvaru písmena U, kde vjezd a přístup k domu je řešen uvnitř bloku/dvora. Po obvodu řadových domů jsou vybudovány zahrady. Jedná se o zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Celý objekt je podsklepen. Střecha je sedlová, okna jsou nová plastová bílé barvy. Vchod do domu je možný přímo z ulice i ze zahrady skrz bílé plastové vchodové dveře. Novostavba z roku 2013 je ve velmi dobrém stavu. Objekt má žlutou fasádu bez viditelných vad. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, veřejnou kanalizaci, plyn, topení plynový kotel.

Při vstupu do rodinného domu se nachází zádveří o výměře 5,16 m<sup>2</sup> a chodba o výměře 9,52 m<sup>2</sup>. Z chodby lze vejít do koupelny, ložnice, obývacího pokoje s kuchyní, dětského pokoje, do komory a na samostatný záchod. Koupelna o výměře 4,76 m<sup>2</sup> je vybavena vanou a umyvadlem. Samostatná WC místnost má výměru 1,39 m<sup>2</sup>, obložení obou místností je řešeno keramickým obkladem a dlažbou. Ložnice o výměře 13,27 m<sup>2</sup> je provedena do fialové a bílé barvy, obývací pokoj o výměře 17,24 m<sup>2</sup> je spojen s kuchyňským koutem a jídelnou. Výměra dětského pokoje činí 13,58 m<sup>2</sup>. V domě jsou položeny plovoucí podlahy, vnitřní dveře jsou z obložky a jsou plné. Komora o výměře 3,15 m<sup>2</sup> bude v případě přestavby podkroví na obytnou část přebudována na schodiště.

Sklepní prostory jsou provedeny pouze v hrubé stavbě. Vstup do sklepa je ze zahrady. Půdní prostory jsou neobývané, v budoucnu je možné přebudovat na obytnou část.

Všechny tři pozemky jsou rovinaté. Zahrada, která je součástí rodinného domu, se nachází za domem a je oplocena. Na zahradě jsou keře a nízký travní porost.

Nemovitost je dostupná po zpevněné asfaltové komunikaci. Možnost parkování je přímo před domem.

Přehled dispozic je uveden v tabulce níže.

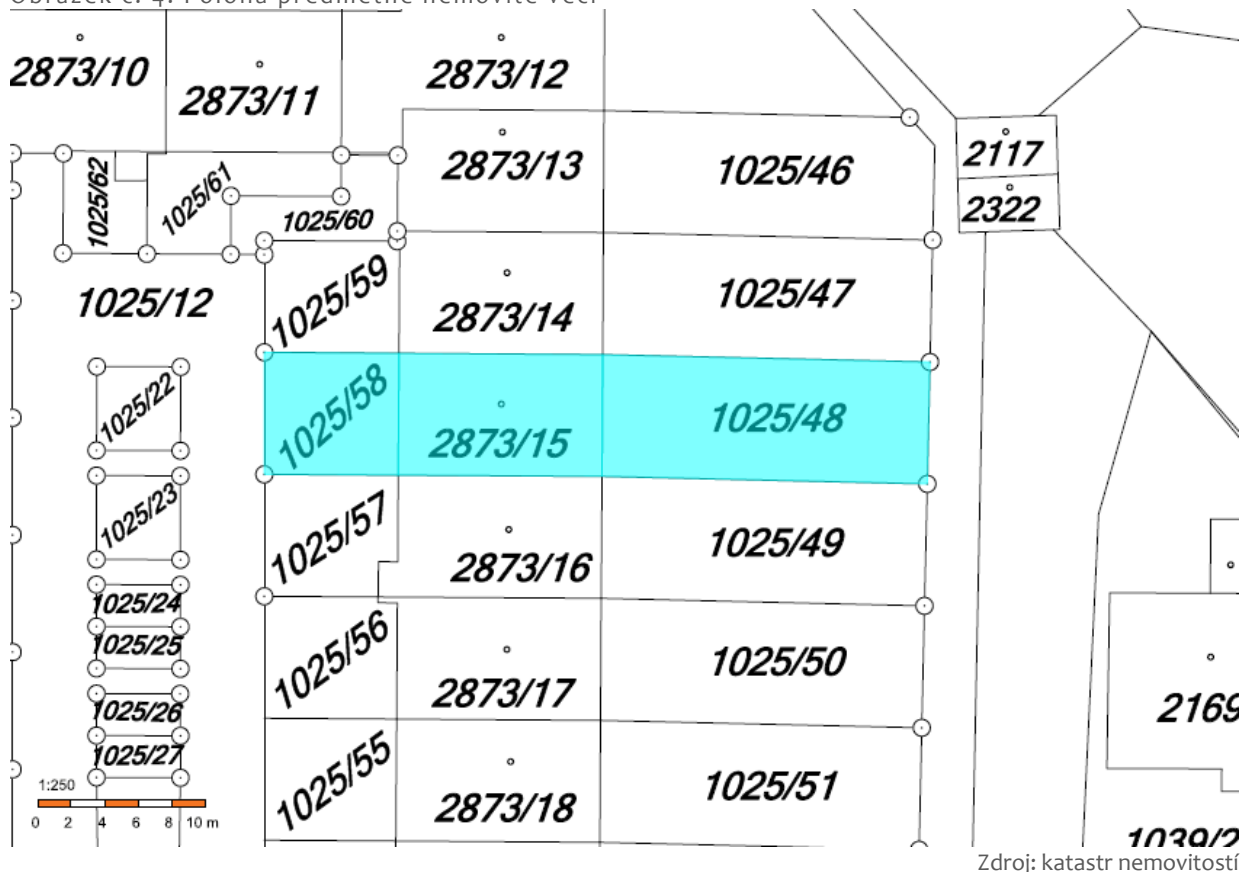
Tabulka č. 1: Přehled jednotlivých výměr

Místnost	Výměra [m <sup>2</sup> ]
dětský pokoj	13,58
obývací pokoj + kuchyňský kout	17,24
ložnice	13,27
koupelna	4,76
WC	1,39
zádveří	5,16
chodba	9,52
3x komora	5,48
sklep	50,00
<b>Celková výměra</b>	<b>120,40</b>

Zdroj: místní šetření, vlastní zpracování

Na základě informací získaných z náhledu do Katastru nemovitostí (LV, katastrální mapa, ortomapa), provedeného místního šetření a odborného odhadu znaleckého ústavu odhad užitné plochy domu činí 120,40 m<sup>2</sup>. Půdorys ani jiná technická dokumentace nebyly předloženy.

Obrázek č. 4: Poloha předmětné nemovité věci



Tabulka níže znázorňuje podrobný popis oceňovaných parcel.

Tabulka č. 2: Popis předmětných pozemků

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m <sup>2</sup> ]
St. 2873/15	zastavěná plocha a nádvoří	stavba č. p. 1685	88
1025/48	ostatní plocha	jiná plocha	141
1025/58	ostatní plocha	jiná plocha	58
<b>Výměra pozemků celkem</b>			<b>287</b>

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

## 4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Nemovitě věci lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitých věcí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti pro účely tohoto posudku budou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy). Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na kancelářské prostory, maloobchodní prostory, průmyslové a skladové prostory a hotelová či jiná ubytovací zařízení.

Stavební pozemky jsou pozemky, které jsou již zastavěné, nebo jsou v územním plánu dané obce či města určeny k zastavění. Vývoj cen stavebních pozemků dle jednotlivých let zobrazuje následující tabulka.

Tabulka č. 3: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v období 2008–2015

Ukazatel [v Kč/m <sup>2</sup> ]	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Průměrná kupní cena stavebních pozemků	1 217	1 207	1 331	1 408	1 406	1 224	788	804
Cenový index	x	0,99	1,10	1,06	1,00	0,87	0,64	1,02

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady, popřípadě trvalým travním porostem. Tržní ceny zemědělské půdy mezi lety 2006–2016 stále rostly, kdy průměrná tržní cena vzrostla téměř o dvojnásobek. Za uplynulých šest let (2010–2016) se tržní ceny zemědělské půdy zvýšily z 10,81 Kč/m<sup>2</sup> na 20,4734 Kč/m<sup>2</sup>.

Rezidenční nemovitosti vykazují trvale převážně rostoucí tendenci, která je v posledních letech zapříčiněna silnou poptávkou zvyšující ceny nemovitostí. Ceny rodinných domů od roku 2014 trvale rostou mírným tempem. V roce 2016 došlo k oživení nabídky developerských projektů, které převážně představovaly řadové rodinné domy v Praze, Brně a Plzni. Program „Zelená úsporám“ také zvyšuje zájem o výstavbu nízkoenergetických domů. Ceny bytů v posledních letech také trvale rostou. Na trhu bytových nemovitostí výrazně převyšuje poptávka nad nabídkou, což se projevuje značným nedostatkem bytů zejména v některých větších městech.

Za komerční nemovitosti jsou považovány ty stavby, jejichž účel není rezidenčního charakteru. Nejdražšími lokalitami byly v prvním kvartálu roku 2015 kancelářské prostory na Pankráci, Smíchově, Karlíně a v centru města. Premiové nájemné kancelářských prostor dosahuje v roce 2015 hodnoty 19,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Trh maloobchodních prostor, který je zastoupen obchodními centry, hypermarkety, supermarkety, diskontními prodejnami, samoobsluhami a pultovými prodejnami, je do značné míry provázán s kupní silou obyvatelstva, která je dále navázána na vývoj HDP. V prvním čtvrtletí 2015 dosahovaly nájemné maloobchodních prostor v nákupních třídách v hlavním městě hodnoty pohybující se kolem 5 150 Kč za m<sup>2</sup> obchodní plochy, zatímco v ostatních regionech České republiky 1 900 Kč/m<sup>2</sup>. Vývoj nájemného se dle predikcí i v roce 2016 pohyboval na obdobné úrovni.

Trh průmyslových nemovitostí, který je zastoupen převážně výrobními halami a sklady, se v roce 2015 vyvíjel ve znamení zvýšené investiční aktivity. Silná poptávka po průmyslových nemovitostech zapříčinila vysoký objem nové výstavby. V roce 2015 došlo k přírůstku o téměř 566 000 m<sup>2</sup> průmyslových prostor, což hned po letech 2007 a 2008 představuje nejaktivnější rok.

## 5 OCENĚNÍ

### 5.1 Volba metody ocenění

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečně velkého vzorku srovnávacích nemovitých věcí (nabízených k prodeji či již realizovaných). Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitých věcí pomocí porovnání souboru cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, očištěného o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase. Pro stanovení hodnoty nemovité věci bude použita metoda na základě přímého porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami korekčních činitelů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci v adjustační matici a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitých věcí. Srovnávací nemovité věci by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitá věc oceňovaná a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě.

### 5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci

#### 5.2.1 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot

Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce Stříbro, bude pro ocenění předmětné nemovité věci vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí umístěných v širším okolí obce. Nebyl nalezen dostatečný počet vzorků řadových domů pro porovnání tržní hodnoty v širším okolí obce. Přestože se srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě obce Stříbro a nejedná se vždy o řadové domy, budou pro stanovení ceny obvyklé použity, jelikož odpovídají svým charakterem předmětné nemovité věci a jejich jednotková cena se pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

- Plzeň - Božkov** – k prodeji řadový rodinný dům o užitné ploše 120 m<sup>2</sup> v Plzni – Božkově, 1 rok po kompletní rekonstrukci. Dispozici domu tvoří vstupní chodba, kuchyně s obývacím pokojem se vstupem na zastřešenou terasu, ložnice, koupelna, samostatné WC, technická místnost a komora. Podkroví je připraveno na vestavbu dalších místností, dům je částečně podsklepený. Rekonstrukce: el. v mědi, odpady v plastu, nové el. topení, okna, dveře s obložkami, vstupní bezpečností dveře, omítky, stropy, střecha Bramac, podlahy, zateplení, fasáda. Na zahradě vlastní studna a zděná dílna. Parkování před domem. V místě veškerá občanská vybavenost;
- Všeruby – Plzeň sever** - k prodeji řadový rodinný dům 4+1 o užitné ploše 106 m<sup>2</sup> v obci Všeruby, okres Plzeň – sever. Na pozemku se nachází zastřešené parkovací stání pro dva automobily a další dvě vydlážděná parkovací stání, zahradní domek. Za vstupními dveřmi domu je chodba, ze které je možný vstup do obytných místností. Obývací pokoj je spojený s kuchyní a jídelnou. Další tři pokoje jsou využívány jako ložnice, dětský pokoj a pracovna. Dále pak koupelna se sprchovým koutem, vanou a toaletou, technická místnost s kotlem, prostorem pro pračku a sušičku. Vybaveno litinovými kamny. Okrasná zahrada je nově založená se vzrostlými dřevinami a udržovaným trávníkem. Vytápění a ohřev TUV plynovým kotlem, napojení na obecní vodovod a splašková voda svedena do obecní kanalizace. V obci veškerá občanská vybavenost;
- Vochov – Plzeň sever** - k prodeji rodinný dům o užitné ploše 240 m<sup>2</sup> z roku 2007. Jedná se o přízemní stavbu s vestavěným podkrovím. Dům se nachází v blízkosti města Plzeň. Obytná část a dětský pokoj je situován na jih, na sever je umístěna ložnice a kuchyň. Do domu je vstup přes předsíň, navazuje na komoru a šatní skříň, ložnici, koupelnu s WC a dětský pokoj. V pravé části je obývací prostor s kuchyňským koutem

a s obývací částí. Schodiště z masívu. Podkroví slouží jako pracovna a dětská herna, komora s umyvadlem. Kombinované plynové vytápění s kondenzačním kotlem Buderus. U domu jsou garážová stání pro dvě auta, dvě terasy, zahradní domek;

4. **Klenovice u Všerub** – k prodeji novostavba rodinného domu 3+kk, v obci Klenovice u Všerub. Dům je koncipován jako nízkoenergetický. Užitná plocha domu činí 88 m<sup>2</sup>, plocha pozemku činí 966 m<sup>2</sup>. Obývací pokoj je spojen s terasou. Voda je k dispozici z vlastního vrtu, vytápění elektrokotlem a podlahové vytápění, vlastní ČOV, PENB C. Na zahradě je vybudován prostorný zahradní domek a garáž;

Obrázek č. 5: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy domu.

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Počet podlaží	Poloha domu	Lokalita
<b>Parametry oceňované nemovité věci</b>					
	120,40	287,00	1 NP/ 1PP	řadový	Stříbro
<b>Parametry srovnávacích nemovitých věcí</b>					
1.	120,00	317,00	1 NP/ 1PP	řadový	Plzeň - Božkov
2.	106,00	1 069,00	1 NP	samostatný	Všeruby
3.	240,00	680,00	1 NP	samostatný	Vochoz
4.	88,00	966,00	1 NP	samostatný	Klenovice u Všerub

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování



Tabulka č. 5: Parametry porovnávacích nemovitostí

Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Inženýrské sítě	Příslušenství
<b>Parametry oceňované nemovité věci</b>				
dobrá	zděná	novostavba	E, V, P, VK	sklep
<b>Parametry srovnávacích nemovitých věcí</b>				
velmi dobrá	cihlová	po rekonstrukci	E, V, VK,	sklep, studna, dílna
dobrá	cihlová	velmi dobrý	E, V, VK, P	dvě garáže, zahr. domek, okrasná zahrada, bazén
dobrá	cihlová	velmi dobrý	E, V, P, ČOV	2 terasy, garážové stání, zahradní domek
dobrá	cihlová	novostavba	E, V,	garáž, zahradní domek, terasa

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

\*Pozn.: E – elektřina, V – vodovod, VK – veřejná kanalizace, P – plyn, ČOV – čistička odpadních vod.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient vlastních pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient vybavení,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Větší užitná plocha srovnávací nemovité věci č. 3 a menší užitná plocha srovnávací nemovité věci č. 4 je zohledněna koeficientem velikosti výměr. Větší výměra pozemků vzorků č. 2 a č. 4 je upravena prostřednictvím koeficientu vlastních pozemků. Vzorek č.1 se nachází přímo ve městě Plzeň, tedy v atraktivnější lokalitě. Odlišnost je upravena koeficientem lokality a dopravní dostupnosti. Vzorek č. 2 a č. 4 je v lepším technickém stavu než oceňovaná nemovitost. Jednotková cena je upravena koeficientem technického stavu a typu konstrukce. Porovnávací nemovitá věc č. 2 je vybavena dvěma garážemi, zahradním domkem, okrasnou zahradou a bazénem. Porovnávací nemovitá věc č. 4 je vybavena prostorným zahradním domkem, jednotková cena bude upravena koeficientem vybavení.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 6: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1.	4 300 000,00	120,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,80	24 366,67
2.	5 950 000,00	106,00	1,00	0,90	1,00	0,80	0,80	1,00	0,80	25 865,66
3.	5 300 000,00	240,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	21 200,00
4.	3 900 000,00	88,00	0,95	0,90	1,00	0,90	0,90	1,00	0,80	24 554,05

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav



vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční užité plochy domu.

Tabulka č. 7: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]:	21 200,00
Maximální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]:	25 865,66
<b>Průměr jednotkové ceny [Kč/m<sup>2</sup>]:</b>	<b>23 996,59</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Tabulka č. 8: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m <sup>2</sup> ]	120,40
Zastavěná plocha nemovité věci [m <sup>2</sup> ]	88,00
Celková výměra pozemků [m <sup>2</sup> ]	287,00
Základní jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	23 996,59
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	2 889 189,44
<b>Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]</b>	<b>2 889 000,00</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Výše uvedená hodnota nemovité věci je kalkulována včetně příslušných pozemků, všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.

### 5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uveden návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 4734 k. ú. Stříbro (rodinný dům Stříbro č. p. 1685 na pozemku parc. č. St. 2873/15 včetně pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 2873/15, pozemku ostatní plochy parc. č. 1025/48 a pozemku ostatní plochy parc. č. 1025/58) vč. všech součástí:

Tabulka č. 9: Výsledná hodnota nemovité věci

Název	Hodnota
<b>Výsledná hodnota nemovitých věcí [Kč]</b>	<b>2 889 000,00</b>

Zdroj: vlastní zpracování

### 5.4 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Pokud nenastanou kvalitativní změny v oceněné nemovité věci a ani změny v jejím prostředí, je platnost uvedeného návrhu tržní hodnoty po dobu 3 měsíců ode dne vyhotovení.

Výsledná hodnota předmětné nemovité věci odráží aktuální technický stav a polohu nemovité věci. Jedná se o řadový rodinný dům ve velmi dobrém stavu, který je umístěn v širším centru obce Stříbro. Přístup k nemovité věci je po zpevněné veřejné komunikaci. Kladně je nemovitá věc hodnocena díky velmi dobrému technickému stavu bez výraznějších nedostatků.

U předmětné nemovité věci bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Na základě získaných informací není k datu návrhu tržní hodnoty na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

U předmětné nemovité věci bylo zjištěno věcné břemeno zřídit a provozovat plynárenské zařízení včetně jeho příslušenství, vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním distribuční soustavy a plynovodních přípojek. Dále pak bylo zjištěno věcné břemeno zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy. Tato věcná břemena mají minimální vliv na tržní hodnotu nemovité věci. Pro účel ocenění od nich bude abstrahováno.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 4734 k. ú. Stříbro vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **2 889 000,00 Kč**.

## 6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 4734 k. ú. Stříbro (rodinný dům včetně pozemků) ve vlastnictví SJM Hyt'ha Martin a Hyt'hová Klára, U Věže 1685, 349 01 Stříbro, za účelem insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Plzni pod č. j. KSPL 58 INS 22772/2017.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., Široká 36/5, Praha 1, 110 00.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 22. 2. 2018.

**Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 4734 k. ú. Stříbro je stanoven ve výši:**

**2 889 000,00 Kč**

**(slovy: Dva miliony osm set osmdesát devět tisíc korun českých)**

*Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2013.*

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv. Zápis znaleckého ústavu do seznamu byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 16.12.2009 pod č.j. 194/2009-OD-ZN.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 117-3809/2018 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 18157.

V Praze dne 7. 3. 2018

Equity Solutions Appraisals s.r.o.  
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00  
IČO: 289 33 362  
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA  
jednatel

### Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková

Ing. Šárka Malíková

Bc. Tereza Hnátková

## SEZNAM PŘÍLOH

- |           |   |
|-----------|---|
| Příloha 1 | Výpis z KN LV č. 4734 k. ú. Stříbro   |
| Příloha 2 | Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci  |
| Příloha 3 | Fotodokumentace předmětné nemovité věci   |
| Příloha 4 | Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet) |