

Stanovení hodnoty nemovitých věcí

**zapsaných na LV č. 1143 k. ú. Nová Ves pod Pleší
ve vlastnictví společnosti RILGACOM CZ s. r. o.,
se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
IČO: 042 03 089**

Objednatel: PROKONZULTA, a. s.
Křenová 299/26, 602 00 Brno
IČO: 263 07 367

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

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé pro účely dražby

OBSAH

OBSAH	2
REKAPITULACE	3
PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY.....	4
1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA	5
2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
2.1 Metody tržního ocenění	7
2.2 Výběr základních pojmů oceňování	8
3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	9
4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ	15
5 OCENĚNÍ	19
5.1 Volba metody ocenění	19
5.2 Výpočet hodnoty nemovitých věcí na bázi tržních hodnot	19
5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	30
5.4 Závěrečná analýza	30
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ.....	31
ZNALECKÁ DOLOŽKA	32
SEZNAM PŘÍLOH	33

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, a tedy Nález a Posudek. Úvodní část je věnována popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevům a souhrnu skutečností, ke kterým Znalecký ústav přihlížel – tj. Nález (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 stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1143 k. ú. Nová Ves pod Pleší (rozestavené stavby bez pozemků) ve vlastnictví společnosti RILGACOM CZ s. r. o., IČO: 042 03 089, se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, pro účely dražby. Pro účely tohoto znaleckého posudku je při stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je zohledněna skutečnost, že předmětné rozestavěné stavby budou draženy společně s pozemky zapsanými na LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší ve vlastnictví společnosti Revelstoke Invest s. r. o., IČO: 241 20 782, se sídlem Mečová 358/8, Brno – město, 602 00 Brno.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od společnosti PROKONZULTA, a. s., IČO: 263 07 367, Křenová 299/26, 602 00 Brno.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 19. 5. 2020.

Cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1143 k. ú. Nová Ves pod Pleší je po zaokrouhlení stanovena ve výši:

8 916 000,00 Kč

(slovy: Osm milionů devět set šestnáct tisíc korun českých)

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 33 stran textu a 17 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 1. 6. 2020

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 ze strany objednatele:

- [1] Výpis z KN na LV č. 1143 k. ú. Nová Ves pod Pleší

Podklady získané zhotovitelem:

- [2] Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem
[3] Nabídky realitních kanceláří na síti internet
[4] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí

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 právníká 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. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Odborné články:

- [13] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, 2012;
[14] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015;
[15] ŠNAJBERG, O. Stanovení diskontní míry při výnosovém oceňování nemovitostí. Oceňování, roč. 6, č. 4, s. 98–111, 2013.

Obecně přijímané standardy:

- [16] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2017;
[17] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2016;
[18] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – 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. 441/2013 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 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalecký ústav odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potenciálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

2.2 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 přívlastkem 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. 441/2013 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 prodejkách 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí 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 stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1143 k. ú. Nová Ves pod Pleší (rozestavené stavby umístěné na pozemcích zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 835, St. 836, St. 837, St. 838, St. 839, St. 840, St. 841, St. 842, St. 843, St. 844, St. 845 a St. 846, bez těchto pozemků) ve vlastnictví společnosti RILGACOM CZ s. r. o., IČO: 042 03 089, se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, pro účely dražby. Pro účely tohoto znaleckého posudku je při stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je zohledněna skutečnost, že předmětné rozestavěné stavby budou draženy společně s pozemky zapsanými na LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší ve vlastnictví společnosti Revelstoke Invest s. r. o., IČO: 241 20 782, se sídlem Mečová 358/8, Brno – město, 602 00 Brno.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od společnosti PROKONZULTA, a. s., IČO: 263 07 367, Křenová 299/26, 602 00 Brno.

Datum znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 19. 5. 2020.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 19. 5. 2020. S přístupností k pozemkům nebyl problém, jelikož se jedná o neoplocené parcely. Vstup do vnitřních prostor rozestavěných objektů umožněn nebyl. Ocenění nemovitých věcí je provedeno na základě venkovního ohledání nemovitých věcí, dostupných informací a odborného odhadu Znaleckého ústavu.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znaleckého ústavu, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovitých věcech

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňovaných nemovitých věcech, získané z LV č. 1143 k. ú. Nová Ves pod Pleší.

Tabulka č. 1: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Středočeský
Okres	Příbram
Obec	Nová Ves pod Pleší
Katastrální území	705811 Nová Ves pod Pleší
List vlastnictví	1143
Vlastník	RILGACOM CZ s. r. o., IČO: 042 03 089, se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Nemovitá věc	Rozestavené stavby umístěné na pozemcích zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 835, St. 836, St. 837, St. 838, St. 839, St. 840, St. 841, St. 842, St. 843, St. 844, St. 845 a St. 846, bez těchto pozemků
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Nezjištěna
Věcná práva zatěžující nemovitost	Nezjištěna
Poznámky	Nařízení předběžného opatření Zapsáno do soupisu majetkové podstaty

Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci představují rozestavěné stavby bez pozemků. Nemovité věci zapsané na LV č. 1143 k. ú. Nová Ves pod Pleší se nachází v obci Nová Ves pod Pleší, Středočeský kraj.

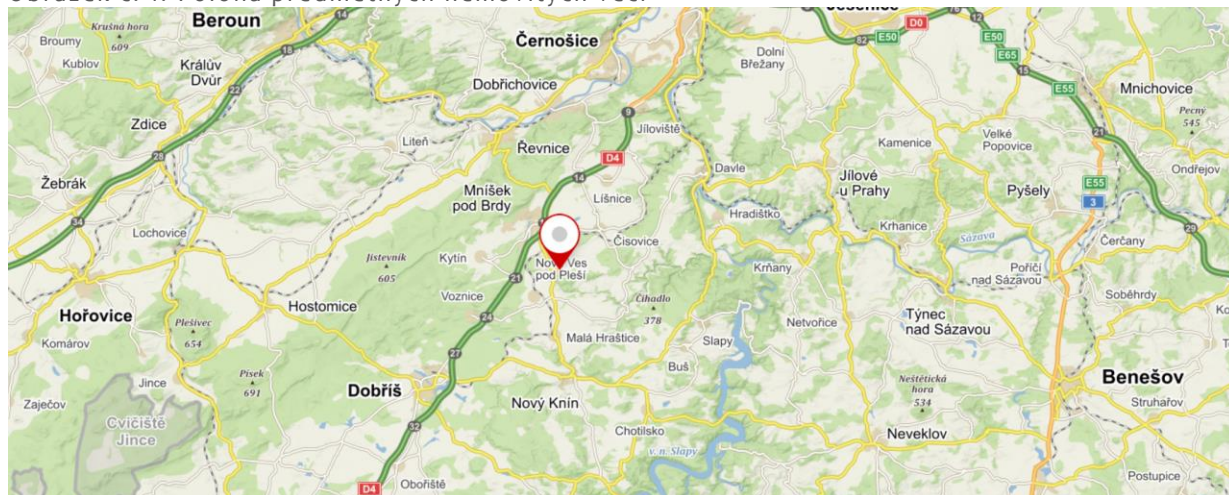
Nová Ves pod Pleší je obec v okrese Příbram, ležící přibližně 9 km severovýchodně od Dobříše a 5 km severně od Nového Knína. Obec leží v nadmořské výšce 410 m. n. m. a žije zde dle Českého statistického úřadu více než 1 286 obyvatel (údaj k 1. 1. 2020). Nová Ves pod Pleší je samostatné katastrální území o celkové výměře 10,96 km². Obec s rozšířenou působností a pověřenou obcí je pro Novou Ves pod Pleší město Dobříš. V obci je veškerá občanská vybavenost a možnost napojení na inženýrské sítě.

Autobusová doprava zajišťuje spojení města s okolními obcemi a městy. Autobusy jezdí například do Prahy, Mníšku pod Brdy či Nového Knína.

Obcí vede železniční trať č. 210, spojující Praha – Vrané nad Vltavou – Dobříš. Jedná se o jednokolejnou regionální trať. Na území města leží železniční zastávka Nová Ves pod Pleší, ze které jezdí osobní vlaky například do cílů Praha, Dobříš, Vrané nad Vltavou.

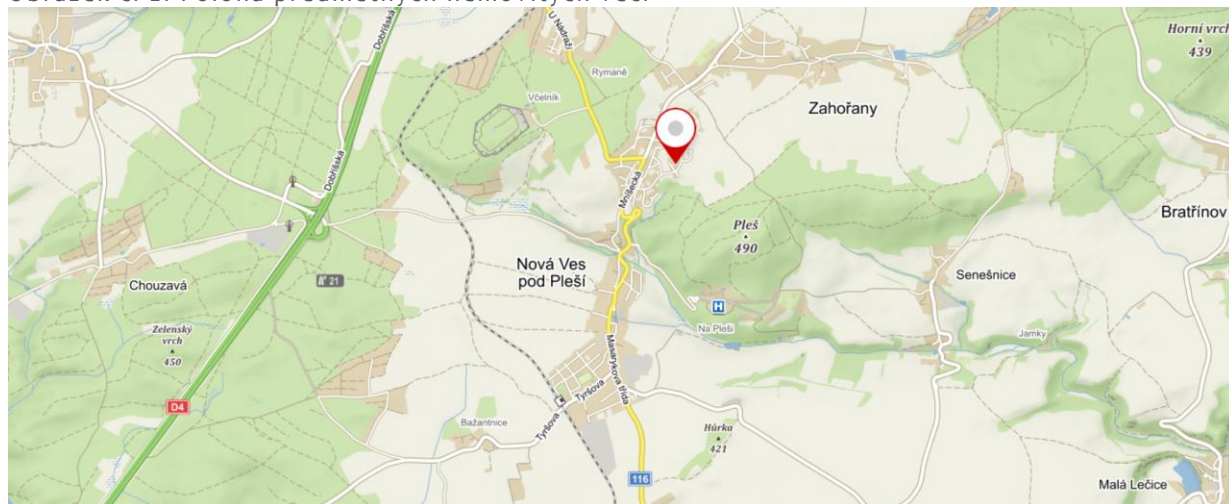
Obcí prochází silnice druhé třídy č. II/116, která spojuje Nový Knín – Nová Ves pod Pleší – Mníšek pod Brdy – Řevnice. Západně od obce prochází dálnice D4 vedoucí z Prahy jihozápadním směrem.

Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

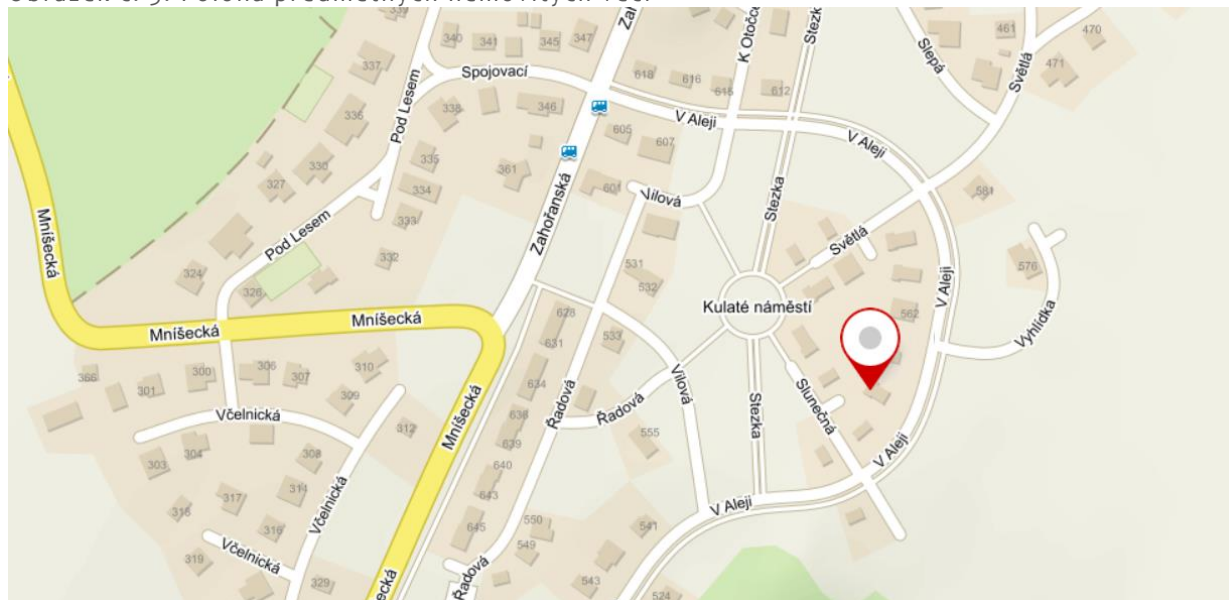
Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Předmětné rozestavěné stavby se nachází severně od centra obce Nová Ves pod Pleší. V blízkosti se nachází zástavba rodinných domů. Autobusová zastávka se nachází v docházkové vzdálenosti od nemovitých věcí. Nedaleko prochází silnice druhé třídy č. II/116 vedoucí do Mníšku pod Brdy.

Obrázek č. 3: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Oceňované nemovité věci představují rozestavěné stavby umístěné na pozemcích zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 835, St. 836, St. 837, St. 838, St. 839, St. 840, St. 841, St. 842, St. 843, St. 844, St. 845 a St. 846, bez těchto pozemků. Pozemky, na nichž se předmětné nemovité věci nachází jsou ve vlastnictví jiného vlastníka a nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku.

Zděné jednopodlažní stavby jsou umístěny na pozemcích parc. č. St. 837, St. 838, St. 839, St. 840, St. 841 a St. 843. Stavby mají členitou sedlovou střechu, plastová okna a vchodové dveře. V rámci domu je umístěna také garáž. Některé domy mají pouze hrubou stavbu, některé domy disponují zateplenou fasádou. Domy jsou již delší dobu ve fázi rozestavěnosti a dokončovací práce již delší dobu neprobíhají. Na objektech je zřetelné vystavení povětrnostním vlivům a drobná poškození (rozbité okno, poničené zateplení, atd.). Podrobný popis jednotlivých domů je uveden níže.

Zděné domy se dvěma nadzemními podlažími mají také sedlovou střechu, plastová okna, vchodové dveře a jsou umístěny na pozemcích parc. č. St. 835, St. 836, St. 842, St. 844, St. 845 a St. 846. Některé domy mají pouze hrubou stavbu, některé domy disponují zateplenou fasádou.

Okolo staveb a zastavěných pozemků se rozprostírají pozemky představující zahrady, umožňující přístup a příjezd ke stavbám, které tvoří společně se stavbami a zastavěnými pozemky jednotné funkční celky, nejsou však předmětem ocenění. Pozemek parc. č. St. 837 tvoří jednotný funkční celek s pozemkem parc. č. 324/162. Pozemek parc. č. St. 838 tvoří jednotný funkční celek s pozemkem parc. č. 324/163. Funkční celek tvoří taktéž pozemky parc. č. St. 839 a 324/170. Pozemek parc. č. St. 840 a 324/169 tvoří taktéž jednotný funkční celek. Pozemky parc. č. St. 841 a 324/165 tvoří také jednotný funkční celek. Pozemek parc. č. St. 835 tvoří jednotný funkční celek s pozemkem parc. č. 324/161. Parcela parc. č. St. 836 tvoří jednotný funkční celek s pozemkem parc. č. 324/160. Jednotný funkční celek tvoří taktéž pozemky parc. č. St. 842 a 324/168. Pozemek parc. č. St. 844 tvoří funkční celek s pozemkem parc. č. 324/167. Parcely parc. č. St. 845 a 324/190 jsou taktéž jednotným funkčním celkem. Pozemek parc. č. St. 846 a pozemek parc. č. 321/5 tvoří také jednotný funkční celek.

Pozemky kolem rozestavěných staveb jsou dlouhodobě neudržované.

Tabulky níže znázorňují podrobný popis oceňovaných rozestavěných domů. Užité plochy staveb jsou stanoveny na základě informací získaných z náhledu do Katastru nemovitostí (LV, katastrální mapa a ortomapa), provedeného místního šetření a odborného odhadu znaleckého ústavu. Půdorysy domů ani jiná technická dokumentace nebyly k dispozici.

Tabulka č. 2: Popis staveb

i	Umístění	Konstrukce
1.	St. 835	hrubá stavba, částečné zateplení, plastová okna, střešní okna, okapy a svody
2.	St. 836	hrubá stavba, částečné zateplení, plastová okna, střešní okna, okapy a svody
3.	St. 839	viz č. 6, rozvody topení, sádkartonové zateplení
4.	St. 840	viz č. 6, omítka
5.	St. 842	kompletní omítka
6.	St. 844	hrubá stavba, betony a izolace v 1. NP, betonové schodiště, bez omítky, částečně sádkartony, elektřina v některých místnostech, zabezpečení – alarm, betonové stropy
7.	St. 845	viz č. 6+ topení
8.	St. 846	viz č. 6
9.	St. 843	viz č. 6
10.	St. 841	rozvody koupelny, zateplení sádkartonem
11.	St. 838	viz č. 6, omítka
12.	St. 837	viz č. 11

Zdroj: list vlastnictví; provedené místní šetření; vlastní zpracování

Tabulka č. 3: Popis předmětných pozemků a příslušných staveb – funkčních celků

i	Parcela č.	Pozemek se stavbou	Celková výměra funkčního celku [m²]	Užitná plocha [m²]
1.	324/161	St. 835	906,00	92,40
2.	324/160	St. 836	656,00	93,80
3.	324/170	St. 839	1 039,00	133,20
4.	324/169	St. 840	1 040,00	133,20
5.	324/168	St. 842	653,00	93,80
6.	324/167	St. 844	757,00	93,80
7.	324/190	St. 845	798,00	93,80
8.	321/5	St. 846	826,00	93,80

9.	324/166	St. 843	900,00	105,30
10.	324/165	St. 841	1 020,00	105,30
11.	324/163	St. 838	900,00	133,20
12.	324/162	St. 837	757,00	133,20

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Před stavbami a pozemky jsou dlážděné chodníky a veřejné komunikace. Přístup na pozemky je možný po veřejné komunikaci po odbočení ze silnice druhé třídy č. II/116. Sousední pozemky jsou tvořeny nově vystavěnými rodinnými domy. V lokalitě předmětných pozemků je možnost napojení na přípojky elektřiny, vodovodu a veřejné kanalizace.

Obrázek č. 4: Náhled do katastrální mapy



Zdroj: náhled do katastru nemovitostí

Předmětem ocenění jsou pouze rozestavěné stavby bez příslušných pozemků.

Pro účely ocenění budou nejprve oceněny všechny stavby včetně pozemků, se kterými tvoří jednotný funkční celek. Následně bude stanovena jednotková cena pro pozemky v daném místě a čase. Na základě dostupných informací, provedeního místního šetření, náhledu do ortomapy a leteckého pohledu se jedná o stavební pozemky, tudíž takto budou pozemky také oceněny. Od výsledné hodnoty rozestavěných domů včetně pozemků bude odečtena hodnota jednotlivých pozemků.

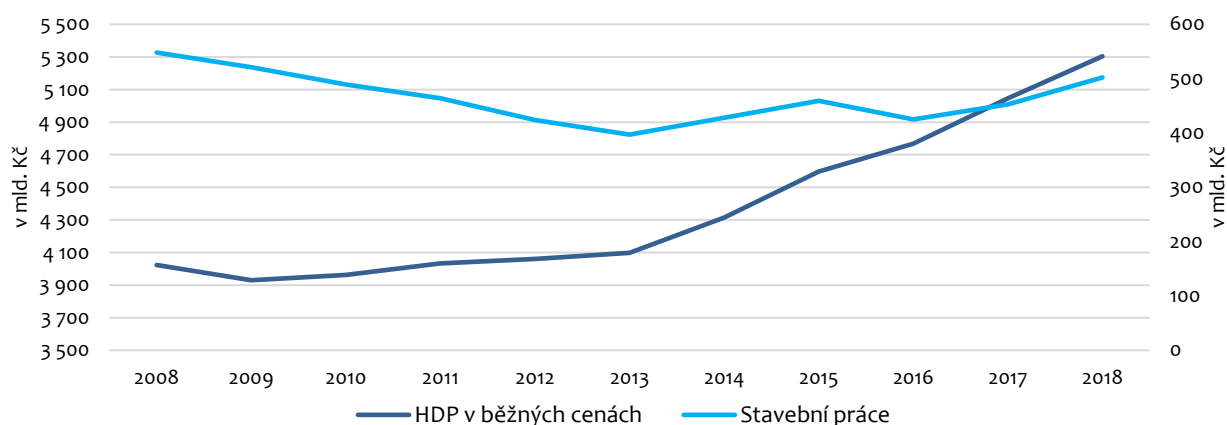
Zdroj: mapy.cz

4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Charakteristickým znakem tohoto trhu je jeho provázanost s hospodářskou situací země. Pro následné demonstrování této skutečnosti bude využita oblast stavebnictví a hlavní makroekonomické agregáty spolu s ukazateli, které ovlivňují ceny nemovitostí a další vývoj na trhu v České republice.

Stavebnictví se zabývá především projektováním a výstavbou budov. Tento segment má přímou návaznost na obchod s nemovitostmi, jelikož vytváří podmínky pro utváření nabídky na trhu. Stavebnictví patří mezi odvětví, která jsou silně provázána s makroekonomickým vývojem země. V době konjunktury dochází k nárůstu výstavby a tím i k růstu tržeb ve stavebnictví, naopak v době recese dochází k poklesu výstavby a tržeb. Následující graf dokládá společný trend ve vývoji HDP a produkce ve stavebnictví.

Graf č. 1: Srovnání vývoje HDP a produkce ve stavebnictví



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Dle vývoje HDP dochází v roce 2009 po období růstu ke změně směru vývoje sledované veličiny, který byl zapříčiněn především dopadem hospodářské krize na českou ekonomiku. Česká ekonomika se po letech meziročních poklesů vrátila v roce 2014 k ekonomickému růstu, kdy slabší měna posílila konkurenceschopnost domácí produkce a podpořila tak soukromé spotřební i investiční výdaje. V roce 2015 pokračoval vývoj HDP rostoucím tempem. K růstu HDP významně přispěly všechny složky poptávky, zejména pak spotřeba domácností a zvýšená investiční aktivita. Další roky, jak je z grafu zřejmé, dochází k soustavnému růstu HDP jako i všech jeho složek. V roce 2017 vykazoval HDP růst 5,8 %, což byl jeden z nejlepších výsledků v rámci Evropské unie. Vliv na tento výsledek měly neustále se zvyšující mzdy, nízká nezaměstnanost, vysoké investice do výroby a úspěšný export. Prozatímní odhad růstu HDP pro rok 2018 činí 5,3 %, růstové tendence jsou predikovány také pro rok 2019. S ohledem na vývoj trhu práce lze očekávat, že tahounem růstu HDP bude v roce 2019 spotřeba domácností, podpořená vývojem růstu mezd, vysokou mírou zaměstnanosti i navýšením důchodů. K růstu ekonomiky by v roce 2019 měly kladnou měrou přispět i investice do fixního kapitálu a vládní výdaje, zatímco saldo zahraničního obchodu je očekáváno v záporné výši.

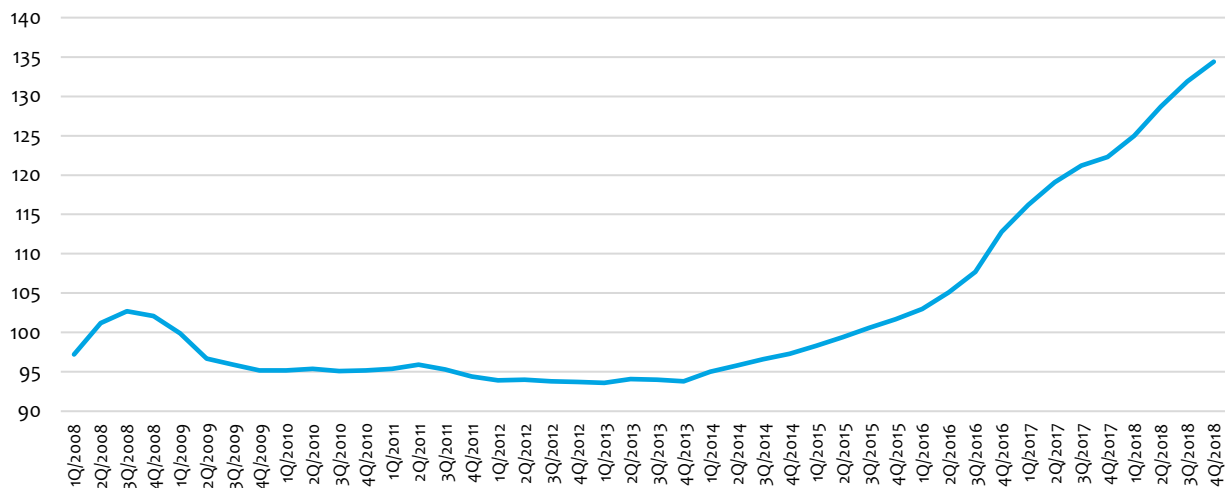
Obdobný vývoj jako HDP je zřejmý i u vývoje produkce ve stavebnictví. Rostoucí trend produkce ve stavebnictví je znatelný až do roku 2008. Rokem 2009 počínaje se v odvětví projevuje útlum, který lze vidět na základě absolutního snížení produkce. Klesající trend trvá až do roku 2013. Od roku 2014 je díky ekonomickému růstu znatelný i růst stavebních prací. Hospodářská krize měla na stavebnictví velký dopad a mnoho společností muselo kvůli vysokým nákladům propouštět své zaměstnance a následně i ukončit činnost. I přes mírný růst se stavebnictví v posledních letech nenachází v dobré kondici, jak by se dle tempa růstu HDP mohlo zdát, a to především kvůli nedostatku zakázek a dlouhým procesům povolování nové výstavby. Meziroční pokles nové výstavby v roce 2016 činil více než 11 %. V letech 2017 a 2018 však došlo opět k růstu stavebních prací.

Důležitým ukazatelem vývoje cen nemovitostí je Index cen bydlení (House Price Index, HPI). Tento syntetický cenový index měří vývoj cen bytů a rodinných domů, včetně souvisejících pozemků. Ceny pro výpočet indexů

vychází ze skutečně zrealizovaných cen jak nových, tak již dříve obývaných nemovitostí. Současným základem indexu je rok 2015.

Z níže uvedeného grafu je po roce 2008 znatelný cenový propad, který zapříčinila zejména světová hospodářská krize. Od roku 2014 dochází k prudkému nárůstu cen, který trvá až do současnosti.

Graf č. 2: Vývoj HPI indexu [2015 = 100]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, 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 jsou 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:

1. Kancelářské prostory – prostory tohoto typu jsou převážně využívány pro administrativu a kanceláře;
2. Maloobchodní prostory – do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny;
3. Průmyslové a logistické prostory – tento typ je reprezentován převážně sklady a výrobními halami;
4. Hotelová a jiná ubytovací zařízení – účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplatu.

■ Rezidenční trh

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě rekreace. Podle toho, zda se jedná o nemovitosti individuálního nebo hromadného charakteru, se dělí na rodinné domy a byty (nebo bytové domy). Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Naopak byty a bytové domy poskytují bydlení hromadného charakteru.

Hypoteční banka představila v dubnu roku 2011 index vývoje cen nemovitostí v České republice (HB index). Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, jež si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, které jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové. HB index je sledován

za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

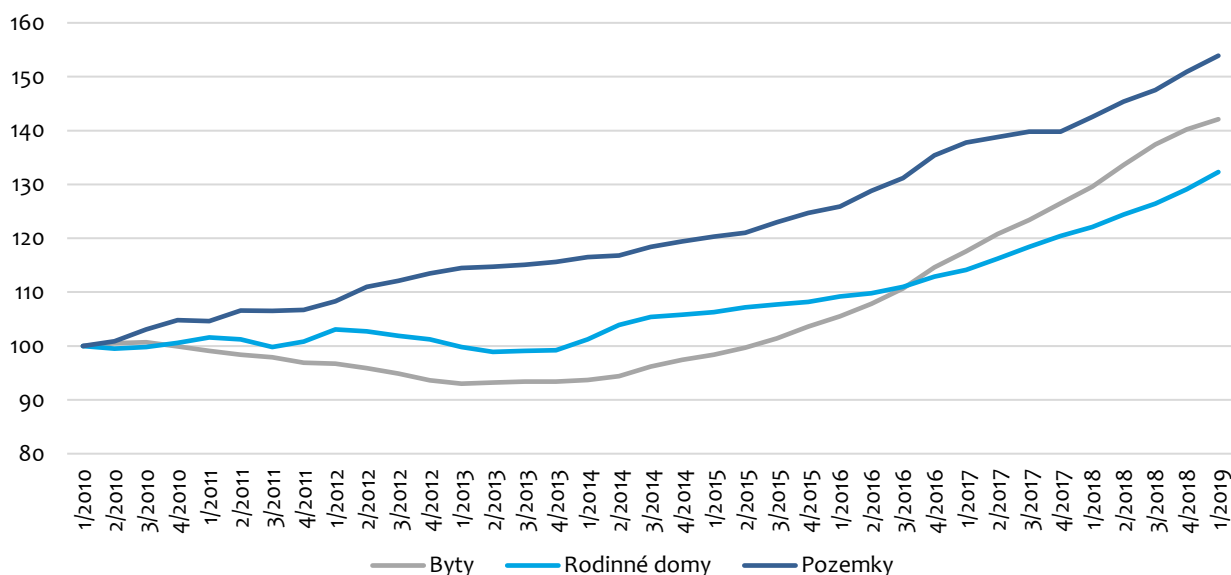
HB index bytů obsahuje všechny bytové jednotky bez ohledu na jejich stáří či lokalitu. Na vývoji HB indexu bytových jednotek je zřejmé, že si ceny stále drží dynamický charakter. Meziroční růst cen bytových jednotek klesl pod hranici 10 %, což je nejméně od roku 2015. Mírný růst cen však stále zaznamenala většina krajů České republiky, nejvýraznější zdražování bylo v Jihočeském a Olomouckém kraji, naopak v Moravskoslezském kraji ceny stagnovaly, v Ústeckém kraji pak došlo k mírnému poklesu.

HB index rodinných domů byl do roku 2016 vyšší než index bytových jednotek, což se na konci roku 2016 změnilo, kdy ceny bytů začaly růst rychleji. Ceny rodinných domů stoupají konstantně a v prvním kvartále roku 2019 zaznamenal index cen rodinných domů nadprůměrný růst ve výši 2,5 %. Tato skutečnost potvrzuje trend přesunu poptávky z drahých bytů v centru měst do levnějších rodinných domů za městy.

Na trhu pozemků je zřejmá dlouhodobě přesahující poptávka nad nabídkou. Tempo růstu cen pozemků na začátku roku 2019 je analogické jako v předchozích obdobích. Nižších cen dosahují pozemky se specifickými vlastnostmi jako například svažité, špatně orientované vůči světovým stranám a podobně. Právě u těchto pozemků lze zaznamenat vyšší poptávku.

Postupný vývoj indexu cen nemovitostí od prvního kvartálu roku 2010 do prvního kvartálu roku 2019 zachycuje níže uvedený graf.

Graf č. 3: Vývoj HB INDEXU [2010 = 100]

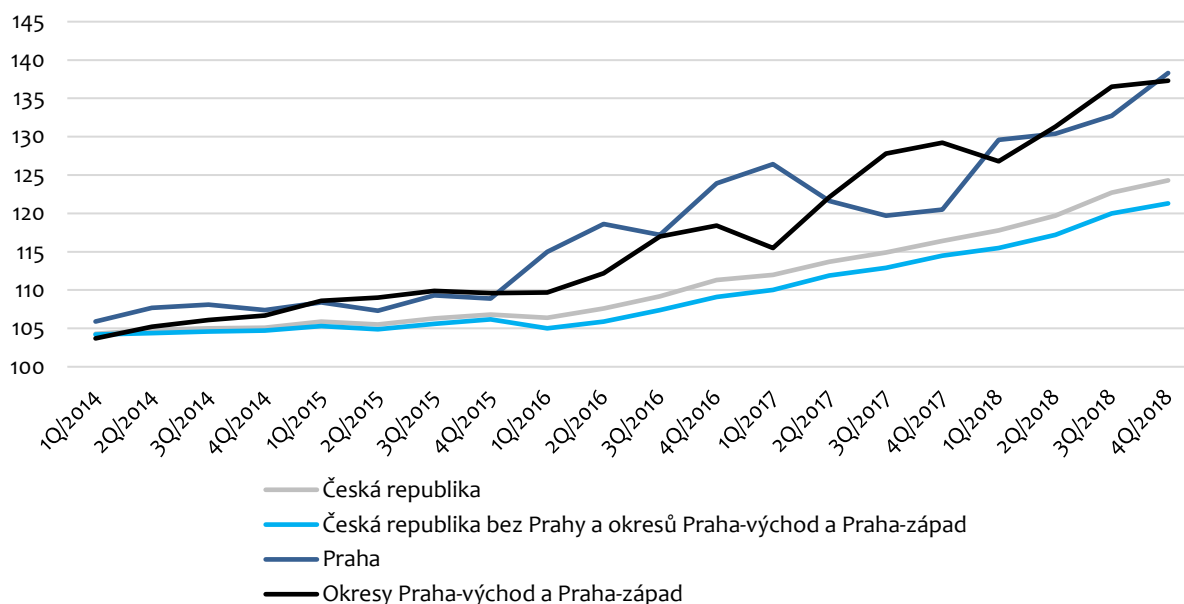


Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Hypoteční banky

■ Trh s rodinnými domy

V následujícím grafu je uveden vývoj indexu rodinných domů od prvního kvartálu roku 2014 do čtvrtého kvartálu roku 2018. Jak je z grafu zřejmé, nejvyšší růst cen rodinných domů je v Praze. Praha je opět na jiné cenové hladině než zbytek České republiky. Růst, jehož tempo v posledních dvou sledovaných kvartálech zpomaluje, je taktéž v okolí Prahy, a to v oblastech Prahy-východ a Prahy-západ. Právě tyto lokality mají zásadní vliv na celkový růst indexu pro celou Českou republiku. Česká republika bez těchto výrazně rostoucích lokalit vykazuje pouze konstantní růst pod úrovní celé České republiky. Je tedy zřejmé, že ceny rodinných domů v Praze a jejím okolí jsou výrazně vyšší než ve zbytku země. (*Pozn. Český statistický úřad uvádí data pouze do roku 2018, přičemž data za rok 2018 jsou odhadována.)

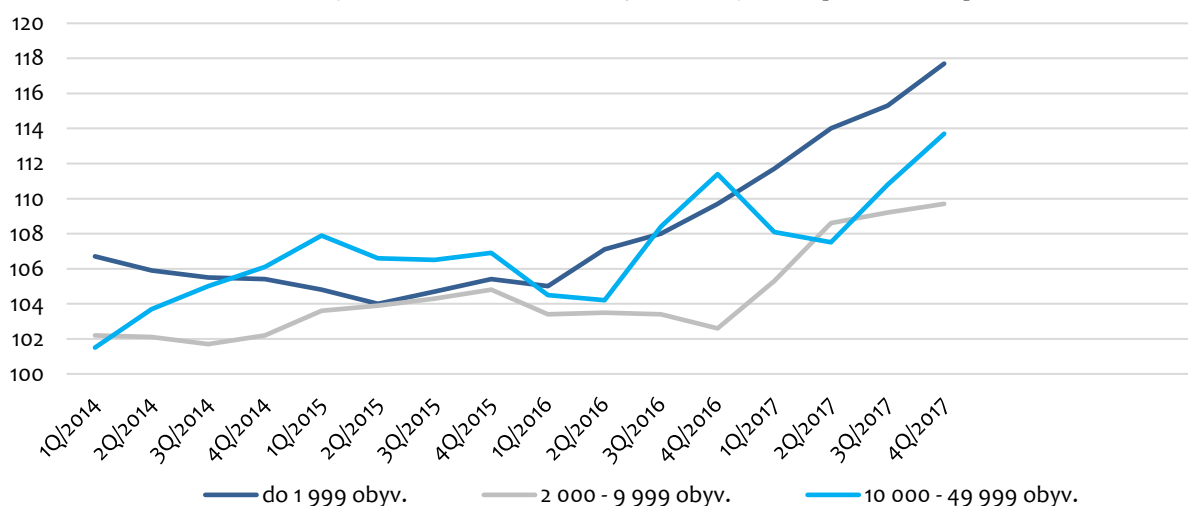
Graf č. 4: Index cen rodinných domů [2010 = 100]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Graf níže zobrazuje kolísavý vývoj cen rodinných domů jak v obcích do 1 999 obyvatel, tak v obcích do 9 999 obyvatel i do 49 999 obyvatel. Nejnižší ceny rodinných domů jsou v obcích od 2 000 do 9 999 obyvatel, které se od druhého kvartálu roku 2014 pohybují ze sledovaných sektorů nejnižší. Ceny tohoto sektoru v roce 2018 stagnovaly, mírný nárůst byl pak zaznamenán v posledním kvartále roku 2018. Naopak u větších měst do 49 999 obyvatel ceny rodinných domů v posledním evidovaném roce rostly, přičemž ve čtvrtém čtvrtletí došlo ke zpomalení tempa jejich růstu. Ceny rodinných domů v malých obcích do 1 999 obyvatel byl v prvním a druhém kvartále roku 2018 oproti konci roku 2017 vykazován pokles, naopak v druhé polovině roku 2018 došlo k opětovnému mírnému nárůstu.

Graf č. 5: Index cen rodinných domů v obcích dle počtu obyvatel [2010 = 100]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Jak již bylo zmíněno výše, hlavní město Praha se pohybuje v jiné cenové hladině než zbytek České republiky. V roce 2018 se průměrná cena nového rodinného domu pohybuje v Praze kolem 10 milionů korun, což je zhruba 10% nárůst jen za poslední rok. Vzhledem k velmi vysokým cenám v centru Prahy a jeho okolí se poptávka přesouvá do okrajových lokalit. Žadány jsou zejména dvojdomy nebo řadové domy, jejichž ceny jsou nižší než ceny klasických samostatných domů. Výrazně poptávané jsou také domy před rekonstrukcí, které jsou jak levnější, tak nabízí prostor pro realizaci vlastních představ.

5 OCENĚNÍ

5.1 Volba metody ocenění

Ocenění předmětných nemovitých věcí je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot, která je blíže specifikována v kapitole 2.1.

5.2 Výpočet hodnoty nemovitých věcí na bázi tržních hodnot

Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

Předmětné nemovité věci představují **rozestavěné stavby na cizích pozemcích**. Pozemky zastavěné i pozemky představující zahradu okolo domu nejsou předmětem ocenění. Jelikož nebyly nalezeny srovnávací rodinné domy bez pozemků, budou pro porovnání použity rodinné domy včetně pozemků. Každá oceňovaná rozestavěná stavba je ve funkčním celku s pozemkem, na kterém je stavba umístěna, a s pozemkem zahrady umístěného kolem stavby. Celková výměra těchto pozemků v jednotném funkčním celku odpovídá použitým porovnávacím nemovitostem. Předmětem ocenění jsou však jen stavby, proto bude **nejprve stanovena hodnota funkčních celků, tedy staveb včetně pozemků a v následující části bude hodnota pozemků odečtena**.

Skutečnost, že se předmětné objekty nachází na pozemcích jiného vlastníka nebude na základě požadavků objednatele znaleckého posudku, ve výpočtu zohledněna. Předmětné rozestavěné objekty budou spolu s pozemky zapsanými na LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší draženy ve funkčních celcích, nikoliv samostatně.

Na základě provedeného místního šetření a poskytnutých informací jsou rozestavěné domy v různé fázi rozestavěnosti. Některé domy jsou pouze hrubou stavbou, jiné již mají zateplení a omítku a další příslušenství. Z tohoto důvodu byly pro potřeby ocenění domy rozděleny do dvou skupin. První skupinu tvoří rodinné domy hrubé stavby bez fasády či zateplení. Druhá skupina je tvořena rodinnými domy, které již disponují omítkou, a jsou tudíž blíže fázi dokončení, což zvyšuje jejich hodnotu.

V následující tabulce jsou jednotlivé rodinné domy rozčleněny do skupin dle fáze dokončení.

Tabulka č. 4: Rodinné domy hrubé stavby

Pozemek zahrady	Zastavěný pozemek	Užitná plocha [m ²]
324/161	St. 835	92,40
324/160	St. 836	93,80
324/170	St. 839	133,20
324/167	St. 844	93,80
324/190	St. 845	93,80
321/5	St. 846	93,80
324/166	St. 843	105,30
324/165	St. 841	105,30

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 5: Rodinné domy s omítkou, před dokončením

Pozemek zahrady	Zastavěný pozemek	Užitná plocha [m ²]
324/169	St. 840	133,20
324/168	St. 842	93,80
324/163	St. 838	133,20
324/162	St. 837	133,20

Zdroj: vlastní zpracování

■ Rodinné domy – hrubá stavba

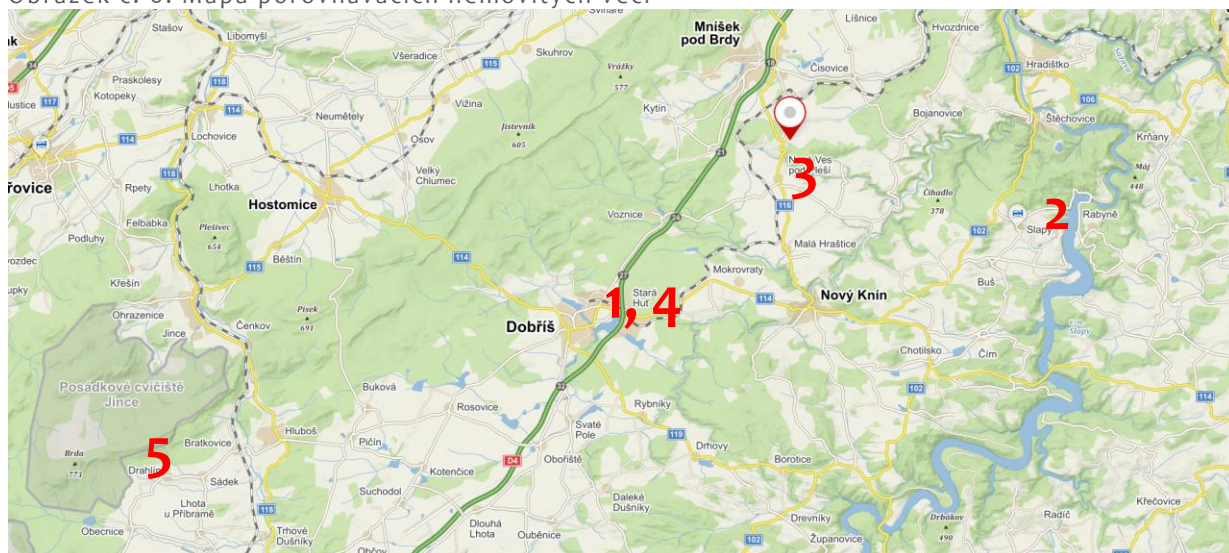
V této kapitole budou oceněny rodinné domy ve fázi hrubé stavby, které byly vymezeny výše.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce Nová Ves pod Pleší, bude pro ocenění předmětných nemovitých věcí vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí, které odpovídají svým charakterem v daném místě a čase, a jejichž umístění je v širším okolí. Přestože se srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě obce Nová Ves pod Pleší, budou pro stanovení ceny obvyklé použity, jelikož se jejich jednotková cena pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Stará Huť** – prodej hrubé stavby rodinného domu s dispozicí 4+1 a s garáží v obci Stará Huť. V přízemí se nachází prostorný obývací pokoj s výstupem na terasu, jídelna a kuchyně, koupelna, garáž pro jedno auto a za ní technická místnost. Garáž lze snadno změnit na další pokoj a parkování řešit na pozemku. V patře se nachází tři ložnice, velká koupelna a dvě šatny. Využitelný je i půdní prostor pro uložení sezonních věcí. Základní konstrukce je cihlová, na střeše betonové tašky. Dům disponuje všemi inženýrskými sítěmi (plyn, elektro, voda, kanalizace). Vytápění je plánováno plynovým kotlem, příprava na krb nebo krbová kamna v obývacím pokoji. Kompletní stavební dokumentace a platné stavební povolení;
2. **Slapy** – prodej dvoupodlažního domu s terasou na Slapech o užitné ploše 156 m². Dům bude při prodeji zateplený, vytápěný elektrickými kamny a kamny na dřevo. Stavba je určena jak pro celoroční, tak i pro letní bydlení;
3. **Nová Ves pod Pleší** – prodej samostatně stojícího dvoupodlažního objektu se sedlovou střechou, dispozicí bytové jednotky 5+kk s nebytovým prostorem provozovny cukrárny (případně možnost dvou bytových jednotek nebo výjimečně jiné maloobchodní zařízení). Celková užitná plocha domu činí 250 m², terasa 63 m² a zahrada 577 m². Nemovitost bude dokončena do stavu Shell & Core s tepelně izolačních tvárníc. Velkou výhodou pro kupujícího je možnost budoucího dispozičního řešení dle jeho požadavků. Shell & Core obsahuje základovou desku, hrubou stavbu bez vnitřních příček, kompletní střešní konstrukci s krytinou a tepelnou izolací, okna, vstupní dveře, venkovní fasádu. Dispozice domu je v přízemí momentálně navržena takto: nebytový prostor s plochou 68 m² plus sociální zázemí 12 m² a bytová jednotka o ploše 35 m² se skládá z koupelny, technické místnosti a ložnice. Patro domu má užitnou plochu 103 m² a skládá se z chodby, ložnice, pokoje, koupelny, toalety, pracovny, kuchyně a obývacího pokoje;
4. **Stará Huť** – prodej samostatně stojícího, patrového domu v obci Stará Huť u Dobříše. Nový vlastník si může vybrat nášlapné plochy, barvu fasády obklady a sanitu podle svého vkusu. Přízemí nabízí prostorný obývací pokoj s výstupem na terasu, jídelnu a kuchyni, pokoj pro hosty či pracovnu, koupelnu a technickou místnost. V poschodí jsou k dispozici tři ložnice, velká koupelna a šatna. Využitelný je i půdní prostor. K domu náleží garáž pro jedno vozidlo. Stavební dokumentace a povolení jsou k dispozici;
5. **Drahlín** – prodej rozestavěného domu se samostatnou garáží v obci Drahlín. Dům se nachází na vlastním pozemku o celkové ploše 1 023 m². Přístup k pozemku je po obecní cestě. Dům je nabízen ve vysokém stupni rozpracovanosti, kdy je možnost upravit si většinu detailů dostavby, od podlah, vybavení až po výmalbu. Prostorný obývací pokoj s krbem s navazujícím kuchyňským koutem s ostrůvkem a přímým východem na plánovanou jižně orientovanou terasu s bazénem, 4 další místnosti, koupelna a dvě toalety. Vytápění je zajištěno již osazeným tepelným čerpadlem. Okna budou vybavena venkovními žaluziemi. Do domu je zavedena veřejná kanalizace, voda a elektrický proud.

Obrázek č. 6: 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 užité plochy domu.

Tabulka č. 6: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Výměra pozemku [m ²]	Počet podlaží	Poloha domu	Lokalita
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	165,00	1 015,00	1NP, podkroví	samostatný	Stará Huť
2.	156,00	500,00	1NP, podkroví	samostatný	Slapy
3.	250,00	761,00	1NP, podkroví	samostatný	Nová Ves pod Pleší
4.	170,00	989,00	1NP, podkroví	samostatný	Stará Huť
5.	166,00	1 023,00	1NP	samostatný	Drahlín

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Tabulka č. 7: Parametry porovnávacích nemovitostí

Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Inženýrské sítě	Příslušenství
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
dobrá	zděná	ve výstavbě	E, V, VK, P	garáž
dobrá	zděná	ve výstavbě	E, TP	-
dobrá	zděná	ve výstavbě	E, V, VK	-
dobrá	zděná	ve výstavbě	E, V, VK, P	garáž
dobrá	zděná	ve výstavbě	E, V, VK	-

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: E – elektřina, V – vodovod, VK – veřejná kanalizace, P – plyn, TP – tuhá paliva

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 výměra užitné plochy srovnávací nemovité věci č. 3 bude ve výpočtu zohledněna koeficientem velikosti výměr. Lepší stavebně technický stav srovnávacích nemovitých věcí č. 3 a 4 bude zohledněn koeficientem technického stavu a typu konstrukce. Srovnávací nemovitá věc č. 3 je nabízena ve stavu Shell & Core s kompletním vnějším zpracováním. Rozestavěnost srovnávací nemovité věci č. 4 je pokročilejší o zateplenou fasádu. Stejným koeficientem, ale opačným směrem, bude zohledněn horší stav srovnávací nemovité věci č. 1. Srovnávací nemovitá věc č. 1 je ve stavu hrubé stavby bez výplní otvorů.

Jednotlivé srovnávací nemovité věci byly voleny dle dostupné nabídky a rovněž s ohledem na správné podchycení stavu ve snaze o stanovení co nejpřesnějšího odhadu hodnoty nemovitých věcí s přihlédnutím k jejich technickému stavu.

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

Tabulka č. 8: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Nabídková cena bez DPH [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	5 250 000,00	4 565 217,39	165,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,80	24 347,83
2.	3 990 000,00	3 990 000,00	156,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	20 461,54
3.	8 850 000,00	8 850 000,00	250,00	1,10	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	24 921,60
4.	5 650 000,00	4 913 043,48	170,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	20 808,18
5.	4 900 000,00	4 900 000,00	166,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	23 614,46

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 5 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. 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 předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy domu.

Tabulka č. 9: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	20 461,54
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	24 921,60
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	22 830,00

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná jednotková cena rozestavěných rodinných domů ve fázi hrubé stavby včetně pozemků je v dané lokalitě stanovena na **22 830,00 Kč/m²**.

Stanovení hodnoty nemovitých věcí porovnávací metodou:

Tabulka č. 10: Výpočet hodnoty nemovitých věcí

Pozemek okolo stavby	Pozemek se stavbou	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Výsledná hodnota [Kč]
324/161	St. 835	92,40	22 830,00	2 109 500,00
324/160	St. 836	93,80	22 830,00	2 141 500,00
324/170	St. 839	133,20	22 830,00	3 041 000,00
324/167	St. 844	93,80	22 830,00	2 141 500,00
324/190	St. 845	93,80	22 830,00	2 141 500,00
321/5	St. 846	93,80	22 830,00	2 141 500,00
324/166	St. 843	105,30	22 830,00	2 404 000,00
324/165	St. 841	105,30	22 830,00	2 404 000,00
Výsledná hodnota oceňovaných domů hrubé stavby po zaokrouhlení				18 524 500,00

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Výše stanovená cena obvyklá nemovitých věcí je kalkulována včetně příslušných pozemků, všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovitým věcem.

■ Rodinné domy s omítkou

V této kapitole budou oceněny rodinné domy hrubé stavby s kompletním zateplením a s omítkou, které byly vymezeny výše.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce Nová Ves pod Pleší, bude pro ocenění předmětných nemovitých věcí vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí, které odpovídají svým charakterem v daném místě a čase, a jejichž umístění je v širším okolí. Přestože se srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě obce Nová Ves pod Pleší, budou pro stanovení ceny obvyklé použity, jelikož se jejich jednotková cena pohybuje v obdobné cenové hladině.

Pro účel ocenění jsou použity obdobné porovnávací nemovité věci jako v případě ocenění rodinných domů ve fázi hrubé stavby. Jejich jednotkové ceny jsou upraveny však rozdílně podle stupně rozestavěnosti oceňovaných rodinných domů.

Popis srovnávacích objektů:

- Stará Huť** – popis uveden v předcházející kapitole;
- Karlštejn** – prodej rozestavěného cihlového rodinného domu o zastavěné ploše 167 m² a užitné ploše 263 m² s terasou 51 m² na pozemku 1 766 m². Jedná se o nedokončený, velmi prostorný rodinný dům v dispozici 5+kk s terasou v obci Karlštejn. Je rozdělen do tří podlaží. V suterénu je garáž pro dvě osobní vozidla, zahradní sklad, dva sklepy, komora, samostatná toaleta s umyvadlem, technické zázemí a dvě místnosti pro saunu s ochlazovnou. V 1. NP je prostorné vstupní zádveří, chodba se schodištěm, obývací pokoj s kuchyňským koutem, velká terasa, pracovna, samostatná toaleta a malá koupelna. V podkroví jsou 3 pokoje, šatna, velká koupelna a samostatná toaleta. Dům má betonové podlahy ve všech místnostech mimo pracovny v 1. NP, kde je plovoucí podlaha stejně jako v jedné ze šaten, která je také kompletně vybavena. Dlažba a obklady jsou pak ve všech prostorách koupelen a toalet. Velká koupelna je vybavena dvěma umyvadly, sprchovou vaničkou a sedací vanou. Toaleta a umyvadlo jsou osazeny jen v suterénu domu. Vnitřní prostory domu jsou vyštukované a vymalované, schodiště je betonové bez dalších úprav. Dům má dřevěná euro okna a střechu z betonové krytiny. Dům je napojen na vlastní ČOV, podlahové topení napojené na tepelné čerpadlo a rekuperaci. Zahrada není dosud upravena, a tak poskytuje mnoho možností pro úpravu a využití, stejně jako interiér domu, který je možné dokončit dle vlastních požadavků;
- Nová Ves pod Pleší** – popis uveden v předcházející kapitole;

4. **Stará Huť** – popis uveden v předcházející kapitole;

5. **Drahlín** – popis uveden v předcházející kapitole.

Obrázek č. 7: 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. 11: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Výměra pozemku [m ²]	Počet podlaží	Poloha domu	Lokalita
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	165,00	1 015,00	1NP, podkroví	samostatný	Stará Huť
2.	263,00	1 766,00	1PP, 1NP, podkroví	samostatný	Karlštejn
3.	250,00	761,00	1NP, podkroví	samostatný	Nová Ves pod Pleší
4.	170,00	989,00	1NP, podkroví	samostatný	Stará Huť
5.	166,00	1 023,00	1NP	samostatný	Drahlín

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Tabulka č. 12: Parametry porovnávacích nemovitostí

Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Inženýrské sítě	Příslušenství
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
dobrá	zděná	ve výstavbě	E, V, VK, P	garáž
dobrá	zděná	ve výstavbě	E, TČ, ČOV	garáž
dobrá	zděná	ve výstavbě	E, V, VK	-
dobrá	zděná	ve výstavbě	E, V, VK, P	garáž
dobrá	zděná	ve výstavbě	E, V, VK	-

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: E – elektřina, V – vodovod, VK – veřejná kanalizace, P – plyn, TČ – tepelné čerpadlo, 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 výměra užitných ploch srovnávacích nemovitých věcí č. 2 a 3 bude ve výpočtu zohledněna koeficientem velikosti výměr. Horší stavebně technický stav srovnávací nemovité věci č. 1, která je ve stavu hrubé stavby bez výplní otvorů, bude zohledněn koeficientem technického stavu a typu konstrukce. Stejným koeficientem bude zohledněn i horší stav srovnávací nemovité věci č. 5, která je ve stavu hrubé stavby bez zateplení. Stejným koeficientem, ale opačným směrem, bude zohledněn i lepší stavebně technický stav srovnávacích nemovitých věcí č. 2 a 3, které jsou ve stavu s dokončenou fasádou, nebo s částečně dokončenými vnitřními prostory.

Jednotlivé srovnávací nemovité věci byly voleny dle dostupné nabídky a rovněž s ohledem na správné podchycení stavu ve snaze o stanovení co nejpresnějšího odhadu hodnoty nemovitých věcí s přihlédnutím k jejich technickému stavu.

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

Tabulka č. 13: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Nabídková cena bez DPH [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	5 250 000,00	4 565 217,39	165,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	0,80	26 561,26
2.	9 500 000,00	9 500 000,00	263,00	1,10	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	25 429,66
3.	8 850 000,00	8 850 000,00	250,00	1,10	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	24 921,60
4.	5 650 000,00	4 913 043,48	170,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	23 120,20
5.	4 900 000,00	4 900 000,00	166,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,80	25 975,90

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 5 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. 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 předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy domu.

Tabulka č. 14: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	23 120,20
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	26 561,26
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	25 200,00

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná jednotková cena rozestavěných rodinných domů ve fázi hrubé stavby s omítkou je v dané lokalitě stanovena na **25 200,00 Kč/m²**.

Stanovení hodnoty nemovitých věcí porovnávací metodou:

Tabulka č. 15: Výpočet hodnoty nemovitých věcí

Pozemek okolo stavby	Pozemek se stavbou	Užitná plocha [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Výsledná hodnota [Kč]
324/169	St. 840	133,20	25 200,00	3 356 600,00
324/168	St. 842	93,80	25 200,00	2 363 800,00
324/163	St. 838	133,20	25 200,00	3 356 600,00
324/162	St. 837	133,20	25 200,00	3 356 600,00
Výsledná hodnota oceňovaných domů s omítkou po zaokrouhlení				12 433 600,00

Zdroj: vlastní zpracování

**Pozn.: Výše stanovená cena obvyklá nemovitých věcí je kalkulována včetně příslušných pozemků, všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovitým věcem.*

■ Stavební pozemky

Jelikož jsou předmětem ocenění samostatné stavby bez pozemků a všechny výše použité srovnávací nemovité věci pozemky zahrnují, bude od hodnoty funkčních celků, tedy staveb včetně pozemků, odečtena hodnota pozemků.

Jako stavební pozemky budou oceněny pozemky parc. č. 324/161, 324/160, 324/170, 324/169, 324/168, 324/167, 324/190, 321/5, 324/166, 324/165, 324/163, 324/162 a pozemky zastavěné rozestavěnou stavbou St. 835, St. 836, St. 839, St. 840, St. 842, St. 844, St. 845, St. 846, St. 843, St. 841, St. 838 a St. 837.

Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

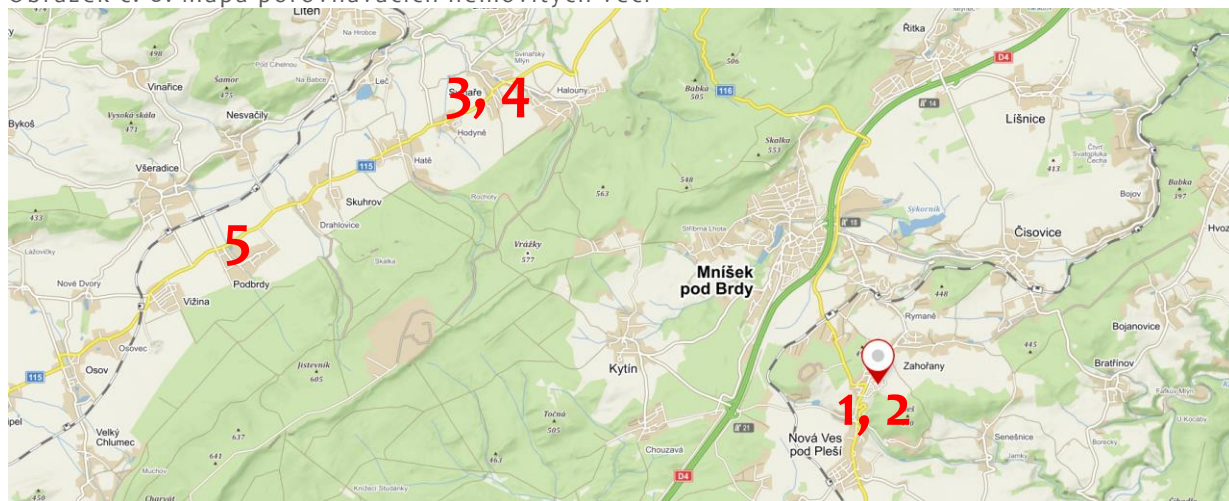
Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce Nová Ves pod Pleší, bude pro ocenění předmětných nemovitých věcí vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí, které odpovídají svým charakterem v daném místě a čase, a jejichž umístění je v širším okolí. Přestože se srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě obce Nová Ves pod Pleší, budou pro stanovení ceny obvyklé použity, jelikož se jejich jednotková cena pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

- Nová Ves pod Pleší** – prodej stavebního pozemku v obci Nová Ves pod Pleší o výměře 836 m². Pozemek je mírně svažité. Na hranici pozemku je přiveden vodovod, kanalizace a elektřina;
- Nová Ves pod Pleší** – prodej stavebního pozemku z projektu Na Včelníku, v Nové Vsi pod Pleší o výměře 1 574 m². Pozemek je zasazen do přírody a je připraven k výstavbě. K pozemku jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě, a to kanalizace, vodovod, elektřina a komunikace;
- Svinaře** – prodej stavebního pozemku o celkové výměře 1 298 m² v obci Svinaře. Dle územního plánu je určen k výstavbě RD o podlažnosti 2NP + podkroví a zastavěnosti do 30 % plochy parcely. Inženýrské sítě budou dokončeny na jaře 2020 (plyn, vodovod). Je provedena elektropřípojka včetně kiosku pro měření. Příjezdová komunikace z obou stran je asfaltová;
- Svinaře** – prodej stavebního pozemku o výměře 905 m², který se nachází v obci Halouny – Svinaře. Rovinatý pozemek, který je dle územního plánu vhodný pro výstavbu rodinného domu. Elektrická kaplička je připravena na hranici pozemku. Na pozemku je nutno vybudovat studnu a odpad řešit septikem;

5. Podbrdy – prodej stavebního pozemku o celkové výměře 1 501 m² v obci Podbrdy. Na pozemek je přivedena elektřina a plyn. Pozemek je rovinatý a ze dvou stran oplocený. Pozemek je dostupný po zpevněné obecní cestě. Územní plán stanovuje maximální zastavitelnost 20 % pozemku rodinným domem a 10 % pozemku vedlejší budovou, např. garáží.

Obrázek č. 8: 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 celkové výměry pozemku.

Tabulka č. 16: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Celková rozloha [m ²]	Druh pozemku	Terén	Lokalita	Dopravní dostupnost	Inženýrské sítě
Parametry oceňované nemovité věci						
		stavební	rovinatý až mírně svažité	Nová Ves pod Pleší	dobrá	E, V, VK
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	836,00	stavební	mírně svažité	Nová Ves pod Pleší	dobrá	E, V, VK
2.	1 574,00	stavební	mírně svažité	Nová Ves pod Pleší	dobrá	E, V, VK
3.	1 298,00	stavební	mírně svažité	Svinaře	dobrá	E, V, P
4.	905,00	stavební	rovinatý	Svinaře	dobrá	E
5.	1 501,00	stavební	rovinatý	Podbrdy	dobrá	E, P

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: E – elektřina, V – vodovod, VK – veřejná kanalizace, P – plynovod

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

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient tvaru pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient právních vztahů,
K5 – koeficient příslušenství,
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 nebyly zjištěny výraznější odlišnosti.

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

Tabulka č. 17: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Nabídková cena bez 21 % DPH [Kč]	Celková rozloha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	2 750 000,00	2 272 727,27	836,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	2 174,86
2.	4 171 100,00	4 171 100,00	1 574,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	2 120,00
3.	4 125 000,00	3 409 090,91	1 298,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	2 101,13
4	2 500 000,00	2 500 000,00	905,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	2 209,94
5.	3 980 000,00	3 980 000,00	1 501,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	2 121,25

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 5 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovanému nemovitému věcmi. 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 předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční celkové výměry pozemku.

Tabulka č. 18: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	2 101,13
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	2 209,94
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	2 150,00

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná jednotková cena stavebních pozemků je v dané lokalitě stanovena na **2 150,00 Kč/m²**.

Stanovení hodnoty pozemků porovnávací metodou je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka č. 19: Výpočet hodnoty nemovitých věcí

Parcela č.	Pozemek se stavbou	Celková výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]
324/161	St. 835	906,00	2 150,00	1 947 900,00
324/160	St. 836	656,00	2 150,00	1 410 400,00
324/170	St. 839	1 039,00	2 150,00	2 233 900,00
324/167	St. 844	757,00	2 150,00	1 627 600,00
324/190	St. 845	798,00	2 150,00	1 715 700,00
321/5	St. 846	826,00	2 150,00	1 775 900,00
324/166	St. 843	900,00	2 150,00	1 935 000,00
324/165	St. 841	1 020,00	2 150,00	2 193 000,00
324/169	St. 840	1 040,00	2 150,00	2 236 000,00
324/168	St. 842	653,00	2 150,00	1 404 000,00

324/163	St. 838	900,00	2 150,00	1 935 000,00
324/162	St. 837	757,00	2 150,00	1 627 600,00
Celková hodnota pozemků				22 042 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Ocenění rozestavěných staveb bez příslušných pozemků

Předmětem ocenění jsou samostatné rozestavěné stavby bez pozemků, proto bude hodnota jak zastavěného pozemku, tak hodnota pozemku představující zahradu odečtena od výsledné hodnoty funkčního celku, tedy rozestavěné stavby včetně těchto pozemků. Ačkoliv se oceňované objekty nachází na pozemcích jiného vlastníka, nebude jejich hodnota dále snižována koeficientem omezené přístupnosti, jelikož předmětné pozemky se budou dražit ve funkčních celcích společně se stavbami.

V následující tabulce je stanovena výsledná hodnota rozestavěných staveb bez pozemků.

Tabulka č. 20: Výpočet hodnoty rozestavěných staveb

Stavba na parc. č.	Pozemek okolo stavby	Hodnota stavby včetně pozemků [Kč]	Hodnota pozemků [Kč]	Hodnota rozestavěných staveb bez pozemků [Kč]
St. 835	324/161	2 109 500,00	1 947 900,00	161 600,00
St. 836	324/160	2 141 500,00	1 410 400,00	731 100,00
St. 839	324/170	3 041 000,00	2 233 850,00	807 100,00
St. 844	324/167	2 141 500,00	1 627 550,00	513 900,00
St. 845	324/190	2 141 500,00	1 715 700,00	425 800,00
St. 846	321/5	2 141 500,00	1 775 900,00	365 600,00
St. 843	324/166	2 404 000,00	1 935 000,00	469 000,00
St. 841	324/165	2 404 000,00	2 193 000,00	211 000,00
St. 840	324/169	3 356 600,00	2 236 000,00	1 120 600,00
St. 842	324/168	2 363 800,00	1 403 950,00	959 800,00
St. 838	324/163	3 356 600,00	1 935 000,00	1 421 600,00
St. 837	324/162	3 356 600,00	1 627 550,00	1 729 000,00
Výsledná hodnota rozestavěných staveb bez pozemků [Kč]				8 916 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1143 k. ú. Nová Ves pod Pleší (rozestavené stavby umístěné na pozemcích zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 835, St. 836, St. 837, St. 838, St. 839, St. 840, St. 841, St. 842, St. 843, St. 844, St. 845 a St. 846, bez těchto pozemků) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 21: Výsledná hodnota nemovitých věcí

Název	Hodnota
Výsledná hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	8 916 000,00

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.

Výsledná hodnota předmětných nemovitých věcí odráží aktuální charakter, technický stav a polohu nemovitých věcí. Oceňované nemovité věci představují rozestavené stavby na cizích pozemcích. Rozestavené objekty jsou dvojího typu definované jako hrubá stavba a hrubá stavba s omítkou. Nachází se v lokalitě obce Nová Ves pod Pleší - „Na Včelníku“. Jedná se o lokalitu nově vystavených rodinných domů v blízkosti lesa s dobrou dostupností veškeré občanské vybavenosti.

Negativní vliv na výslednou hodnotu nemovitých věcí má skutečnost, že stavby jsou ve fázi rozestavěnosti.

U předmětných nemovitých věcí bylo zjištěno nařízení předběžného opatření a zapsáno do soupisu majetkové podstaty (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 1143 k. ú. Nová Ves pod Pleší). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Dle zjištěných informací se k předmětným nemovitým věcem nevztahují nájemní smlouvy, jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výsledné stanovení ceny obvyklé.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1143 k. ú. Nová Ves pod Pleší vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **8 916 000,00 Kč**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1143 k. ú. Nová Ves pod Pleší (rozestavené stavby bez pozemků) ve vlastnictví společnosti RILGACOM CZ s. r. o., IČO: 042 03 089, se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, pro účely dražby. Pro účely tohoto znaleckého posudku je při stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je zohledněna skutečnost, že předmětné rozestavěné stavby budou draženy společně s pozemky zapsanými na LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší ve vlastnictví společnosti Revelstoke Invest s. r. o., IČO: 241 20 782, se sídlem Mečová 358/8, Brno – město, 602 00 Brno.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od společnosti PROKONZULTA, a. s., IČO: 263 07 367, Křenová 299/26, 602 00 Brno.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 19. 5. 2020.

Cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1143 k. ú. Nová Ves pod Pleší je po zaokrouhlení stanovena ve výši:

8 916 000,00 Kč

(slovy: Osm milionů devět set šestnáct tisíc korun českých)

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem jmenovaným rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- 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 z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 137-4926/2020.

V Praze dne 1. 6. 2020

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

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková
Ing. arch. Klára Kučerová

SEZNAM PŘÍLOH

- | | |
|-----------|---|
| Příloha 1 | Výpis z KN LV č. 1143 k. ú. Nová Ves pod Pleší |
| Příloha 2 | Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem |
| Příloha 3 | Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí |
| Příloha 4 | Srovnávací nemovité věci pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet) |