

Stanovení hodnoty nemovité věci

**zapsané na LV č. 343 k. ú. Veliká Ves
ve vlastnictví**

**SJM Zdeněk Rosíval a Kateřina Rosívalová,
Nové Třebčice 22, Veliká Ves, PSČ 441 01, nar. dne 15. 9. 1971 a 14. 8. 1977,
KSUL 91 INS 30024/2015**

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

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

Účel posudku: Stanovení návrhu tržní hodnoty pro účely insolvenčního řízení

Posudek je vyhotoven ve třech exemplářích a obsahuje včetně titulní strany 24 stran textu a 11 stran příloh.

Obsah

1	Rekapitulace	3
2	Jméno a osvědčení.....	4
3	Předpoklady a omezující podmínky	5
4	Použitá literatura a jiné zdroje.....	6
5	Definice základních pojmů.....	7
5.1	Metody ocenění	7
5.2	Výběr základních pojmů oceňování	8
6	Nález	9
6.1	Předmět a účel znaleckého posudku	9
6.2	Datum znaleckého posudku.....	9
6.3	Podklady pro zpracování znaleckého posudku	9
6.4	Komunikace s dlužníky a provedení místního šetření.....	9
6.5	Základní informace o nemovité věci	10
7	Analýza trhu nemovitostí.....	13
7.1	Vývoj trhu nemovitostí	13
7.2	Trh s pozemky	14
7.2.1	Stavební pozemky	14
7.3	Rezidenční trh	15
8	Ocenění.....	17
8.1	Volba metody ocenění.....	17
8.2	Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot	17
8.2.1	Rekapitulace hodnot	20
9	Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	21
9.1	Rekapitulace hodnot	21
9.2	Závěrečná analýza	21
10	Výsledek ocenění.....	22
11	Přílohy	24

1 Rekapitulace

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 343 k. ú. Veliká Ves (rodinný dům č. p. 22 umístěný na parcele č. 380/1, dále zemědělské stavby umístěné na parc. č. 379/1 a 380/3, pozemek parc. č. 379/1, 380/1, 380/2 a 380/3, orná půda parc. č. 359/19 a 359/20 a zahrada parc. č. 381) ve vlastnictví SJM Rosíval Zdeněk a Rosívalová Kateřina, Nové Třebčice 2, Veliká Ves, PSČ 441 01, nar. dne 15. 9. 1971 a 14. 8. 1977.

Návrh tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí se provádí pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Praze pod spis. zn. KSUL 91 INS 30024/2015, na základě objednávky insolvenčního správce, společnost AS ZIZLAVSKÝ v.o.s., se sídlem Praha 1, Široká 36/5, PSČ 110 00, IČO: 284 90 738.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 19. 7. 2016.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 343 k. ú. Veliká Ves je stanoven ve výši:

1 284 000,00 Kč

(slovy: Jeden milion dvě stě osmdesát čtyři tisíc korun českých)

Omezující podmínky:

Zhotovitel prohlašuje, že nemá a ani v budoucnosti mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem ocenění. Odměna získaná za provedené ocenění není závislá na stanovených hodnotách. Zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu ocenění a nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Dne: 15. 8. 2016

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

2 Jméno a osvědčení

Jméno a osvědčení:

Equity Solutions Appraisals s.r.o.

Praha 1, Staré Město, Ovocný trh 573/12, PSČ 110 00

IČO: 289 33 362

Osvědčení:

Zpracovatel tímto osvědčuje, že

- nemá a ani v budoucnosti mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem znaleckého posudku;
- odměna získaná za provedení znalecký posudek není závislá na stanovených hodnotách;
- zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu zpracování;
- nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

3 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;
- odhad obvyklé výše předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu zpracování;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. závěrů týkajících se hodnoty předmětu posudku, 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 ani jiné osoby, kterých se znalecký posudek týká, bez předchozí domluvy nesmějí vypovídat před soudem nebo v jiném soudním řízení v souvislosti s tímto znaleckým posudkem, tím není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s občanským zákoníkem a jinými zákonnými ustanoveními;
- 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;
- znalecký posudek byl zpracován na podkladu standardů mezinárodní organizace TEGoVA.

4 Použitá literatura a jiné zdroje

- Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014 – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- Attl, J., Poláček, B.: Posudek znalce a podnik. Praha 2006, C.H.Beck., ISBN 8071795038;
- Bradáč, A.: Věcná břemena od A do Z. Praha 2006, Linde Praha, 4. aktualizované vydání, ISBN 978-80-7201-761-4;
- Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011.
- Ort, Petr: Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha 2013, Nakladatelství Leges, s.r.o., ISBN 978-80-87212-77-9;
- The European Group of Valuers' Associations: European Property Valuation Standards. TEGOVA. London, 1997;
- The International Valuation Standards Committee (2007): International Valuation Standards 2007. Eighth Edition. IVSC, 2007;
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty objektů. Praha 2007, Nakladatelství Oeconomica Institut oceňování majetku, ISBN 978-80-245-1211-2;
- Zazvonil, Z.: Výnosová hodnota nemovitosti. Praha 2004, Ceduk, ISBN 80-902109-3-7;
- Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha 1996, Ceduk, ISBN 80-902109-0-2;
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí. Praha 2013, EKOPRESS, s.r.o., ISBN 978-80-86929-88-0;
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků. Praha 2007, Nakladatelství Oeconomica, 1. vydání, ISBN 978-80-245-1211-2;
- Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha 2006, EKOPRESS, s.r.o., ISBN 80-86929-14-0;
- Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;
- Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
- Český statistický úřad, <www.czso.cz>;
- České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>.

5 Definice základních pojmů

5.1 Metody ocenění

Ocenění dle cenových předpisů je ocenění nemovité věci (dále také „nemovitosti“) provedené podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb., č. 441/2013 Sb. a č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Ocenění na bázi cen pořízení vychází především z údajů, za jakou finanční částku byl majetek skutečně pořízen. V případě oceňování dlouhodobého majetku, tedy i nemovitostí, může tento způsob ocenění vést ke značné odchylce od ekonomické reality, přičemž je obvyklé, že čím delší je časový horizont mezi pořízením a oceněním aktiv, tím významnější je tato odchylka v ocenění. Konkrétní podoba tohoto ocenění je provedena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a příslušnými prováděcími předpisy k tomuto zákonu, zejména vyhláškou č. 500/2002 Sb.

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 a ze zkušeností a odborných znalostí Znalce.

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 reálného 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 (substanční, věcná hodnota) je reprodukční cena nemovité věci snižená o opotřebení. 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 potencialem kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

5.2 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 prodejcechtivým 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 (dle právního názvosloví „časová cena“ věci) - 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.

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

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitých věcí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovité věci. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitých věcí v daném místě.

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.

Administrativní cena 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 prodejích 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 přikládána 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 nemovité 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.

6 Nález

6.1 Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 343 k. ú. Veliká Ves (rodinný dům č. p. 22 umístěný na parcele č. 380/1, dále zemědělské stavby umístěné na parc. č. 379/1 a 380/3, pozemek parc. č. 379/1, 380/1, 380/2 a 380/3, orná půda parc. č. 359/19 a 359/20 a zahrada parc. č. 381) ve vlastnictví SJM Rosíval Zdeněk a Rosívalová Kateřina, Nové Třebčice 2, Veliká Ves, PSČ 441 01, nar. dne 15. 9. 1971 a 14. 8. 1977.

Návrh tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí se provádí pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Praze pod spis. zn. KSUL 91 INS 30024/2015, na základě objednávky insolvenčního správce, společnost AS ZIZLAVSKY v.o.s., se sídlem Praha 1, Široká 36/5, PSČ 110 00, IČO: 284 90 738.

6.2 Datum znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 19. 7. 2016.

6.3 Podklady pro zpracování znaleckého posudku

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

1) Podklady získané ze strany objednatele znaleckého posudku:

- Soupis majetkové podstaty
- Fotodokumentace z místního šetření

2) Podklady získané zhotovitelem:

- Výpis z KN LV č. 343 k. ú. Veliká Ves k datu 18. 4. 2016
- Kopie katastrální mapy příslušných pozemků
- Nabídky realitních kanceláří na síti internet

Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o předmětu ocenění k datu ocenění.

6.4 Komunikace s dlužníky a provedení místního šetření

Dne 30. 4. 2016 bylo provedeno místní šetření, kdy majitelé objektu neumožnili přístup do vnitřních prostor nemovité věci, ani neposkytli základní informace. Ani na místě se nepodařilo navázat kontakt s nikým, kdo by umožnil přístup do vnitřních prostor nemovité věci. Dále bylo provedeno místní šetření dne 19. 7. 2016, kdy byl přístup do nemovité věci umožněn.

Technická dokumentace předložena nebyla.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla dodána od objednatele.

6.5 Základní informace o nemovité věci

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci:	Rodinný dům č. p. 22 umístěný na parcele č. 380/1, dále zemědělské stavby umístěné na parc. č. 379/1 a 380/3, pozemek parc. č. 379/1, 380/1, 380/2 a 380/3, orná půda parc. č. 359/19 a 359/20 a zahrada parc. č. 381
Kraj:	Ústecký
Okres:	Chomutov
Obec:	Veliká Ves
Katastrální území:	778001 Veliká Ves

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňené nemovité věci je zapsáno dle výpisu z KN LV č. 343 k. ú. Veliká Ves. Jako vlastníci oceňované nemovité věci jsou uvedeni: Rosíval Zdeněk a Rosívalová Kateřina (SJM), Nové Třebčice 2, Veliká Ves, PSČ 441 01, nar. dne 15. 9. 1971 a 14. 8. 1977.

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabývací tituly a jiné podklady zápisu:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 343 k. ú. Veliká Ves (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno rozhodnutí o úpadku. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedenou skutečnost brán zřetel.

Věcné břemeno

Věcné břemeno nebylo zjištěno.

Nájemní smlouva

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

Technická dokumentace

Technická dokumentace nebyla předložena.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje rodinný dům a zemědělské stavby včetně příslušných pozemků.

Oceňovaná nemovitá věc je tvořena několika budovami, pozemky a společně s příslušenstvím tvoří jeden funkční celek. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 343 k. ú. Veliká Ves se nachází v obci Veliká Ves, okres Chomutov, Ústecký kraj.

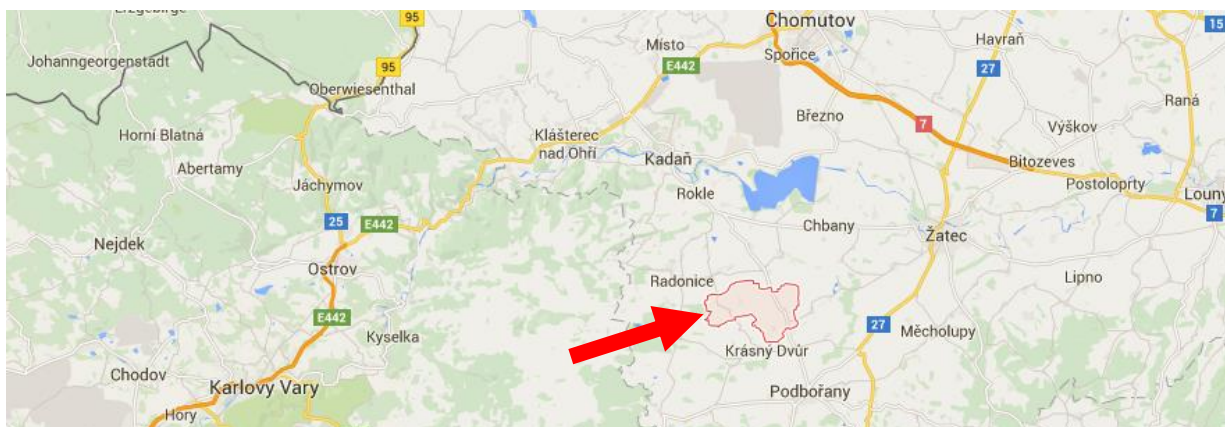
Obec Veliká Ves se nachází cca 28 km jižně od Chomutova a cca 55 km na severozápad od Karlových Varů. Protéká jí potok Dubá, který napájí dva rybníky, ležící na návsi po obou stranách silnice.

Veliká Ves se člení na pět místních částí, a sice Veliká Ves, Široké Třebčice, Nové Třebčice, Vitčice a Podlesice.

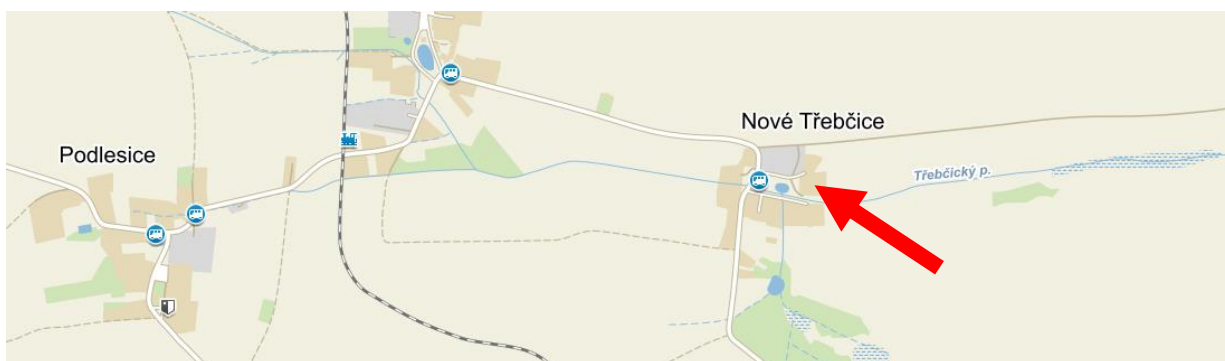
Silniční doprava. Místní komunikace z Chotěbudic spojuje Velikou Ves se státní silnicí druhé třídy č. 224, která též prochází obcí a spojuje ji s obcemi Kadaň a Podbořany.

Autobusové linky jezdí do blízkých obcí a měst. Vlakové nádraží se nachází v místní části Vitčice.

V obci je základní občanská vybavenost, je zde možnost napojení na všechny inženýrské sítě.



Předmětná nemovitá věc je umístěna v místní části Nové Třebčice, na kraji obce u místního potoku. V docházkové vzdálenosti se nachází autobusová zastávka (cca 130 m). Vlaková zastávka je vzdálena cca 1,4 km.



Dle územního plánu obce se jedná o plochy drobné a řemeslné výroby, jejichž hlavní využití jsou nerušivé výrobní činnosti v rámci areálu ve stávajících objektech, obchodní služby či skladová činnost, dále může být využívána pro občanskou vybavenost a služby, případně jiné funkce či založení ochranné zeleně. Mezi podmíněně přípustné využití patří asanace hospodářských objektů a výstavba nových objektů pro služby a drobné podnikání v činnostech, které nemají negativní dopad na smíšené obytné plochy v okolí či vybudování malého logistického centra. Tuto plochu nelze využít pro jinou investiční činnost s výjimkou činností zabezpečujících obsluhu území technickou infrastrukturou a dopravním napojením.



Oceňovaná nemovitá věc představuje rodinný dům č. p. 22 a zemědělské stavby s pozemky, přičemž stavba rodinného domu a zemědělských staveb s pozemky parc. č. 359/19, 359/20, 379/1, 380/1, 380/2, 380/3 a 381 tvoří společně s příslušenstvím jeden funkční celek.

Rodinný dům představuje zděnou budovu bez zateplení, která má dvě nadzemní podlaží a půdu. Má polovalbovou střechu, střešní krytina je z pálené tašky. Okna i dveře jsou původní dřevěná. Budova není zateplena, omítka je původní, na mnoha místech opadá a je popraskaná.

Dispozice rodinného domu: v 1. NP je chodba, kuchyně, pokoj a sprchový kout a WC, ve 2. NP jsou dispozice 3+1.

Na pozemku se dále nachází zemědělské stavby. V pravé části pozemku se nachází stodola, která je cca 1/3 určena k demolici. Střecha zde chybí úplně, zůstaly zde jen zděné zdi. Zbylé 2/3 potřebují rekonstrukci, avšak má ještě nějaké využití. Jedná se o zděnou budovu se sedlovou střechou. Krov je zachovalý, ovšem cca v 1/4 chybí střešní krytina. Budova je téměř bez omítky. V zadní části zahrady se nachází poslední zemědělská budova, která dříve sloužila pravděpodobně jako sklad. Nyní však již nemá žádné využití, jelikož zde stojí pouze obvodové zdi, střecha ani krov zde též již není, tato budova je též určena k likvidaci.

Pozemky jsou jinak rovinnaté, udržované a oplocené. Možnost parkování v ulici přímo před domem či na pozemku.

Na základě informací získaných z náhledu do Katastru nemovitostí (LV, katastrální mapa a ortomapa), provedeného místního šetření a odborného odhadu Znaleckého ústavu činí odhad užitné plochy 492,80 m². Zastavěná plocha činí odhadem 308 m². Půdorys domu ani jiná technická dokumentace nebyly k dispozici.

Celková plocha pozemku parc. č. 359/19 (orná půda) činí 4 m², plocha parc. č. 359/20 (orná půda) je 46 m², dále celková plocha pozemku parc. č. 379/1 (zastavěná plocha a nádvoří) činí 582 m², plocha parc. č. 380/1 (zastavěná plocha a nádvoří) je 286 m², výměra pozemku parc. č. 380/2 (ostatní plocha) je 2 100 m², plocha pozemku parc. č. 380/3 (zastavěná plocha a nádvoří) činí 462 m² a celková výměra pozemku parc. č. 381 (zahrada) je 139 m².

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis oceňovaných parcel.

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Výměra [m ²]
359/19	Orná půda	-	Zemědělský půdní fond	4
359/20	Orná půda	-	Zemědělský půdní fond	46
379/1	Zastavěná plocha a nádvoří	Zemědělská stavba	-	582
380/1	Zastavěná plocha a nádvoří	Rodinný dům č. p. 22	-	286
380/2	Ostatní plocha	Jiná plocha	-	2 100
380/3	Zastavěná plocha a nádvoří	Zemědělská stavba	-	462
381	Zahrada	-	Zemědělský půdní fond	139
Výměra pozemků celkem				3 619

Z důvodu nedostatečné součinnosti při ocenění nemovité věci je seznam příslušenství definován na základě předložených podkladů pro stanovení tržní hodnoty předmětné nemovité věci a provedeného místního šetření:

Příslušenství rodinného domu – stodola, oplocení.

7 Analýza trhu nemovitostí

7.1 Vývoj trhu nemovitostí

Trh nemovitostí lze definovat jako oblast 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 využijeme segment trhu nemovitostí - oblast stavebnictví. Tento segment má přímou návaznost na obchod s nemovitostmi, jelikož vytváří podmínky pro utváření nabídky na tomto 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 stavebnictví, naopak v době recese dochází k poklesu výstavby a tržeb. Následující tabulka dokládá vývoj HDP a produkce ve stavebnictví.

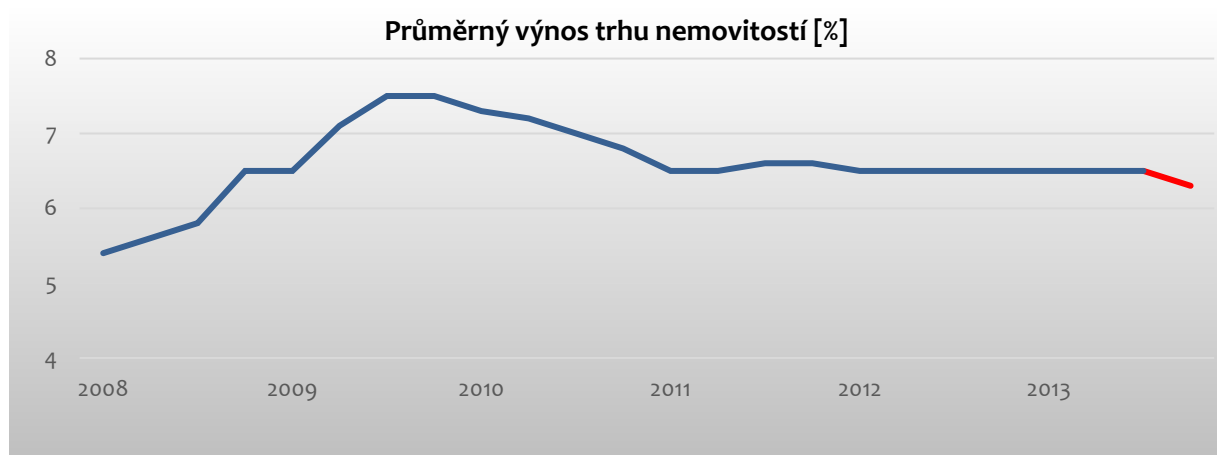
Ukazatel	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
HDP [v mld. Kč]	3 507	3 832	4 015	3 922	3 954	4 022	4 048	4 086
Produkce ve stavebnictví [v mld. Kč]	473	522	548	521	489	464	424	398

Z tabulky výše, dle vývoje HDP je patrné, že od roku 2006 do roku 2008 prošla Česká republika obdobím intenzivního rozvoje. Provázanost obou veličin je patrná z podílu tržeb stavebnictví na HDP, jehož vývoj v jednotlivých letech je uveden v tabulce níže.

Ukazatel	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Podíl stavebnictví na HDP [%]	6,7	6,4	6,4	6,3	6,4	6,8	6,3	5,9

Tento ukazatel vypovídá o stabilním přispění stavebnictví na celkové výši HDP jako položky agregované. Stavební produkce se podílí na tvorbě HDP ve stálé výši cca 6 – 7 % po celé sledované období, z čehož lze usuzovat dlouhodobě velmi stabilní přispění na výši HDP.

Jedno z hlavních kritérií hospodářské činnosti na trhu je výnosnost, tj. schopnost dosahovat výnosu (tedy zisku).



Pro účely provedení analýzy konkrétní nemovitosti 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 pro účely tohoto posudku budou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy).

7.2 Trh s pozemky

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. Vzhledem k tomu, že pozemky představují statek, který se vyskytuje pouze v omezené míře a není možné ho vyrobit, bude analýza pozemků zaměřena na vývoj cen.

7.2.1 Stavební pozemky

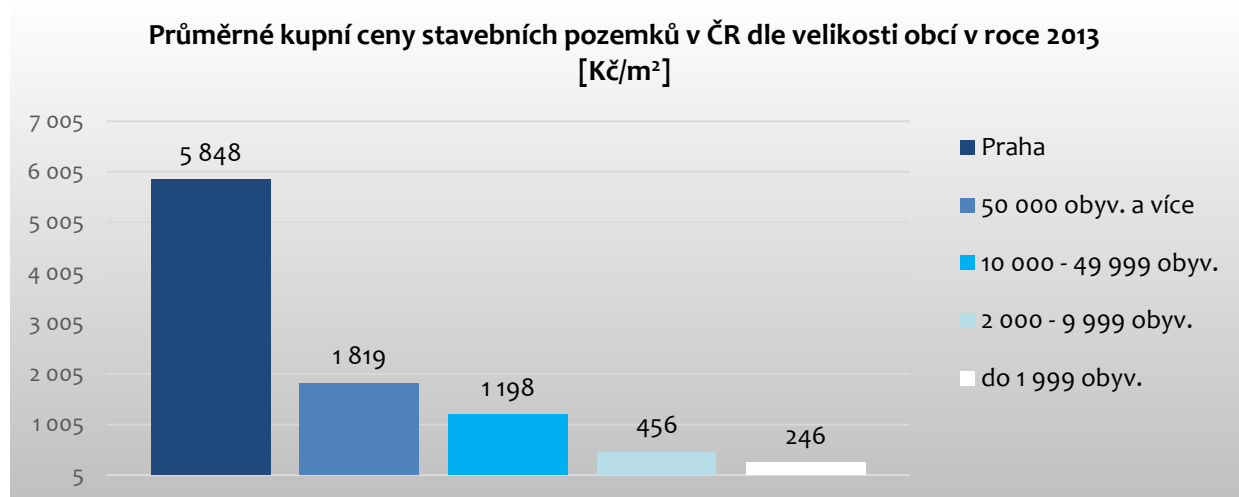
Stavební pozemky jsou pozemky, které byly buď na základě pověřené instituce určeny k zastavění, nebo již zastavěné jsou.

Vývoj cen stavebních pozemků vykazuje obdobné charakteristiky jako celý trh s nemovitostmi. Toto dokládá v absolutních i relativních výších dle jednotlivých let následující tabulka.

Ukazatel	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Průměrná kupní cena stavebních pozemků [v Kč/m ²]	1 217	1 207	1 331	1 408	1 406	1 359
Cenový index	x	0,99	1,10	1,06	1,00	0,87

Na počátku sledovaného období dosahovala průměrná cena pozemku 1 217 korun na jeden metr čtvereční. Tato cena se nachází spíše v nižší hladině vzhledem k okolnosti, že v této době byla celková hospodářská situace ovlivněna hospodářskou krizí. Toto se odrazilo i v roce následujícím. Ve dvou následujících letech dochází k opětovnému pozvolnému nárůstu následkem postupné rekonvalescence trhu a cena pozemků velmi mírně stoupá, těsně nad 1 400 korun za metr čtvereční (2011, 2012). K mírnému poklesu cen dochází v roce 2013.

Pro stavební pozemky je dominantní závislost na velikosti obce, u velkých měst značně závisí na poloze v obci. Nižší je závislost na regionu a nejnižší na časovém období. Ze všech druhů nemovitostí je pro stavební pozemky nejvyšší cenová variabilita. Následující graf uvádí průměrné kupní ceny stavebních pozemků z roku 2013 v závislosti na velikosti obce, ve kterých se nachází.



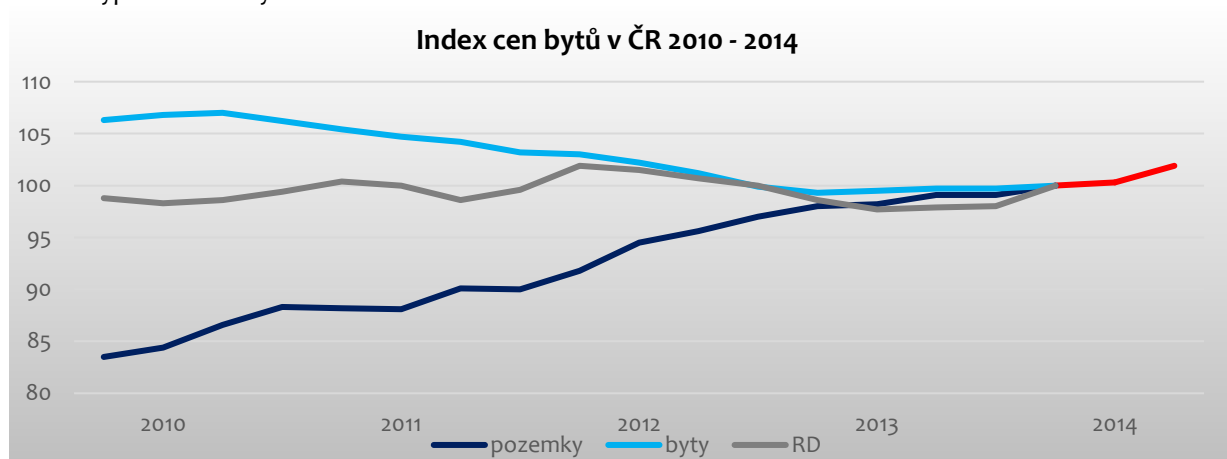
V porovnání kupních cen stavebních pozemků dle velikosti obcí je zcela zřejmá dominance nejvyšších cen v oblasti hlavního města. To také dokládají velikosti cen pohybující se na úrovni až 27 tis. Kč/m² v oblasti Prahy 1, které pro svoji unikátnost nebyly do předchozí analýzy zahrnuty. Vysokou variabilitu kupních cen také dokládají velká města s 50 tis obyvatel a více, kde se ceny mezi městy liší až o jednotky tisíců korun. U cen stavebních pozemků v menších městech a obcích lze spatřovat již menší rozdíly, řádově ve stovkách korun, a v obcích do 1 999 obyvatel je již cenová diferenciací minimální.

7.3 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. Byty a bytové domy o typ nemovitostí poskytuje bydlení hromadného charakteru.

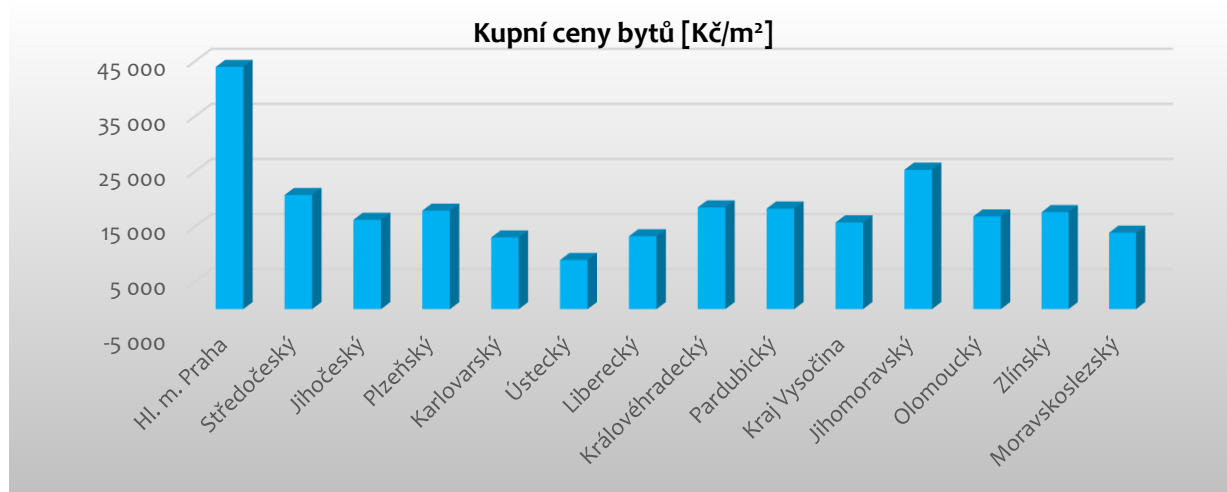
Na základě sčítání lidu, domů a bytů bylo zjištěno, že je v České republice k roku 2011 více než 2 miliony domů, přičemž valná část z nich (cca 80 %) je obydlena. Nejčastějším důvodem pro trvalé neobydlení domu (cca 50 % z trvale neobydlených domů) je jeho účel jako rekreační zařízení.

Hypoteční banka představila v dubnu roku 2011 index vývoje cen nemovitostí v České republice. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky a ČSOB.



V roce 2013 se trh rezidenčních nemovitostí celkově nesl hlavně ve znamení pokračující stabilizace cen v jednotlivých segmentech. Zatímco vývoj indexu v roce 2014 potvrdil trend růstu cen u všech tří typů rezidenčních nemovitostí. Navíc se tento růst dokonce pozvolna zrychluje. Na trhu pokračuje zájem o rodinné domy v okolí měst – demograficky je tento trend nejsilnější v Praze a Středních Čechách. Pozemky trvale představují nejstabilnější segment z rezidenčních nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že do tvorby ceny nemovitosti zásadním způsobem vstupuje i faktor lokalizace daného majetku, je více než žádoucí zmínit se o různých hladinách cen v rámci částí České republiky.



Vývoj cen dokončených bytů jako takových v jednotlivých krajích dosahuje vysoké míry variability. Dlouhodobě sice ceny bytů v hlavním městě Praze dosahují nejvyšších hodnot, ale v průběhu sledovaného období dochází k časté změně v pořadí dle cenových hladin. Například v roce 2004 se na první místo dostal Zlínský kraj a v letech 2007, 2010 a 2011 patřilo prvenství, co do nejvyšší ceny, Karlovarskému kraji.

8 Ocenění

8.1 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.

8.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot

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

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný vzorek pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce Veliká Ves, bude pro ocenění předmětné nemovité věci vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí, které odpovídají svým charakterem v daném čase, a jejichž umístění je v širším okolí než se nachází nemovitá věc porovnávací. I přes to, že se srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě obce Veliká Ves, budou pro stanovení tržní hodnoty použity, jelikož se jejich jednotková cena pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

- Vilémov** – zemědělská usedlost v ulici Náměstí 17 ve Vilémově u Kadaně, o celkové rozloze 2 951 m², z toho plocha zastavěná je 1 335 m². Dvoupatrová budova je dispozičně řešena do 7+1, místní zdroj vody z obce zadarmo, veřejná kanalizace, elektro přípojka, odpad veden do septiku. Součástí je hospodářská budova, půdní prostory a garážové stání. Zemědělská usedlost je ve stádiu rekonstrukce (zrekonstruováno pouze přízemí domu), ostatní prostory nutno dodělat. Možnost parkování na pozemku. Občanská vybavenost v dosahu;
- Želeč** – vícegenerační rodinný dům se 3 bytovými jednotkami v obci Želeč. Dostatek místa pro všechny sportovní či jiné aktivity, možnost využít k podnikání. Na pozemku možnost pěstovat zeleninu a ovoce, nachází se zde několik vzrostlých ovocných stromů. U domu je prostorný dvůr, stodola a zahrada o velikosti 1 260 m². Pozemek, na němž stojí dům je stavební, o výměře 1 367 m². Celý dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva. Teplou vodu zajišťuje bojler. Konstrukce budovy je zděná. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci a veřejný vodovod. Plyn zde není. V obci najdete základní občanskou vybavenost. Vše ostatní je k dispozici ve 3 km vzdálených Měcholupech;
- Nečemice** – ideální nemovitost pro chov zvířat na krásném klidném místě v obci Nečemice, v okrese Louny. V ceně je zahrnut prodej domu o bytových jednotkách 3+1 a 4+1, hospodářská budova, přístavky a zahrada o celkové rozloze 3 256 m². Dům má v přízemí kuchyň a 3 pokoje a v prvním patře byt 4+1. Velká půda s možností půdní vestavby. Objekt je napojen na obecní vodovod, ale má k dispozici i vlastní studnu. Pro odpad je využíván septik. Nemovitost leží zcela na konci zástavby Nečemic, zaručený naprostý klid. V blízkém okolí jsou také lesy proslulé bohatou úrodou hub. Doporučujeme tuto nemovitost hlavně těm, kteří se chtějí zabývat chovem zvířat. Prostory i pozemek jsou k tomu přímo předurčeny;

4. **Svojetín** – rodinný dům 6+2 se dvěma stodolami na pozemku 3 646 m² ve Svojetíně okr. Rakovník. V přízemí domu je 3+1, koupelna s vanou a samostatné WC a komora. V patře je také 3+1. K dispozici je půda, dům je zčásti podsklepen. Objekt je po částečné rekonstrukci: nová plastová okna včetně půdy, v 1. nadzemním podlaží nová elektroinstalace, částečně vyštukováno. Topení ústřední na tuhá paliva, studna. Na jedné ze dvou hospodářských stavení je nová střecha. Tato nemovitost je vhodná k chovu hospodářských zvířat.



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

i	Užitná plocha [m ²]	Výměra pozemku [m ²]	Dispozice rodinného domu	Počet podlaží
1.	250,00	2 951,00	7+1	2
2.	200,00	2 627,00	3 bytové jednotky	2
3.	220,00	3 256,00	2 bytové jednotky (3+1, 4+1)	2
4.	200,00	3 646,00	6+2	2

Lokalita	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Inženýrské sítě	Příslušenství	Ostatní
Vilémov	Cihlová	V rekonstrukci	E, V, K	SE, G, HB	P
Želeč	Smíšená	Dobrá	E, V, K	ST	-
Nečemice	Cihlová	Dobrá	E, V	SE, HB	P
Svojetín	Smíšená	Dobrá	E	S, 2x ST	P, SK

Pozn.: * E – elektřina, V – vodovod, K – kanalizace,

** S – studna, SE – septik, G – garáž, HB – hospodářská budova, P – půda, SK – sklep

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

- K1 - koeficient velikosti výměř,
- 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.

Menší rozloha užitné plochy rodinných domů u srovnávacích objektů bude upravena za použití korekčního činitele pro zohlednění velikosti výměř. Menší rozloha příslušných pozemků u porovnávaných objektů č. 1, 2 a 3 bude v rámci adjustační matice upravena za použití koeficientu pro zohlednění vlastních pozemků. Srovnávací objekt č. 1 a 4 prošel částečnou rekonstrukcí, což je zohledněno pomocí korekčního činitele pro zohlednění technického stavu a typu konstrukce.

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

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	1 690 000,00	250,00	0,90	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	4 818,53
2.	980 000,00	200,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	3 880,80
3.	990 000,00	220,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	3 402,00
4.	1 199 000,00	200,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	3 884,76

Pro porovnání nemovitostí 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 užitné plochy rodinného domu.

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	3 402,00
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	4 818,53
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	3 996,52

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Název	Hodnota
Užitná plocha [m ²]	492,80
Zastavěná plocha rodinného domu [m ²]	308,00
Celková výměra pozemku [m ²]	3 619,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	3 996,52
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	1 969 485,06
Hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	1 969 000,00

Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty rodinného domu je kalkulován včetně příslušného pozemku parc. č. 359/19, 359/20, 379/1, 380/1, 380/2, 380/3 a 381 a všech součástí a příslušenství k nemovité věci.

Náklady na demolici

Pro účely vyčíslení celkových nákladů na demolici jsou vyčísleny náklady na demolici staveb stojících na části pozemku parc. č. 379/1 a na pozemku parc. č. 380/3. Na základě analýzy trhu bylo zjištěno, že cena demoličních prací bourání zdiva činí cca 800 Kč za m³, dále bylo zjištěno, že náklady na odvoz stavební suti činí cca 600 Kč za m³. Koeficient stavební hmoty je stanoven na 0,2, což je hodnota, která odpovídá doplňku do hodnoty 1 koeficientu pro přepočítání zastavěné plochy na plochu užitnou (0,8). V návaznosti na tato zjištění je proveden odhad nákladů na demolici uvedených staveb. Propočítání nákladů na demolici staveb stojících na části pozemku parc. č. 379/1 a na pozemku parc. č. 380/3 je uveden v tabulce níže.

Položka	Hodnota
Zastavěná plocha stavby stojící na parc. č. 379/1 [m ²]	272,00
Výška stavby stojící na parc. č. 379/1 [m]	4,75
Zastavěná plocha stavby stojící na parc. č. 380/3 [m ²]	462,00
Výška stavby stojící na parc. č. 380/3 [m]	2,50
Koeficient stavební hmoty	0,20
Objem bouraného materiálu [m³]	489,40
Náklady na bourání [Kč/m ³]	800,00
Náklady na odvoz [Kč/m ³]	600,00
Jednotkové náklady na demolici [Kč/m³]	1 400,00
Celkové náklady na demolici zemědělských staveb [Kč]	685 000,00

8.2.1 Rekapitulace hodnot

V tabulce níže je uvedena výsledná cena nemovité věci zapsané na LV č. 343 k. ú. Veliká Ves (rodinný dům č. p. 22 umístěný na parcele č. 380/1, dále zemědělské stavby umístěné na parc. č. 379/1 a 380/3, pozemek parc. č. 379/1, 380/1, 380/2 a 380/3, orná půda parc. č. 359/19 a 359/20 a zahrada parc. č. 381).

Název	Hodnota
Hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	1 969 000,00
Demolice a odvoz suti [Kč]	685 000,00
Výsledná cena nemovité věci [Kč]	1 284 000,00

Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty rodinného domu je kalkulován včetně příslušného pozemku parc. č. 359/19, 359/20, 379/1, 380/1, 380/2, 380/3 a 381 a všech součástí a příslušenství k nemovité věci.

9 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

9.1 Rekapitulace hodnot

Výsledný návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 343 k. ú. Veliká Ves (rodinný dům č. p. 22 umístěný na parcele č. 380/1, dále zemědělské stavby umístěné na parc. č. 379/1 a 380/3, pozemek parc. č. 379/1, 380/1, 380/2 a 380/3, orná půda parc. č. 359/19 a 359/20 a zahrada parc. č. 381) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Název	Hodnota
Výsledná hodnota zjištěná na bázi tržních hodnot [Kč]	1 284 000,00

9.2 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. Kladně je hodnota nemovité věci ovlivněna svou polohou, kdy se vzhledem k povaze dané nemovité věci, nachází v klidné oblasti na kraji obce, hned u pole a místního potoku. Záporně je ovlivněna stavebně technickým stavem rodinného domu a zemědělských staveb a potřebou demolice části zemědělských staveb.

U předmětné nemovité věci bylo zjištěno rozhodnutí o úpadku (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 343 k. ú. Veliká Ves). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedenou skutečnost brán zřetel.

Na základě zjištěných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva. Věcné břemeno nebylo zjištěno.

Dle zjištěných informací se na předmětné nemovité věci jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výsledný návrh tržní hodnoty, nevztahují.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 343 k. ú. Veliká Ves vč. všech součástí a zjištěného příslušenství činí **1 284 000,00 Kč**.

10 Výsledek ocenění

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 343 k. ú. Veliká Ves (rodinný dům č. p. 22 umístěný na parcele č. 380/1, dále zemědělské stavby umístěné na parc. č. 379/1 a 380/3, pozemek parc. č. 379/1, 380/1, 380/2 a 380/3, orná půda parc. č. 359/19 a 359/20 a zahrada parc. č. 381) ve vlastnictví SJM Rosival Zdeněk a Rosivalová Kateřina, Nové Třebčice 2, Veliká Ves, PSČ 441 01, nar. dne 15. 9. 1971 a 14. 8. 1977.

Návrh tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí se provádí pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Praze pod spis. zn. KSUL 91 INS 30024/2015, na základě objednávky insolvenčního správce, společnost AS ZIZLAVSKÝ v.o.s., se sídlem Praha 1, Široká 36/5, PSČ 110 00, IČO: 284 90 738.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 19. 7. 2016.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 343 k. ú. Veliká Ves je stanoven ve výši:

1 284 000,00 Kč

(slovy: Jeden milion dvě stě osmdesát čtyři tisíc korun českých)

Pozn.: Výsledná hodnota je uvedena včetně DPH ve výši 21 %.

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2010.

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 181-2467/2016 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 16453.

V Praze dne 15. 8. 2016

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

Posudek zpracoval:

Ing. Kateřina Vejmelková

Kateřina Novotná

11 Přílohy

- Příloha 1 Výpis z KN LV č. 343 k. ú. Veliká Ves
- 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)