

Stanovení hodnoty nemovité věci

zapsané na LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší
ve vlastnictví společnosti Revelstoke Invest s.r.o.,
Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 241 20 782

Objednatel: PROKONZULTA, a. s.
Křenová 299/26, Trnitá, 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	16
4.1 Vývoj na trhu nemovitostí	16
4.2 Trh s pozemky	18
4.2.1 Stavební pozemky	18
4.3 Rezidenční trh	20
4.4 Právní změny v oblasti nemovitostí	23
4.5 Daňové otázky v oblasti nemovitostí.....	23
5 OCENĚNÍ	25
5.1 Volba metody ocenění.....	25
5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot	25
5.2.1 Stanovení jednotkové ceny stavebních pozemků	26
5.2.2 Výpočet hodnoty nemovité věci	29
5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	31
5.4 Závěrečná analýza	31
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ.....	32
ZNALECKÁ DOLOŽKA	33
SEZNAM PŘÍLOH	34

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

REKAPITULACE

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší (pozemky zastavěné plochy a nádvoří a pozemky orné půdy) ve vlastnictví společnosti Revelstoke Invest s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 241 20 782, pro účely dražby.

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

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je proveden na základě stavu k 28. 2. 2018.

Cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší je po zaokrouhlení stanovena ve výši:

24 007 000,00 Kč

(slovy: Dvacet čtyři milionů sedm tisíc korun českých)

Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 34 stran textu a 19 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: 24. 8. 2018

PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

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

1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

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

Podklady získané ze strany objednatele:

- [1] Výpis z KN na LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší

Podklady získané zhotovitelem:

- [2] Kopie katastrální mapy předmětné nemovité věci
[3] Nabídky realitních kanceláří na síti internet
[4] Fotodokumentace předmětné nemovité věci

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

Odborná literatura:

- [5] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
[6] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická 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. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
[13] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Odborné články:

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

Obecně přijímané standardy:

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

[20] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Veřejně dostupné internetové zdroje:

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

[22] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;

[23] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;

[24] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;

[25] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

Legislativa:

[26] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;

[27] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;

[28] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;

[29] 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 (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 potencionálního 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.

Zjištěná 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 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 nemovité věci zapsané na LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší (pozemky 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 a pozemky orné půdy 321/5, 324/114, 324/115, 324/120, 324/160, 324/161, 324/162, 324/163, 324/165, 324/166, 324/167, 324/168, 324/169, 324/170, 324/185, 324/189 a 324/190) ve vlastnictví společnosti Revelstoke Invest s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 241 20 782, pro účely dražby.

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

Datum znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je proveden na základě stavu k 28. 2. 2018.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 28. 2. 2018. S přístupností k pozemkům nebyl problém, jelikož se jedná o neoplocené parcely. Ocenění nemovité věci je provedeno na základě venkovního ohledání nemovité věci, dostupných informací a odborného odhadu znaleckého ústavu.

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

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci:	Pozemky 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 a pozemky orné půdy 321/5, 324/114, 324/115, 324/120, 324/160, 324/161, 324/162, 324/163, 324/165, 324/166, 324/167, 324/168, 324/169, 324/170, 324/185, 324/189 a 324/190
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Nová Ves pod Pleší
Katastrální území:	705811 Nová Ves pod Pleší

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší. Jako vlastníci oceňovaných nemovitých věcí je uvedena společnost Revelstoke Invest s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 241 20 782.

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo smluvní. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Nebylo zjištěno.

Nájemní smlouva

Dle výpisu z LPIS bylo zjištěno nájemní právo k níže uvedenému pozemku.

Tabulka č. 1: Nájemní právo k předmětným pozemkům

Parcela č.	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Uživatel
324/189	orná půda	1 574,00	Pavel Pleiner

Zdroj: LPIS

Z důvodu minimálních informací o nájemním právu (době a výši nájemného) a skutečnosti, že se jedná o pozemek stavební, nebude toto nájemní právo v celkové hodnotě pozemku zohledněno.

Technická dokumentace

Nebyla předložena.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc je představena pozemky zastavěné plochy a nádvoří a pozemky orné půdy. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší se nachází v obci Nová Ves pod Pleší, Středočeský kraj.

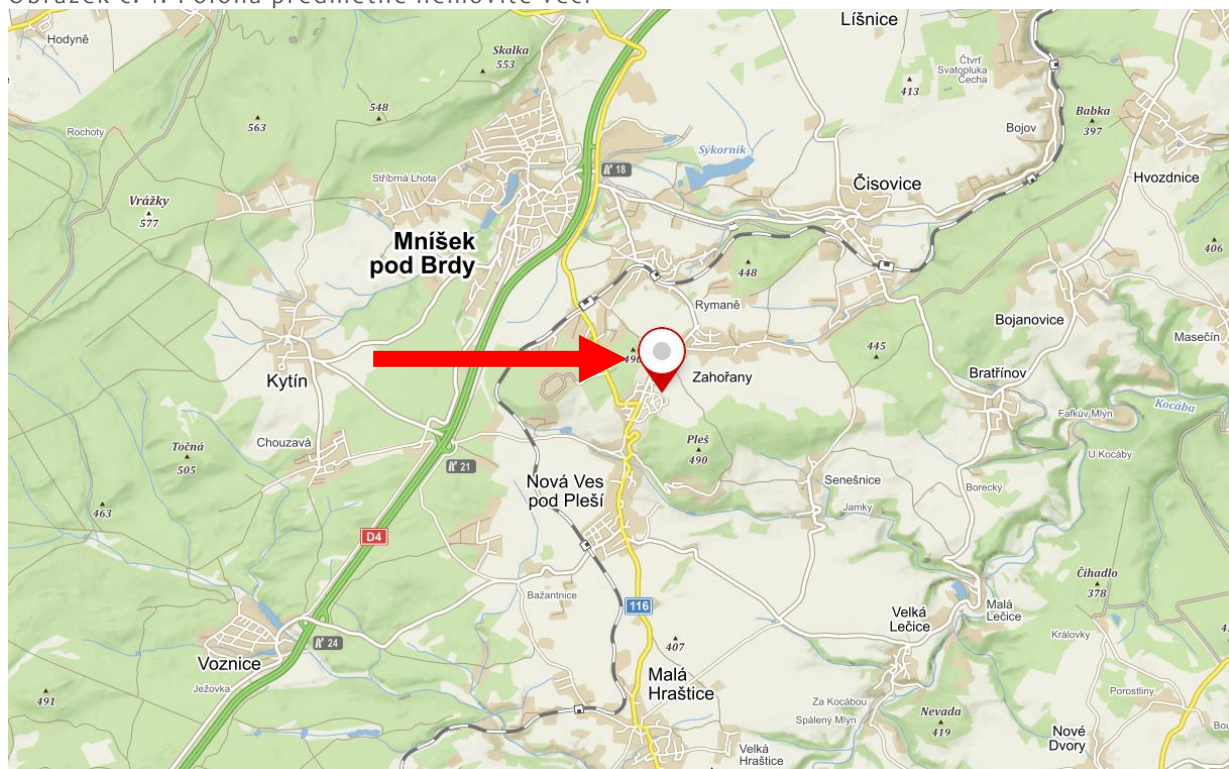
Nová Ves pod Pleší je obec v okrese Příbram, 9 km severovýchodně od Dobříše a 5 km severně od Nového Knína. Obec leží v nadmořské výšce 410 m. n. m. a žije zde více než 1 100 obyvatel. Nová Ves pod Pleší je samostatné katastrální území o celkové výměře 10,96 km². Obec s rozšířenou působností a pověřenou obcí je pro Novou Ves pod Pleší město Dobříš. V obci je veškerá občanská vybavenost a možnost napojení na inženýrské sítě.

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

Železniční doprava. Obcí vede železniční trať 210 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.

Automobilová doprava. Obcí prochází silnice druhé třídy číslo II/116 Nový Knín – Nová Ves pod Pleší – Mníšek pod Brdy – Řevnice. Západně od obce je dálnice D4 vedoucí z Prahy jihozápadním směrem.

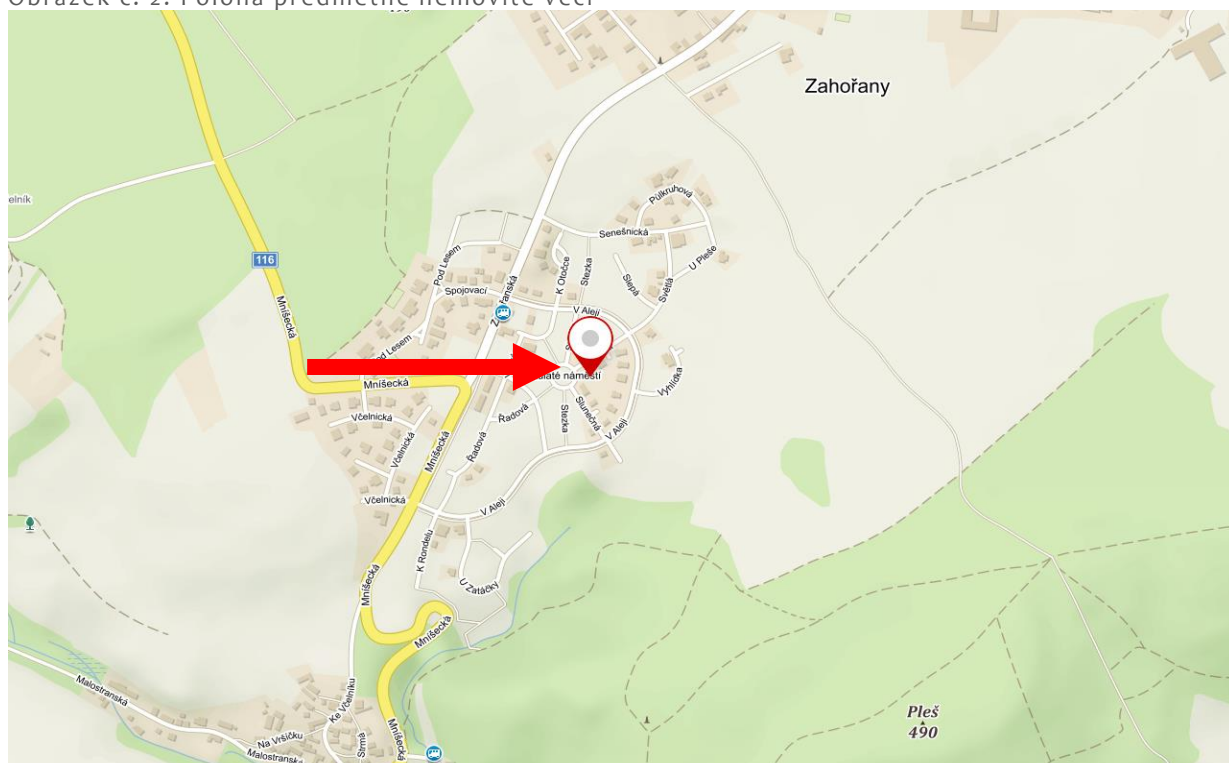
Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětné pozemky se nachází severně od centra obce Nová Ves pod Pleší. V blízkosti pozemků jsou umístěny autobusové zastávky, nedaleko pozemků prochází silnice II/116 vedoucí do Mníšku pod Brdy. Jedná se o lokalitu nově vystavených rodinných domů v blízkosti zeleně.

Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje pozemky zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 835, 836, 837, St. 838, St. 839, St. 840, St. 841, St. 842, St. 843, St. 844, St. 845 a St. 846 a pozemky orné půdy 321/5, 324/114, 324/115, 324/120, 324/160, 324/161, 324/162, 324/163, 324/165, 324/166, 324/167, 324/168, 324/169, 324/170, 324/185, 324/189 a 324/190.

Jedná se o rozparcelované, neoplocené, rovinaté až mírně svažité pozemky. Na pozemcích 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 jsou umístěny rozestavěné stavby zapsané na LV č. 1143, které nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku. Jde o jednopodlažní a dvoupodlažní novostavby, které ještě nejsou dokončené. Některé domy mají pouze hrubou stavbu, některé domy disponují zateplenou fasádou. Rozvody inženýrských sítí nejsou úplné. Rozestavěné rodinné domy jsou dlouhodobě před dokončením, avšak povětrnostní vliv je jen minimální a vandalismus nulový.

Okolo každého zastavěného pozemku pod rozestavěnou stavbou se vždy rozprostírá pozemek představující zahradu okolo domu, se kterým tvoří 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. 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. Jednotný funkční celek tvoří taktéž pozemky parc. č. St. 842 a 324/168. Pozemek parc. č. St. 843 tvoří funkční celek s pozemkem parc. č. 324/166. 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.

Na nezastavěných pozemcích, které představují zahradu, se nachází neudržovaná zeleň. Pozemky jsou převážně rovinaté a nejsou oploceny. K pozemkům nenáleží žádné příslušenství. Jak zastavěné pozemky, tak nezastavěné pozemky rozprostírající se okolo rozestavěných staveb jsou velmi omezeně využitelné pro vlastní účely.

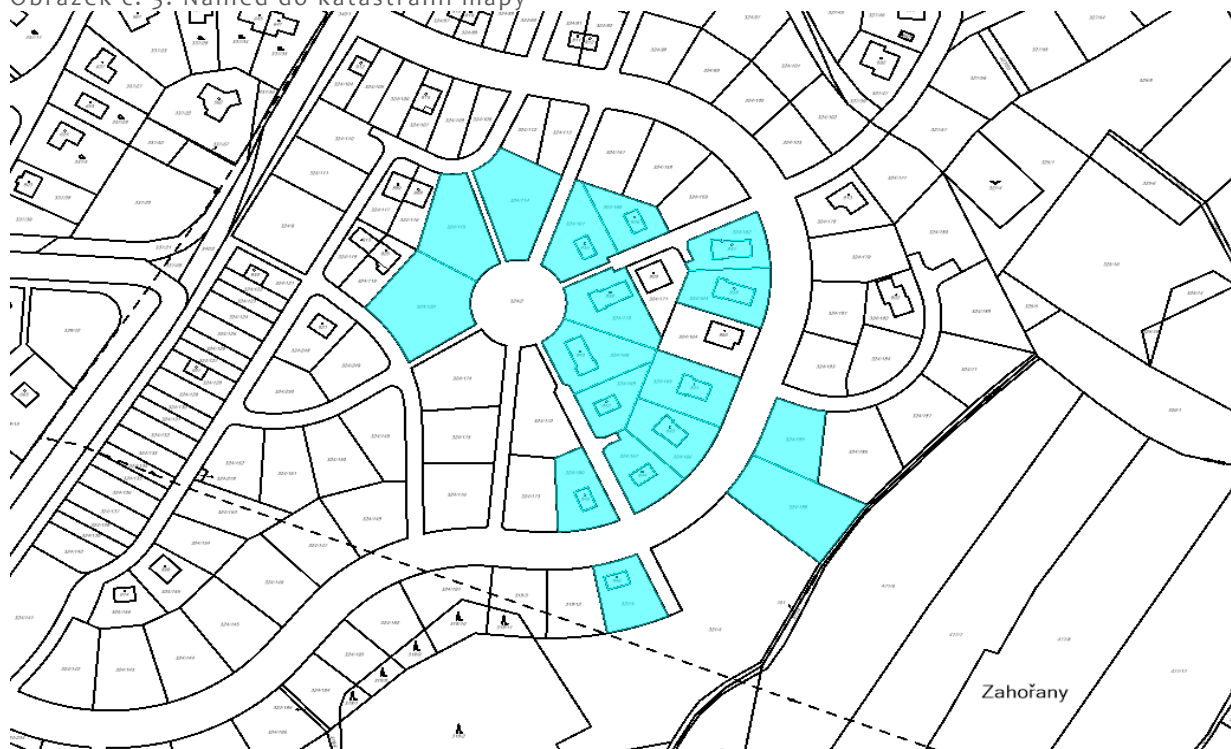
Pozemky parc. č. 324/114, 324/115, 324/120, 324/185 a 324/189 jsou pozemky samostatné, nezastavěné, na nichž se nachází zemědělská půda. Jsou rovinaté a nejsou oploceny.

Všechny oceňované pozemky jsou pozemky sousední u Kulatého náměstí v obci Nová Ves pod Pleší, konkrétně v lokalitě projektu „Na Včelníku“.

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

Náhled do katastrální mapy níže.

Obrázek č. 3: Náhled do katastrální mapy



Zdroj: náhled do katastru nemovitostí

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis oceňovaných parcel.

Tabulka č. 2: Popis předmětných pozemků

Parcela č.	Druh pozemku	Stavba	Způsob ochrany	Výměra [m ²]
St. 835	zastavěná plocha a nádvoří	rozestavěná, LV č. 1143	-	66,00
St. 836	zastavěná plocha a nádvoří	rozestavěná, LV č. 1143	-	67,00
St. 837	zastavěná plocha a nádvoří	rozestavěná, LV č. 1143	-	148,00
St. 838	zastavěná plocha a nádvoří	rozestavěná, LV č. 1143	-	148,00
St. 839	zastavěná plocha a nádvoří	rozestavěná, LV č. 1143	-	148,00
St. 840	zastavěná plocha a nádvoří	rozestavěná, LV č. 1143	-	148,00
St. 841	zastavěná plocha a nádvoří	rozestavěná, LV č. 1143	-	117,00
St. 842	zastavěná plocha a nádvoří	rozestavěná, LV č. 1143	-	67,00
St. 843	zastavěná plocha a nádvoří	rozestavěná, LV č. 1143	-	117,00
St. 844	zastavěná plocha a nádvoří	rozestavěná, LV č. 1143	-	67,00
St. 845	zastavěná plocha a nádvoří	rozestavěná, LV č. 1143	-	67,00
St. 846	zastavěná plocha a nádvoří	rozestavěná, LV č. 1143	-	67,00
321/5	orná půda	-	zemědělský půdní fond	759,00
324/114	orná půda	-	zemědělský půdní fond	1 291,00
324/115	orná půda	-	zemědělský půdní fond	1 174,00
324/120	orná půda	-	zemědělský půdní fond	1 590,00
324/160	orná půda	-	zemědělský půdní fond	589,00
324/161	orná půda	-	zemědělský půdní fond	840,00
324/162	orná půda	-	zemědělský půdní fond	609,00
324/163	orná půda	-	zemědělský půdní fond	752,00
324/165	orná půda	-	zemědělský půdní fond	903,00
324/166	orná půda	-	zemědělský půdní fond	783,00
324/167	orná půda	-	zemědělský půdní fond	690,00
324/168	orná půda	-	zemědělský půdní fond	586,00
324/169	orná půda	-	zemědělský půdní fond	892,00
324/170	orná půda	-	zemědělský půdní fond	891,00
324/185	orná půda	-	zemědělský půdní fond	869,00
324/189	orná půda	-	zemědělský půdní fond	1 574,00
324/190	orná půda	-	zemědělský půdní fond	731,00
Výměra pozemků celkem				16 750,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Zastavěné pozemky pod stavbami a také pozemky ve funkčním celku s těmito pozemky jsou, jak bylo zmíněno výše, omezeně využitelné pro vlastní účely a pro jakoukoliv výstavbu. Naopak pozemky samostatné, nezastavěné lze využít jako stavební pozemky pro vlastní účely. Jejich rozdělení je uvedeno v tabulkách níže.

- **Funkční celky zastavěného pozemku pod rozestavěnou stavbou včetně nezastavěného pozemku představující zahradu okolo stavby (omezeně využitelné)**

Tabulka č. 3: Přehled pozemků ve funkčních celcích

Zastavěný pozemek [parc. č.]	Nezastavěný pozemek okolo domu [parc. č.]	Výměra celku [m ²]
St. 835	324/161	906,00
St. 836	324/160	656,00
St. 837	324/162	757,00
St. 838	324/163	900,00
St. 839	324/170	1 039,00
St. 840	324/169	1 040,00
St. 841	324/165	1 020,00

St. 842	324/168	653,00
St. 843	324/166	900,00
St. 844	324/167	757,00
St. 845	324/190	798,00
St. 846	321/5	826,00
Výměra pozemků celkem		10 525,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

■ Nezastavěné pozemky

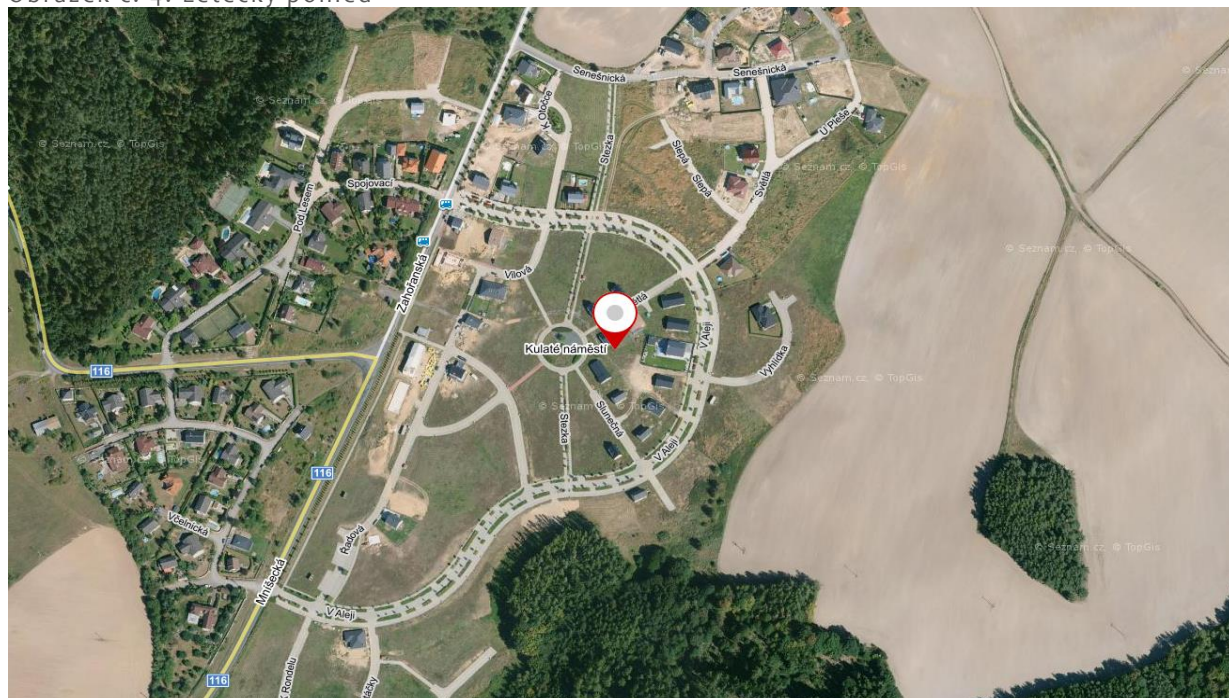
Tabulka č. 4: Přehled nezastavěných pozemků

Parcela č.	Druh pozemku	Výměra [m²]
324/114	orná půda	1 291,00
324/115	orná půda	1 174,00
324/120	orná půda	1 590,00
324/185	orná půda	869,00
324/189	orná půda	1 574,00
Výměra pozemků celkem		6 498,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Náhled do letecké mapy níže.

Obrázek č. 4: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Na základě dostupných informací, provedeného místního šetření, náhledu do ortomapy a leteckého pohledu se jedná o stavební pozemky, tudíž takto budou pozemky také oceněny.

4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

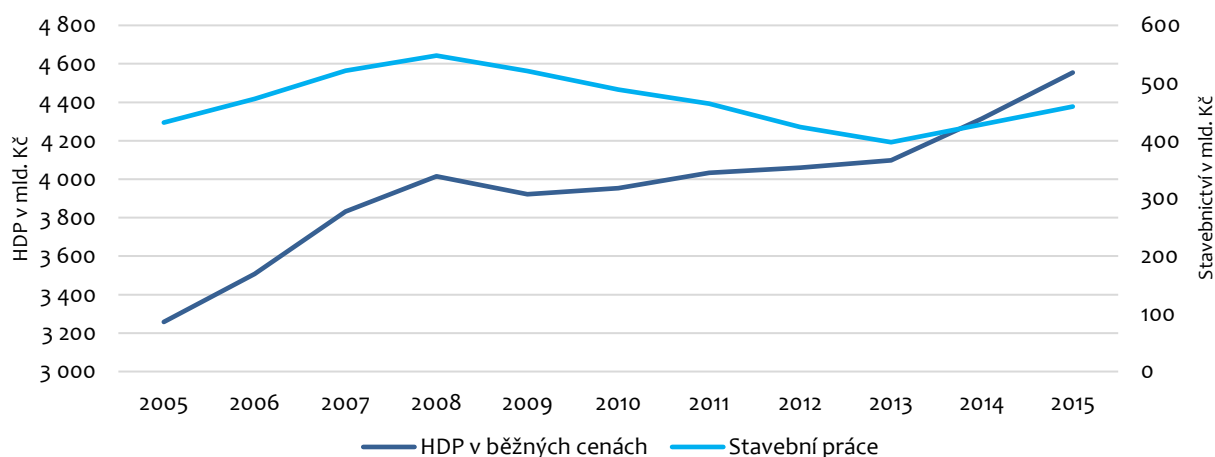
4.1 Vývoj na trhu nemovitostí

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 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 v období I/2008–II/2016



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

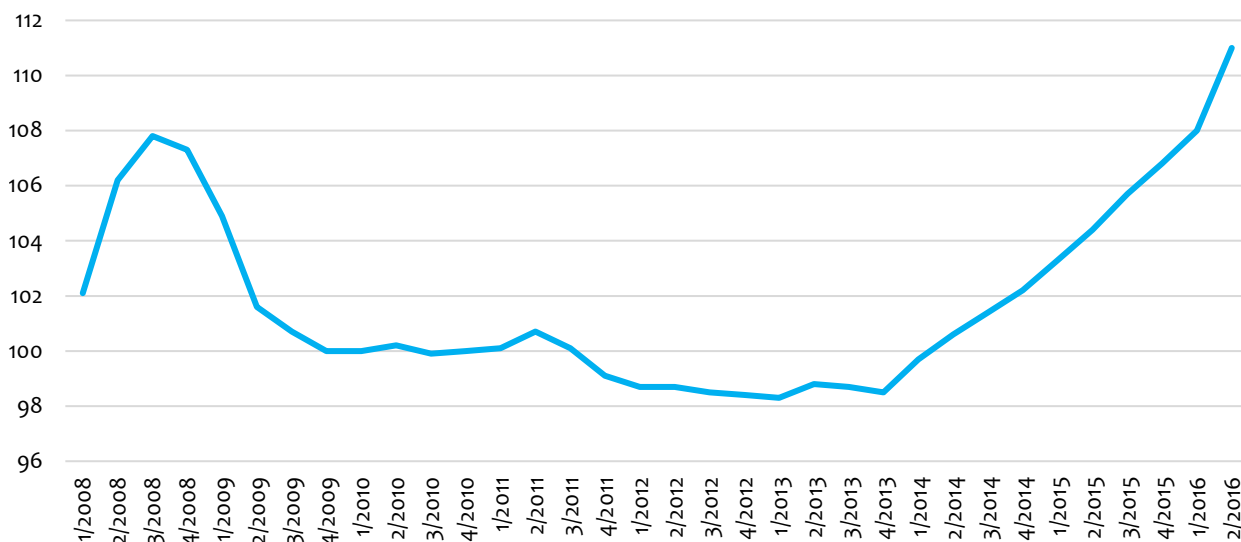
Dle vývoje HDP dochází v roce 2009 po období růstu ke změně směru vývoje sledované veličiny, který byl zapříčiněn především dopadem hospodářské krize na českou ekonomiku. Česká ekonomika se po letech meziročních poklesů vrátila v roce 2014 k ekonomickému růstu, kdy slabší měna posílila konkurenceschopnost 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. Dle odhadů ČNB se růst HDP v roce 2016 snížil díky propadu vládních investic financovaných z evropských fondů. V roce 2017 je naopak predikováno zrychlení růstu HDP vzhledem ke kladným příspěvkům všech složek poptávky kromě zásob.

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.

Důležitým ukazatelem vývoje cen nemovitostí je Index cen bytových nemovitostí (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. Současným základem indexu je rok 2010.

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, které jsou predikovány i na rok 2017.

Graf č. 2: HPI Index v období I/2008–II/2016[2010 = 100]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČNB

Hlubší analýza vývoje cen nemovitostí je nezbytná pro pochopení chování cen nemovitostí a jejich následnou predikci. Pro tyto účely slouží model kointegrační analýzy, který popisuje způsob reakce cen nemovitostí na změnu makroekonomických veličin a dalších ukazatelů. Následným sestavením modelu korekce chyby je možné současně popsat krátkodobé a dlouhodobé vlivy působící na ceny nemovitostí.

Proměnnými vstupujícími do modelu jsou HDP, index spotřebitelských cen, úrokové sazby hypotečních úvěrů a míra nezaměstnanosti, pomocí nichž bude popsán dopad na vývoj HPI indexu, a tím demonstrován silný vliv vybraných ukazatelů na ceny nemovitostí. Tyto ukazatele patří k hlavním indikátorům ekonomické situace v zemi a je zde předpoklad k existenci kointegračních vztahů. Diagnostická kontrola ověřila statistickou významnost všech proměnných modelu a byl tak prokázán silný dlouhodobý vliv na vývoj cen nemovitostí.

Dle výsledků modelu je vztah mezi cenami bytových nemovitostí a HDP nepřímo úměrný. Nepřímý vztah je indikován také mezi cenami bytových nemovitostí a indexem spotřebitelských cen. Důvodem může být skutečnost, kdy při poklesu inflace dochází k poklesu úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Pokles úrokových sazeb způsobuje vyšší poptávku po nemovitostech, která vzhledem k nedostatečné nabídce zvýší ceny nemovitostí. Mezi cenami bytových nemovitostí a mírou nezaměstnanosti je nepřímo úměrný vztah, kdy s růstem nezaměstnanosti klesají ceny bytových nemovitostí. Tuto skutečnost lze vysvětlit klesajícím disponibilním příjmem při růstu nezaměstnanosti. Tím také dochází k poklesu poptávky po nemovitostech, která snižuje cenu nemovitostí na trhu. Výsledný model také značí nepřímý vztah mezi cenami bytových nemovitostí a úrokovou sazbou na hypotéky. Pokud jsou úrokové sazby u hypoték nízké, nemovitosti se stávají dostupnějšími. S rostoucím zájmem o hypoteční úvěry roste poptávka po nemovitostech, která převáží nabídku, a ceny nemovitostí se tak zvyšují.

Z ADL modelu byl po přepočtu získán model korekce chyby EC, který rozlišuje krátkodobý a dlouhodobý vztah mezi proměnnými. Z modelu korekce chyby EC vyplývá, že ceny nemovitostí jsou dlouhodobě nepřímo úměrně ovlivňovány HDP, indexem spotřebitelských cen, mírou nezaměstnanosti a úrokovou sazbou. Model korekce chyby, který rozlišuje krátkodobé a dlouhodobé vztahy mezi časovými řadami, se tak shoduje se směrem vývoje proměnných, interpretovaným u ADL modelu.

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 pro účely tohoto posudku budou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy).

Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

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 skladové 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.

4.2 Trh s pozemky

Pozemky se 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.

4.2.1 Stavební pozemky

Stavební pozemky jsou pozemky, které jsou již zastavěné, nebo jsou v územním plánu dané obce či města určeny k zastavění. Vývoj cen stavebních pozemků vykazuje obdobné charakteristiky jako celý trh s nemovitostmi. Toto dokládá v absolutních i relativních výších dle jednotlivých let následující tabulka.

Tabulka č. 5: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v období 2008–2015

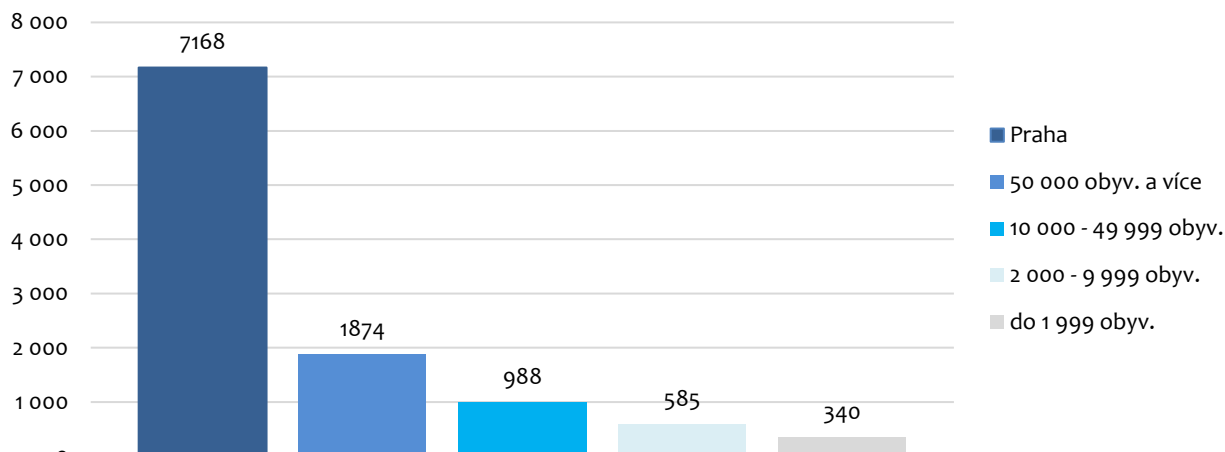
Ukazatel [v Kč/m ²]	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Průměrná kupní cena stavebních pozemků	1 217	1 207	1 331	1 408	1 406	1 224	788	804
Cenový index	x	0,99	1,10	1,06	1,00	0,87	0,64	1,02

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Na počátku sledovaného období dosahovala průměrná cena pozemku 1 217 Kč/m². Tato cena se nachází spíše v nižší hladině vzhledem k okolnosti, že v této době byla celková ekonomická situace ovlivněna hospodářskou krizí. To se odrazilo i v roce následujícím. Ve dvou nadcházejících letech dochází opět k 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 až 2015, ve kterém je snížení znatelnější.

U cen stavebních pozemků je značná závislost na velikosti obce. U velkých měst také navíc značně závisí na konkrétním umístění pozemku. Nižší je závislost na regionu a nejnižší na časovém období. Stavební pozemky vykazují ze všech druhů nemovitostí nejvyšší cenovou variabilitu. Následující graf uvádí průměrné kupní ceny stavebních pozemků v roce 2015 v závislosti na velikosti obce, ve kterých se nachází.

Graf č. 3: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle velikosti obcí v roce 2015 [Kč/m²]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

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. 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 diference minimální.

Je však třeba zdůraznit, že výše uvedené kupní ceny stavebních pozemků byly stanoveny na základě průměrných hodnot za celou Českou republiku. Výrazné rozdíly kupních cen pozemků v jednotlivých kategoriích dle velikosti obce lze spatřovat i mezi jednotlivými kraji.

V případě malých obcí do 1 999 obyvatel se hodnoty stavebních pozemků pohybují v rozmezí od 170 Kč/m² do 550 Kč/m². Kupní ceny stavebních pozemků dosahují jednoznačně nejnižších hodnot na Vysočině a v Pardubickém kraji. Naopak nejdražší stavební pozemky se prodávají ve Středočeském a Jihomoravském kraji.

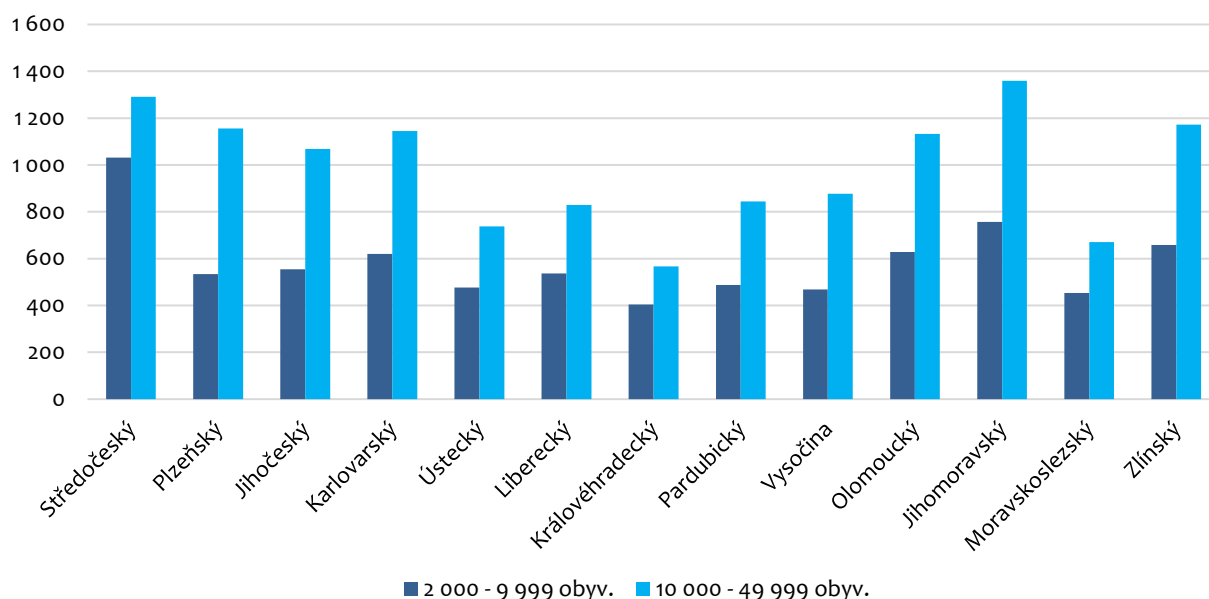
Ve větších obcích, ve kterých žije přibližně 2–10 tis. stálých obyvatel, dosahují kupní ceny stavebních pozemků vyšších hodnot. Rozptyl hodnot zde není tak vysoký jako v případě pozemků v menších obcích. Nejvyšších hodnot dosahuje jednotková cena stavebního pozemku v blízkosti velkých měst, a to zejména Prahy a Brna, kde se pohybuje v rozmezí 800–1000 Kč/m².

V bývalých okresních městech a dalších obcích s 10–49 tis. obyvateli, dosahuje průměrná hodnota stavebního pozemku 895 Kč/m². Nejnižší kupní ceny stavebních pozemků lze nalézt v Moravskoslezském a Královéhradeckém kraji, kde se ceny pohybují do 700 Kč/m².

Obce s 50 tis. a více obyvateli představují převážně krajská města, ve kterých se ceny stavebních pozemků mezi městy liší až o jednotky tisíců korun. Nejdražší stavební pozemky se v rámci České republiky kromě Prahy nachází v Brně, Plzni, Karlových Varech, Českých Budějovicích a Kladně, kde se ceny pohybují nad hranicí 2 000 Kč/m². Naopak nejlevnější stavební pozemky se nacházejí v Moravskoslezském a Ústeckém kraji.

Informace o kupních cenách stavebních pozemků v jednotlivých krajích České republiky v celkem dvou velikostních kategoriích obcí z hlediska počtu obyvatel jsou uvedeny v následujícím grafu.

Graf č. 4: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v krajích ČR dle velikosti obcí v roce 2015 [Kč/m²]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

4.3 Rezidenční trh

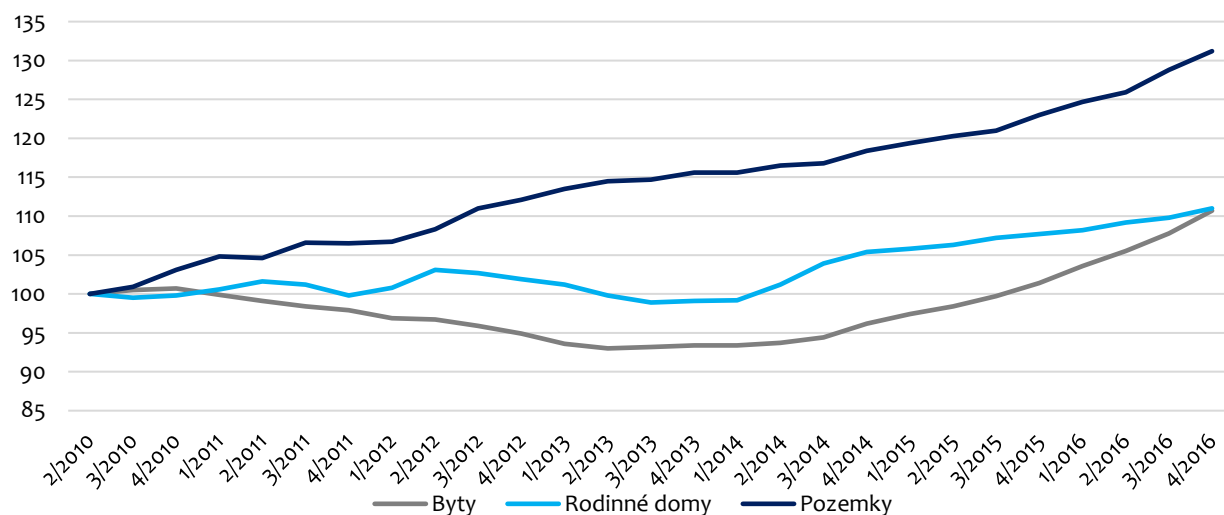
Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě rekreace. Podle toho, zda se jedná o nemovitosti individuálního nebo hromadného charakteru, se dělí na rodinné domy a byty (nebo bytové domy). Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Naopak byty a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

Na základě dat z posledního Sčítání lidu, domů a bytů bylo zjištěno, že je v České republice k roku 2011 více než 2 miliony domů, přičemž většina 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, 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.

Postupný vývoj indexu cen nemovitostí od roku 2010 do roku 2016 zachycuje níže uvedený graf.

Graf č. 5: HB INDEX v období 1/2010–4/2016 [2010 = 100]



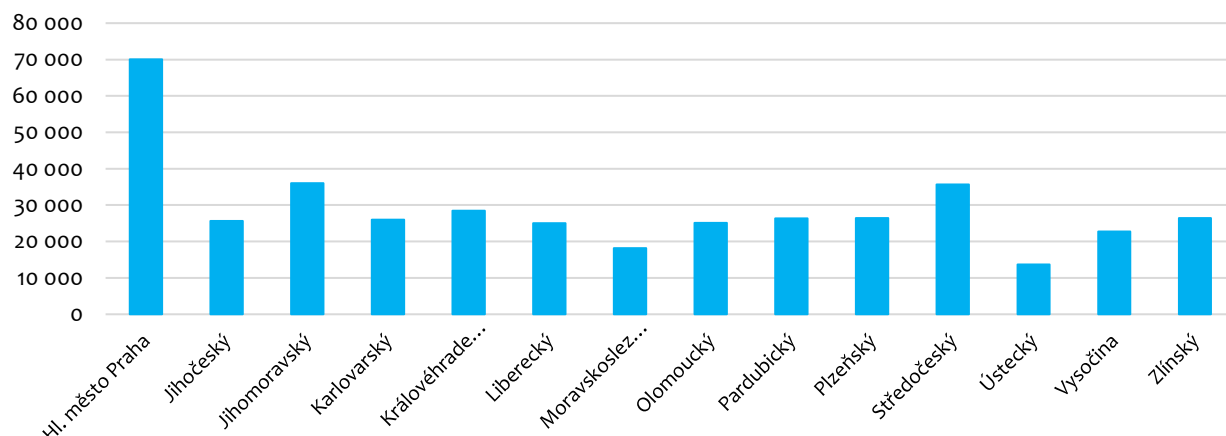
Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ze stránek Hypoteční banky

Rezidenční nemovitosti vykazují trvale převážně rostoucí tendenci, která je v posledních letech zapříčiněna silnou poptávkou zvyšující ceny nemovitostí. Ceny bytů rostly nejrychleji za poslední čtyři čtvrtletí. Na trhu výrazně převyšuje poptávka nad nabídkou, což se konkrétně v Praze projevilo u bytů s cenovou hladinou do 50 000 Kč/m², které již prakticky nejsou k dispozici. Trh rodinných domů se vyznačoval nejkolísavější tendencí, kdy ceny rodinných domů od roku 2014 trvale rostou mírným tempem. V roce 2016 došlo k oživení nabídky developerských projektů, které převážně představovaly řadové rodinné domy v Praze, Brně a Plzni. Program „Zelená úsporám“ také zvyšuje zájem o výstavbu nízkoenergetických domů.

Ceny pozemků ve sledovaném období trvale rostou. Jednou z hlavních příčin může být skutečnost, že jsou pozemky vhodné jako investice, které mají malé udržovací náklady. Poptávka po pozemcích se tak nesnižuje a jedná se o nejstabilnější segment rezidenčních nemovitostí.

Trh nemovitostí vykazuje stabilní tendenci vývoje, avšak stále převládají regionální rozdíly. 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. Růst cen nemovitostí nejvíce ovlivňují ceny nemovitostí v okolí velkých měst, především se jedná o Prahu, Brno a jejich okolí. V mimopražských regionech je růst cen mírnější.

Cenové rozložení obytných nemovitostí, konkrétně bytů, mezi kraji v roce 2015 je zobrazeno v následujícím grafu.

Graf č. 6: Kupní ceny bytů v krajích v roce 2015 [Kč/m²]

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

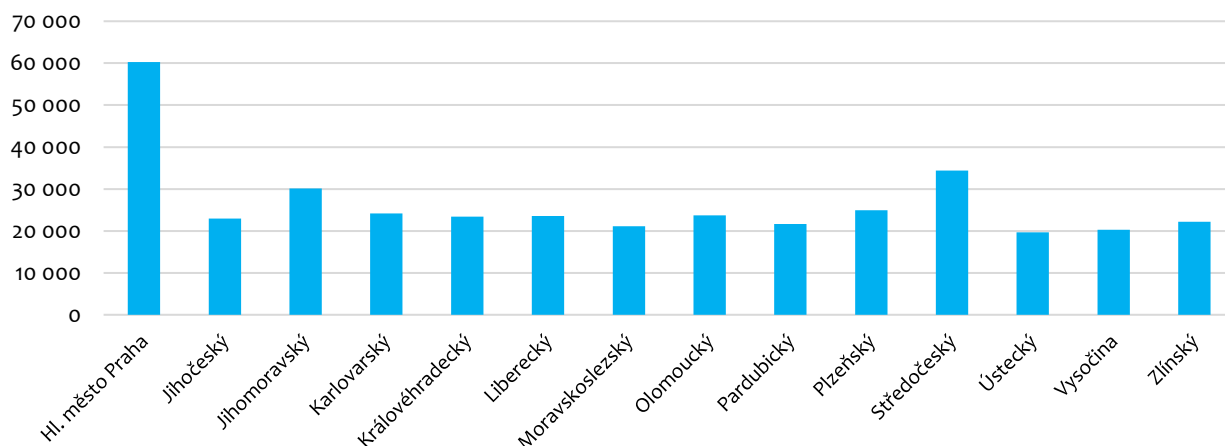
Z výše uvedeného grafu je patrný značný rozdíl mezi kupní cenou bytů v hlavním městě Praze, která několikanásobně převyšuje ceny v ostatních regionech. V Praze dosahovala průměrná cena za 1 m² nového bytu hodnoty 70 034 Kč. Vyšší průměrné hodnoty cen bytů jsou evidovány také v případě Středočeského a Jihomoravského kraje ve výši 35 627 Kč/m² a 36 007 Kč/m².

Naopak nejlevněji lze pořídit byt v Ústeckém kraji, kde průměrná cena bytu dosahuje hodnoty 13 684 Kč/m². Relativně nízké ceny bytů se pohybují také v Moravskoslezském kraji a na Vysočině.

Z hlediska vývoje ceny bytů v čase lze ve srovnání s rokem 2012 zaznamenat nejvyšší nárůst cen bytů v Libereckém kraji, a to o více než 25 % a dále také v Praze a Ústeckém kraji. Naopak nejvyššího poklesu cen metru čtverečního bytových jednotek bylo zaznamenáno v Olomouckém a Plzeňském kraji, kde došlo ke snížení ceny o téměř 15 %.

Následující obrázek 5.9 zobrazuje kupní ceny rodinných domů. Obdobně jako u kupních cen bytů, i v případě rodinných domů dosahuje nejvyšších cen za m² rodinného domu hlavní město Praha a jeho okolí spadající do Středočeského kraje. Průměrná kupní cena za m² rodinného domu v Praze se v srpnu roku 2015 pohybovala na úrovni 60 231 Kč, ve Středočeském kraji pak 34 405 Kč/m². Výraznější ceny rodinných domů, ve srovnání s ostatními kraji, byly zaznamenány v Jihomoravském kraji. Na jejich výši se podílí zejména vyšší cena nemovitostí v Brně, kde se z údajů za měsíc srpen roku 2015 cena rodinného domu pohybovala ve výši 30 142 Kč/m². Situace v ostatních krajích je velice podobná. Kupní ceny rodinných domů v Kč/m² se pohybují přibližně na stejné úrovni. Nejlevněji bylo ve druhém čtvrtletí roku 2015 možné pořídit rodinný dům na Vysočině a v Ústeckém kraji.

Ve srovnání s rokem 2012 nejvíce vzrostla cena metru čtverečního rodinného domu na Vysočině, ve Zlínském a Ústeckém kraji, kde cena vzrostla o více než 20 %. Naopak pokles ceny rodinných domů byl nejmarkantnější v Karlovarském a Libereckém kraji, kde se pohyboval kolem 15 %.

Graf č. 7: Kupní ceny rodinných domů v krajích v roce 2015 [Kč/m²]

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

4.4 Právní změny v oblasti nemovitostí

Nový občanský zákoník (dále jen NOZ), který vstoupil v účinnost k 1. 1. 2014, vedle řady souvisejících a doprovodných právních norem (např. také zcela nový zákon o obchodních korporacích), komplexně mění úpravu soukromoprávních vztahů a má velmi podstatné dopady na právní aspekty nemovitostních transakcí.

Jedna z daných změn se týká výkladu smluvních ujednání, který vede k platnosti. Nová právní úprava umožňuje upravit si své poměry odchýlně od znění NOZ, pokud to zákon výslovně nezakazuje, a zakládá tak smluvní volnost, srozumitelnost a komplexnost.

Další důležitou změnou nové legislativy je pak skutečnost, že stavba se stává součástí pozemku, dochází k znovuoobnovení institutu práva stavby, zápis v katastru nemovitostí má přednost před skutečným stavem věcí a zcela nově je upraven nájem.

NOZ přináší také celou řadu nových právních institutů, například zásadu materiální publicity zápisů v katastru nemovitostí, možnost zřízení zákazu zcizení a zatížení nemovitostí jako práva věcného, možnost postoupení celé smlouvy, pacht, přídatné spoluvlastnictví, výměnek, výprosu, služebnosti, výhradu přednostního pořadí atd.

4.5 Daňové otázky v oblasti nemovitostí

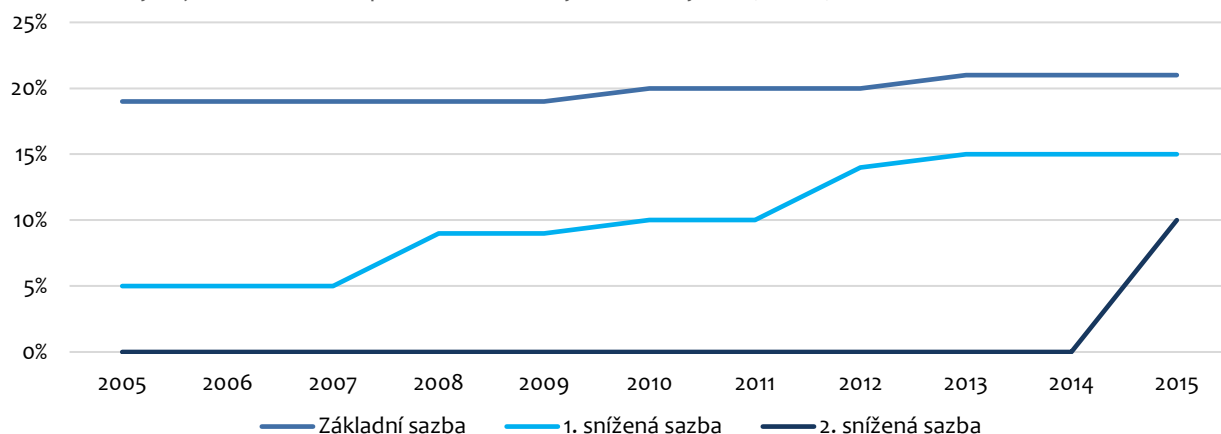
Další zásadní téma týkající se nemovitého majetku jsou daňové otázky spojené s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku. S novými instituty i s novým pojetím staveb jako součástí pozemku nemohlo zdanění v oblasti nemovitostí zůstat pozadu.

Jednou z nejvýznamnějších oblastí, která ovlivňuje nemovitostní transakce, je uplatňování daně z přidané hodnoty u převodu pozemků, které jsou určeny k zastavění nebo na nichž se nějaké stavby nachází. Dle novely Ministerstva financí ČR jsou z osvobození od DPH vyjmuty pozemky, na něž bylo vydáno stavení povolení či na kterých byla zřízena inženýrská síť či stavba mladší pěti let a dále také pozemky, v jejichž okolí či přímo na nich byly provedeny stavební práce nebo realizovány správní úkony související s vybudováním konkrétní stavby.

Hlavním dopadem výše zmíněné novely je vyjmutí pozemků určených k zastavění z osvobození od DPH a následná aplikace základní sazby daně. Tato změna výrazně zatíží zejména developery rozvíjená území, která budou kromě daně z nabytí nemovitých věcí zatížena, v mnoha případech, nově také daní z přidané hodnoty.

Vývoj jednotlivých sazeb daně z přidané hodnoty v letech 2005 až 2015 je zachycen v následujícím grafu.

Graf č. 8: Vývoj sazeb daně z přidané hodnoty mezi lety 2005–2015



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí

Pozitivním aspektem pro vývoj sazby daně z přidané hodnoty je v případě naplnění očekávání vyššího výběru daní, na základě nových daní dle příslibu Ministerstva financí České republiky, možnost znovusjednocení snížené sazby, a to na úrovni 10 %.

Oblast daní z příjmů také není ve své nové úpravě stoprocentní. Jako příklad lze uvést ustanovení týkající se převodu bytových jednotek od daně z příjmů fyzických osob, kdy aplikované osvobození bylo v některých případech zúženo.

Kladná změna, kterou novela zákona o daních z příjmů přinesla, se týkala zejména možnosti daňového uplatnění ztráty z prodeje pozemků u právnických osob.

5 OCENĚNÍ

5.1 Volba metody ocenění

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot, která je blíže specifikována v kapitole 2.1.

5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot

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

Pozemky budou oceněny jako stavební s rozdělením na dva soubory.

1. Nejprve budou oceněny zastavěné pozemky pod rozestavěnými stavbami včetně nezastavěných pozemků, které představují zahradu okolo staveb a tvoří dohromady funkční celek. Tyto pozemky jsou omezeně využitelné jako stavební pozemky pro vlastní účely, jelikož na nich stojí stavba ve vlastnictví třetí osoby. Tato skutečnost snižuje jejich hodnotu a bude zohledněna příslušnými koeficienty. Přehled pozemků a jejich výměr je uveden v tabulce níže.

Tabulka č. 6: Přehled pozemků ve funkčních celcích

Zastavěný pozemek [parc. č.]	Nezastavěný pozemek okolo domu [parc. č.]	Výměra celku [m ²]
St. 835	324/161	906,00
St. 836	324/160	656,00
St. 837	324/162	757,00
St. 838	324/163	900,00
St. 839	324/170	1 039,00
St. 840	324/169	1 040,00
St. 841	324/165	1 020,00
St. 842	324/168	653,00
St. 843	324/166	900,00
St. 844	324/167	757,00
St. 845	324/190	798,00
St. 846	321/5	826,00
Výměra pozemků celkem		10 525,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

2. V druhé části budou oceněny samostatné, nezastavěné pozemky uvedené v tabulce níže.

Tabulka č. 7: Přehled nezastavěných pozemků

Parcela č.	Druh pozemku	Výměra [m ²]
324/114	orná půda	1 291,00
324/115	orná půda	1 174,00
324/120	orná půda	1 590,00
324/185	orná půda	869,00
324/189	orná půda	1 574,00
Výměra pozemků celkem		6 498,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

5.2.1 Stanovení jednotkové ceny stavebních pozemků

V této kapitole bude stanovena jednotková cena stavebních pozemků v širší lokalitě obce Nová Ves pod Pleší.

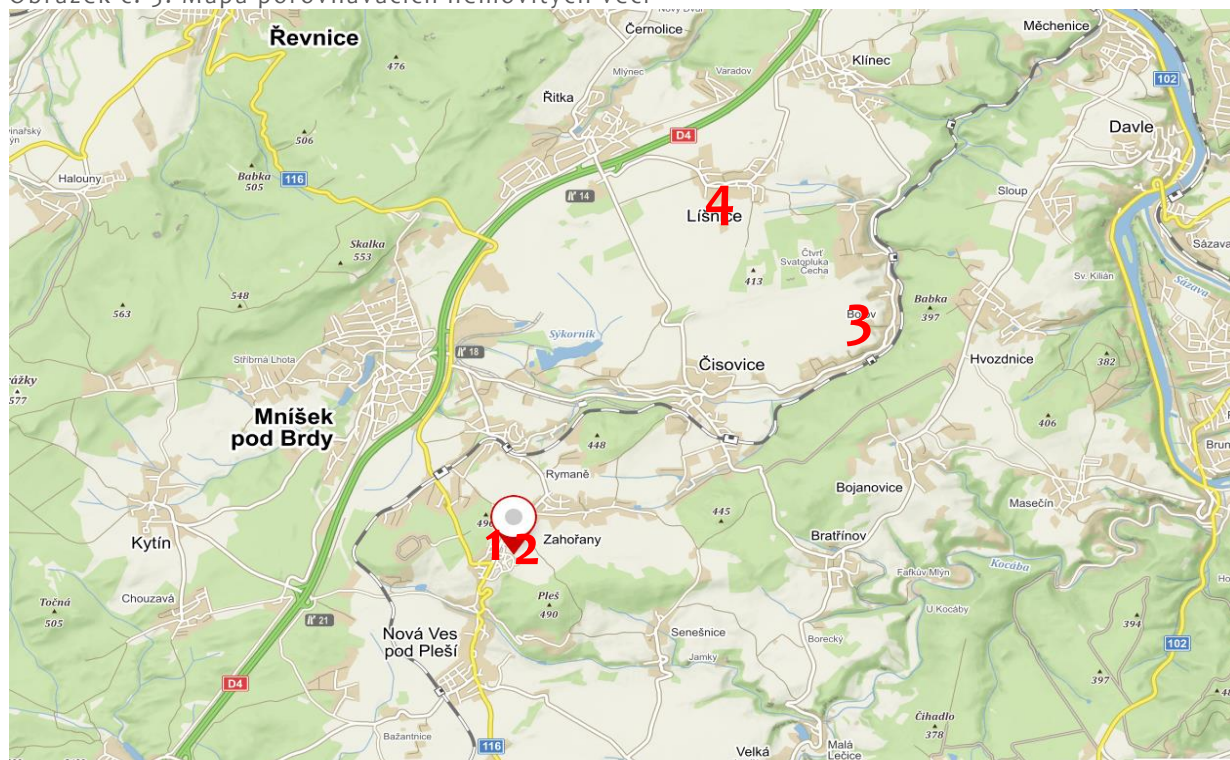
Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce Nová Ves pod Pleší, bude pro ocenění předmětné nemovité věci 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. **Nová Ves pod Pleší** – k prodeji stavební pozemek 1 271 m², v Nové Vsi pod Pleší u Mníšku pod Brdy v lokalitě Včelník. Předností je klidná příjemná lokalita u lesa. Vlastní pozemek je orientován na jih a tvoří jej mírný svah. K dispozici je vodovod, kanalizace, elektřina, plyn v lokalitě není. Přístupová komunikace je dokončena a přístup na pozemek je ošetřen věcným břemenem;
2. **Nová Ves pod Pleší** – k prodeji jižně orientovaný stavební pozemek o výměře 1 701 m² v lokalitě „Na Včelníku“, který navazuje na lesní porost stejnojmenného vrchu. Pozemky určené pro výstavbu rodinných domů jsou rozprostřeny na mírném jižním svahu s výhledem na vrch Pleš a do zalesněné krajiny povodí Vltavy ve vzdálenosti 3 km od Mníšku pod Brdy. V lokalitě jsou dokončeny přívody vody, elektřiny a kanalizace s dostatečnou kapacitou, je dokončena i dlážděná komunikace s veřejným osvětlením. Centrum obce se nalézá v údolí a nabízí veškerou občanskou vybavenost;
3. **Čisovice – Bojov** – k prodeji atraktivní stavební pozemek o výměře 1 089 m² v obci Bojov, 20 km jižně od Prahy. Pozemek je rovný, zarostlý travou. V obci je vodovod elektřina i plyn. Elektřina je přivedena na hranici pozemku. Přístup na pozemek je po zpevněné komunikaci. Podle územního plánu je pozemek součástí plochy rodinného bydlení určeného pro rodinné domy. Obec Bojov je se nachází cca 20 km jižně od Prahy. Do Bojova jezdí ze Smíchovského nádraží linka příměstské autobusové dopravy č. 318 a v obci je také vlakové nádraží. Veškeré služby, zdravotní péči, školu a školku najdeme v sousedním Mníšku pod Brdy, vzdáleném od Bojova cca 6 km.
4. **Líšnice** – k prodeji stavební pozemky o výměře 1 796 m² v obci Líšnice, okres Praha-západ. Jedná se o rovinatý pozemek na okraji zástavby domů plus pozemek navazující hlavnímu. Veškeré sítě jsou téměř na hranicích pozemků. Územním plánem jsou parcely zařazeny do oblasti smíšené obytné. Hlavní pozemek má výměru 1 532 m², pozemek navazující 264 m². Pozemky jsou situovány na té straně obce, kde se nedaleko nachází golfový areál.

Obrázek č. 5: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční celkové výměry pozemku.

Tabulka č. 8: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Celková rozloha [m ²]	Druh pozemku	Terén	Lokalita
Parametry oceňované nemovité věci				
	16 750,00*	stavební	rovinatý až mírně svažité	Nová Ves pod Pleší
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	1 271,00	stavební	rovinatý až mírně svažité	Nová Ves pod Pleší
2.	1 701,00	stavební	rovinatý	Nová Ves pod Pleší
3.	1 089,00	stavební	rovinatý	Čisovice – Bojov
4.	1 796,00	stavební	rovinatý	Líšnice

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: 16 750,00 m² představuje součet všech oceňovaných pozemků.

Tabulka č. 9: Parametry porovnávacích nemovitostí

Dopravní dostupnost	Umístění	Inženýrské sítě
Parametry oceňované nemovité věci		
dobrá	okraj obce	E, V, VK
Parametry porovnávacích nemovitých věcí		
dobrá	okraj obce	E, V, VK
dobrá	okraj obce	E, V, VK
dobrá	okraj obce	E, V, P
dobrá	okraj obce	na hranici

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. 10: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	2 790 000,00	1 271,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1 756,10
2.	3 290 000,00	1 701,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1 547,33
3.	2 000 000,00	1 089,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1 469,24
4.	3 951 200,00	1 796,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1 760,00

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční celkové výměry pozemku.

Tabulka č. 11: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	1 469,24
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	1 760,00
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	1 633,17

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná jednotková cena stavebních pozemků je v dané lokalitě stanovena na **1 633,17 Kč/m²**.

5.2.2 Výpočet hodnoty nemovité věci

- Funkční celky zastavěného pozemku pod rozestavěnou stavbou včetně nezastavěného pozemku představující zahradu okolo stavby (omezeně využitelné)

Jelikož se jedná o zastavěné pozemky pod stavbami a pozemek ve funkčním celku se stavbou, s níž je využíván, jsou pozemky omezeně využitelné jako stavební pro vlastní účely. Tato skutečnost snižuje jejich hodnotu. Jednotková cena stavebních pozemků bude proto snížena koeficientem omezeného využití ve výši 0,8.

Tabulka č. 12: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Průměrná jednotková cena [Kč/m ²]:	1 633,17
Koeficient omezené využitelnosti	0,80
Upravená jednotková cena [Kč/m²]:	1 306,53

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty omezeně využitelných stavebních pozemků porovnávací metodou:

Tabulka č. 13: Výpočet hodnoty nemovitých věcí

Zastavěný pozemek	Nezastavěný pozemek okolo domu	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Výsledná hodnota pozemku [Kč]
St. 835	324/161	906,00	1 306,53	1 183 700,00
St. 836	324/160	656,00	1 306,53	857 100,00
St. 837	324/162	757,00	1 306,53	989 000,00
St. 838	324/163	900,00	1 306,53	1 175 900,00
St. 839	324/170	1 039,00	1 306,53	1 357 500,00
St. 840	324/169	1 040,00	1 306,53	1 358 800,00
St. 841	324/165	1 020,00	1 306,53	1 332 700,00
St. 842	324/168	653,00	1 306,53	853 200,00
St. 843	324/166	900,00	1 306,53	1 175 900,00
St. 844	324/167	757,00	1 306,53	989 000,00
St. 845	324/190	798,00	1 306,53	1 042 600,00
St. 846	321/5	826,00	1 306,53	1 079 200,00
Celkem		10 252,00		13 394 600,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Nezastavěné pozemky

Stanovení hodnoty nezastavených, stavebních pozemků porovnávací metodou:

Tabulka č. 14: Výpočet hodnoty nemovitých věcí

Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Výsledná hodnota pozemku [Kč]
324/114	1 291,00	1 633,17	2 108 420,00
324/115	1 174,00	1 633,17	1 917 340,00
324/120	1 590,00	1 633,17	2 596 730,00
324/185	869,00	1 633,17	1 419 220,00
324/189	1 574,00	1 633,17	2 570 600,00
Výsledná hodnota oceňovaných pozemků po zaokrouhlení [Kč]			10 612 310,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Rekapitulace hodnot

Rekapitulace výsledných hodnot je uvedena v následující tabulce. Celková hodnota oceňovaných nemovitých věcí je dána jako součet dílčích výsledných hodnot.

Tabulka č. 15: Výpočet hodnoty oceňovaných nemovitých věcí

Název	Hodnota
Výsledná hodnota omezeně využitelných pozemků po zaokrouhlení [Kč]	13 395 000,00
Výsledná hodnota nezastavěných pozemků po zaokrouhlení [Kč]	10 612 000,00
Celková hodnota oceňovaných nemovitostí po zaokrouhlení [Kč]	24 007 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší (pozemky 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 a pozemky orné půdy 321/5, 324/114, 324/115, 324/120, 324/160, 324/161, 324/162, 324/163, 324/165, 324/166, 324/167, 324/168, 324/169, 324/170, 324/185, 324/189 a 324/190) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 27: Výsledná hodnota nemovité věci

Název	Hodnota
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	24 007 000,00

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. Pokud nenastanou kvalitativní změny v oceněné nemovité věci a ani změny v jejím prostředí, je platnost uvedeného ceny obvyklé po dobu 3 měsíců ode dne vyhotovení.

Výsledná hodnota předmětné nemovité věci odráží aktuální charakter, technický stav a polohu nemovitých věcí. Oceňované nemovité věci představují stavební pozemky pod rozestavěnými stavbami včetně okolních pozemků představující zahrady a samostatné nezastavěné pozemky. Pozemky v katastru nemovitostí vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a orná půda 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.

U předmětné nemovité věci bylo zjištěno zástavní právo smluvní. (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Dle výpisu LPIS bylo zjištěno nájemní právo k oceňovanému pozemku parc. č. 324/189. Z důvodu minimálních informací o nájemním právu (době a výši nájemného) a skutečnosti, že se jedná o pozemek stavební, nebude toto nájemní právo v celkové hodnotě pozemku zohledněno.

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

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **24 007 000,00 Kč po zaokrouhlení**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší (pozemky zastavěné plochy a nádvoří a pozemky orné půdy) ve vlastnictví společnosti Revelstoke Invest s.r.o., Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 241 20 782, pro účely dražby.

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

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je proveden na základě stavu k 28. 2. 2018.

Cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší je po zaokrouhlení stanovena ve výši:

24 007 000,00 Kč

(slovy: Dvacet čtyři milionů sedm tisíc korun českých)

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 097-3789/2018 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 18558.

V Praze dne 24. 8. 2018

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

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková

Bc. Lenka Hluší

Bc. Tereza Hnátková

SEZNAM PŘÍLOH

- | | |
|-----------|---|
| Příloha 1 | Výpis z KN LV č. 1071 k. ú. Nová Ves pod Pleší |
| 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) |