

## O obvyklé ceně nemovité věci

zapsané na LV č. 458 k.ú. Žernovka  
ve vlastnictví

Adámek Petr, Havlíčkovo Náměstí 700/9, Žižkov (Praha 3), 130 00 Praha,  
137 EX 12930/10-97

- Objednatel: Exekutorský úřad Brno - venkov  
Soudní exekutor JUDr. Petr Kocián  
Veveří 125, Brno, PSČ 616 45
- Zpracovatel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.  
Týnská 633/12, Praha 1, Staré Město, PSČ 110 00  
IČ: 289 33 362
- Účel posudku: Zjištění ceny pro účely exekučního řízení

Posudek je vyhotoven v jednom exempláři a obsahuje včetně titulní strany a příloh 39 stran.

V Praze dne 17. 6. 2014

Vyhotovení č.: 1

## 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	Základní informace o nemovité věci .....	10
6.4.1	Informace o nemovité věci LV č. 458 k.ú. Žernovka.....	10
7	Vývoj trhu nemovitostí.....	12
7.1	Vývoj trhu nemovitostí .....	12
7.2	Vývoj trhu s pozemky .....	14
7.3	Rezidenční nemovitosti .....	15
8	Ocenění.....	19
8.1	Volba metody ocenění.....	19
8.2	Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot .....	19
9	Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza .....	22
9.1	Rekapitulace hodnot .....	22
9.2	Závěrečná analýza .....	22
10	Výsledek ocenění.....	23
11	Přílohy .....	25

## 1 Rekapitulace

### Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 458 k. ú. Žernovka (rodinný dům č.p. 21 umístěný na parcele č. St. 86, parcela č. St. 86, č. 676/2 a 676/3) ve vlastnictví Adámek Petr, Havlíčkovo Náměstí 700/9, Žižkov (Praha 3), 130 00 Praha.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci se provádí pro exekuční řízení na základě Usnesení JUDr. Petra Kociána, soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno - venkov, se sídlem Veveří 125, 616 45 Brno.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 3. 6. 2014.

### Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 458 k.ú. Žernovka je stanoven ve výši:

**972 900,00 Kč**

**(slovy: Devět set sedmdesát dva tisíc devět set 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: 17. 6. 2014

Equity Solutions Appraisals s.r.o.  
Praha 1, Staré Město, Týnská 633/12, PSČ: 110 00  
IČ: 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, Týnská 633/12, PSČ: 110 00

IČ: 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 obchodním 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 zpracování;
- 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 – 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.
- 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 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](http://www.justice.cz)>;
- Česká národní banka, <[www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)>;
- Český statistický úřad, <[www.czso.cz](http://www.czso.cz)>;
- České stavební standardy, <[www.stavebnistandardy.cz](http://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. a č. 441/2013 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 nemovitostí 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 nemovitosti pak stanoví Znalec 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 nemovitosti vychází z principu ocenění užítku z vlastnictví nemovitosti 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 nemovitost 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 nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovitosti s cenami srovnávacích nemovitostí 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 nemovitosti a hodnota oceňované nemovitosti je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitost, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitost oceňovaná. Její cena je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitostí přepočtený příslušnými koeficienty.

**Nákladová metoda** (substanční, věcná hodnota) je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovitosti. 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 nemovitostí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potenciálního 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 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** (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 nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

**Porovnávací hodnota** je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí 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. 540/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

**Obvyklá cena** je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku bez mimořádných okolností trhu 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 kalami. Osobní poměry se rozumí zejména poměry majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřádaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

**Cena pořizovací** je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, 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. 458 k. ú. Žernovka (rodinný dům č.p. 21 umístěný na parcele č. St. 86, parcela č. St. 86, č. 676/2 a 676/3) ve vlastnictví Adámek Petr, Havlíčkovo Náměstí 700/9, Žižkov ( Praha 3), 130 00 Praha.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci se provádí pro exekuční řízení na základě Usnesení JUDr. Petra Kociána, soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno - venkov, se sídlem Veveří 125, 616 45 Brno.

### 6.2 Datum znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 3. 6. 2014.

Povinný byl písemně vyzván k součinnosti při ocenění předmětné nemovité věci. Místní šetření bylo provedeno dne 3. 6. 2014 bez účasti povinného.

K datu ocenění nebylo proti povinnému zahájeno insolvenční řízení.

### 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:

- Usnesení č.j. 137 Ex 12930/10-97 JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno - venkov
- Výpis z KN LV č. 458 k.ú. Žernovka k datu 24. 3. 2014

#### 2) Podklady získané zhotovitelem:

- Kopie katastrální mapy příslušných pozemků
- Fotodokumentace z místního šetření
- Nabídky realitních kancelářů na síti internet

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

## 6.4 Základní informace o nemovité věci

### 6.4.1 Informace o nemovité věci LV č. 458 k.ú. Žernovka

Název nemovité věci:	Rodinný dům č.p. 21 umístěný na parcele č. St. 86, parcela č. St. 86, č. 676/2 a 676/3
Adresa nemovité věci:	Žernovka , č.p. 21
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha - východ
Obec:	Mukařov
Katastrální území:	700339 Žernovka
Počet obyvatel:	2 159

#### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z KN LV č. 458 k.ú. Žernovka. Jako vlastníci oceňovaných nemovitých věcí je uveden Adámek Petr, Havlíčkovo Náměstí 700/9, Žižkov (Praha 3), 130 00 Praha.

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

Viz výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 458 k. ú. Žernovka (příloha č. 2 tohoto znaleckého posudku).

#### Věcné břemeno

Nebylo zjištěno.

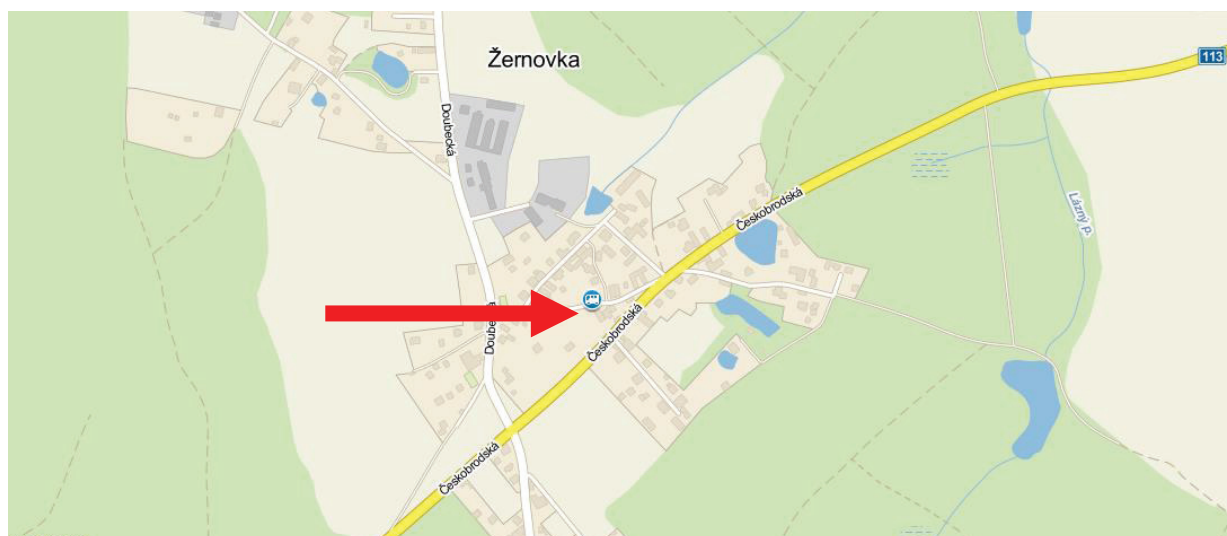
#### Technická dokumentace

Technická dokumentace nebyla předložena.

#### Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 458 k. ú. Žernovka, je tvořena rodinným domem č.p. 21 umístěným na parcele č. St. 86, parcela č. St. 86, č. 676/2 a 676/3. Nemovitá věc se nachází ve vesnici Žernovka, která je součástí obce Mukařov ve Středočeském kraji. Žernovka je vesnice v okrese Praha - východ, 8 km východně od města Říčany. Obec se nachází v nadmořské výšce 431 m nad mořem.

V části obce Žernovka je v dnešní době jeden lom, ve kterém stále probíhá těžba. Občanská vybavenost se nachází v 0,5 km vzdálené části obce Mukařov. Nalézá se tu mateřská školka, základní škola, obecní úřad, obchody se základním sortimentem zboží, pošta. Obec leží na silnici č. 113, spojující Český Brod - Vlašim. Město je napojeno na autobusovou dopravu, která spojuje obec s okolními obcemi.



Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 458 k.ú. Žernovka se nachází v centru části obce.

Oceňovanou nemovitou věc tvoří rodinný dům č.p. 21 umístěný na parcele č. St. 86, parcela č. St. 86, 4. 676/2 a 676/3. Rodinný dům je jednopodlažní budova s podkrovím. Budova je zděná nezateplená, střecha je sedlová s vikýři. Okna jsou původní dřevěná. Objekt je neobydlený, nejspíše se budova začala rekonstruovat a rekonstrukce byla nedokončena. V podkroví chybí okna. Vnitřní prostory budovy jsou také neobyvatelné, nezrekonstruované.

Parcely tvořící s budovou jednotný funkční celek jsou blíže specifikovány v níže uvedené tabulce. Parcely jsou rovinaté, neudržované, částečně oplocené tvořené zděnou podezdívkou a zděnými sloupky s výplní z dřevěných latí. U oplocení nejsou dodělány vrata a branky.

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	BPEJ
St. 86	430	Zastavěná plocha a nádvoří	-	-	-
676/2	559	Zahrada	-	Zemědělský půdní fond	52901
676/2	1799	Zahrada	-	Zemědělský půdní fond	52911
676/3	392	Ostatní plocha	Zeleň	-	-

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

Oplocení parcel, které je tvořeno zděnou podezdívkou a zděnými sloupky, výplně je z dřevěných latí.

Celková výměra parcel je 3 180 m<sup>2</sup>.

## 7 Vývoj trhu nemovitostí

### 7.1 Vývoj trhu nemovitostí

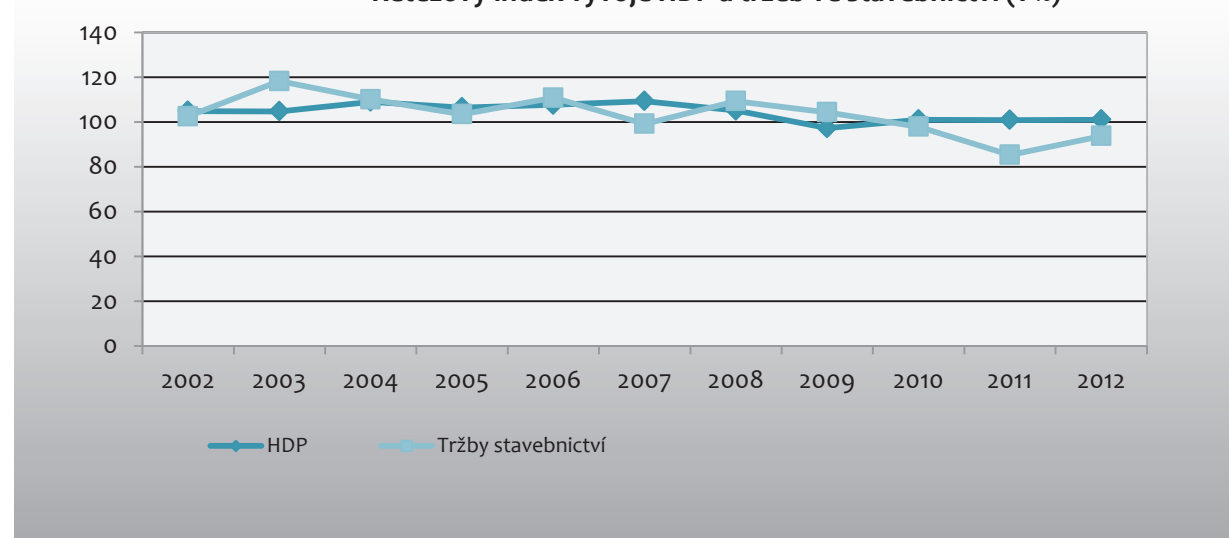
Stavebnictví patří mezi odvětví, která jsou silně provázána s makroekonomickým vývojem země. V době konjunktury dochází k nárůstu výstavby a tím i k růstu tržeb stavebnictví, naopak v době recese dochází k poklesu výstavby a tržeb.

Ukazatel [v mld. Kč]	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
HDP	2 449	2 568	2 688	2 929	3 116	3 353	3 663	3 848	3 739	3 775	3 807	3 844
Tržby ve stavebnictví	236	242	286	315	326	361	358	391	408	399	340	318

Z tabulky vývoje HDP je patrné, že od roku 2001 do roku 2008 prošla Česká republika obdobím intenzivního rozvoje. V průběhu tohoto období došlo k růstu HDP o 1,4 bilionu korun, což představuje nárůst o 60% původní hodnoty. Roky následující jsou pak ve znamení poklesu s následným utlumeným růstem. Důvodem je dopad mezinárodní krize, která se nejvýrazněji promítla v roce 2009, kdy HDP meziročně pokleslo o 3%. V letech 2010 až 2012 se HDP vracelo na úroveň předkrizovou.

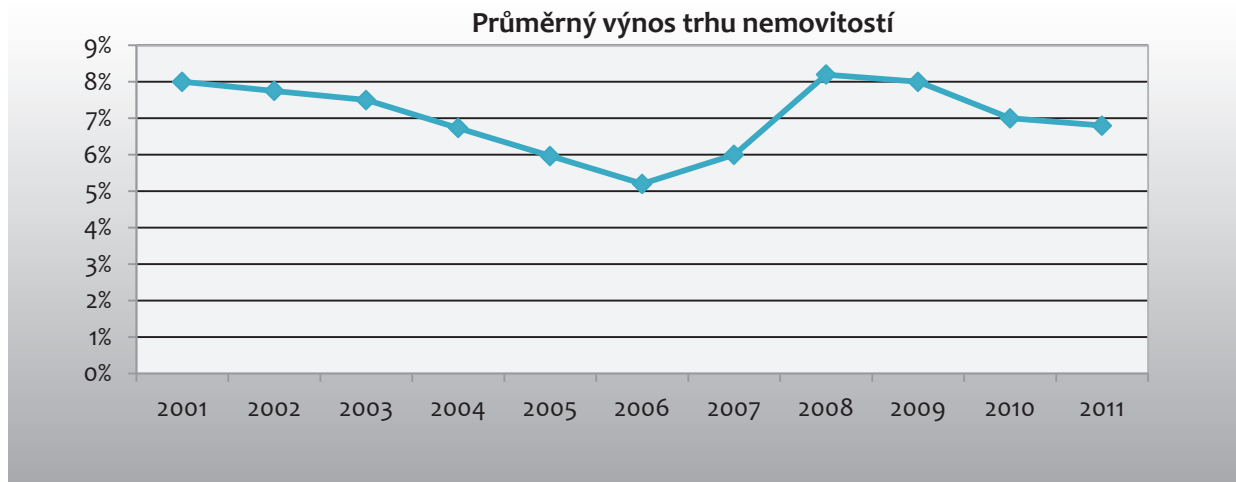
Obdobný vývoj jako HDP je zřejmý i u orientačního vývoje tržeb ve stavebnictví, které jsou pro účely předběžné analýzy počítány jako suma orientačních hodnot na vydaná stavební povolení. Rostoucí trend tržeb ve stavebnictví je znatelný až do roku 2009, ve kterém dosáhla hodnota tržeb více než 400 miliard korun. Rokem 2010 počínaje se v odvětví projevuje útlum.

Řetězový index vývoje HDP a tržeb ve stavebnictví (v %)



Provázanost obou veličin je patrná z grafu řetězového indexu HDP a tržeb ve stavebnictví, který vypovídá o meziroční změně daného ukazatele. Vzhledem k tomu, že je HDP veličinou agregovanou, jsou jeho hodnoty stabilnější než pouze u jedné jeho složky, tedy tržby ve stavebnictví.

V roce 2008 dochází k růstu tržeb ve stavebnictví, zatímco ekonomika jako celek je již v útlumu. V těchto letech se pravděpodobně vytváří na trhu jakási spekulativní bublina, jejíž negativní dopad se projeví v letech následujících. V roce 2010 se tempa růstu tržeb ve stavebnictví a HDP srovnávají a v roce 2011 se pak projevuje silná korekce v tržbách stavebnictví, kdy meziročně dochází k poklesu o cca 15%. I rok následující je ve znamení meziročního poklesu tržeb stavebnictví, ale tento pokles už není tak rapidní jako v roce předchozím. V letech následujících se dá předpokládat opětovné srovnání indexu vývoje tržeb stavebnictví s indexem vývoje HDP.



Další sledovanou charakteristikou trhu je jeho výnosnost. Vývoj výnosnosti na trhu nemovitostí v první části sledovaného období, tedy do roku 2006, zaznamenává setrvalý pokles. V roce 2007 dochází k prolomení trendu, kdy se výnosnost vrací na hodnotu 6%. V roce následujícím se pak na trhu plně projevuje dopad krize a výnos meziročně skokově stoupá na hodnotu 8%. Tento skok se dá vysvětlit zvýšením rizikové přírážky v souvislosti s nejistotou, kterou krize přináší. Výnosnost se drží na stabilní úrovni ještě v roce následujícím, ale od roku 2010 je patrný opětovný pokles.

Ukazatel [v %]	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Inflace	1,80	0,10	2,80	1,90	2,50	2,80	6,30	1,00	1,50	1,90	3,30
Meziroční růst cen nemovitostí	4,10	4,32	3,29	6,37	3,66	5,03	4,79	4,66	-0,46	-1,31	-5,48
Reálný růst cen nemovitostí	2,30	4,22	0,49	4,47	1,16	2,23	-1,51	3,66	-1,96	-3,21	-8,78

V době předkrizové rostly ceny nemovitostí průměrně o cca 4,5% ročně. Tento růst byl však pouze nominální, to znamená, že při prodeji nemovitosti by majitel získal průměrně o 4,5% více peněžních prostředků než v roce předcházejícím, ale není jasné, jakou kupní sílu by tento obnos peněz měl. Tento problém řeší ukazatel reálného růstu cen nemovitostí, který nominální růst očistí o výši inflace. Velikost inflace dosahovala v předkrizovém období průměrné hodnoty 2%, čímž byl reálný růst cen nemovitostí snížen na hodnotu cca 2,5%.

V roce 2008, tedy prvním roce krize, dochází k více než 6% inflaci. I když meziročně vzrostly ceny nemovitostí o téměř 5%, tento růst nevyváží velikost inflace a dochází k reálnému poklesu cen nemovitostí. V letech následujících se sice velikost inflace stabilizuje na nižších hodnotách, ale začne docházet k nominálnímu poklesu cen nemovitostí, který je v jednotkách reálných ještě akcelerován výší inflace. V posledním sledovaném roce tak dochází k téměř 9% meziročnímu reálnému poklesu cen nemovitostí.

Pro účely provedení analýzy konkrétní nemovitosti je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Pro účely tohoto posudku se nemovitosti dělí na 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. Stavební pozemky jsou pozemky, které byly buď na základě pověření instituce určeny k zastavění, nebo již zastavěné jsou. Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady a popřípadě trvalým travním porostem. Do kategorie lesních pozemků a nelesních pozemků s lesním porostem spadají pozemky evidované v katastru nemovitostí jako lesní pozemky a pozemky, které tak evidované nejsou, ale jsou zalesněné. Pozemky vodní plochy jsou pozemky s vodním dílem, vodní nádrže, zamokřenou plochou a další. Jiné pozemky představují doplněk k pozemkům, vymezeným výše.

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 a bytové domy.

Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Byty a bytové domy o typ nemovitostí poskytuje bydlení hromadného charakteru.

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

1. **administrativní objekty** - Objekt tohoto typu je převážně využíván pro provoz kanceláří.
2. **maloobchodní prostory** - Do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny.
3. **průmyslové a skladové nemovitosti** - Tento typ nemovitostí 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.

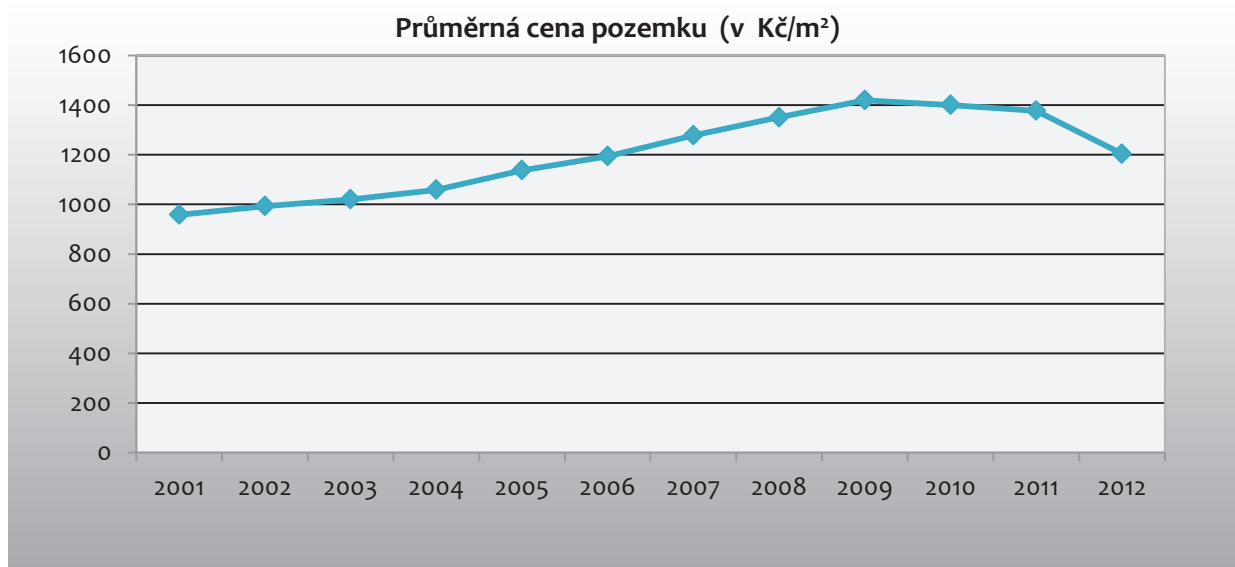
## 7.2 Vývoj trhu s pozemky

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.

Analýza cen pozemků vychází z indexu růstu cen pozemků v letech 2001 až 2012, který byl vztažen k absolutní hodnotě průměrné ceny pozemku za jeden metr čtvereční v roce 2011. Vynásobením příslušných indexů s hodnotou absolutní byla odvozena řada průměrné ceny pozemku za sledované období zobrazená v následující tabulce.

Ukazatel [v Kč/m <sup>2</sup> ]	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Cena pozemku	958	993	1 020	1 059	1 137	1 194	1 278	1 351	1 420	1 400	1 377	1 203
Řetězový cenový index	x	1,036	1,028	1,038	1,074	1,050	1,070	1,057	1,051	0,986	0,983	0,874

Vývoj průměrné ceny pozemku je vykreslen i v následujícím grafu.

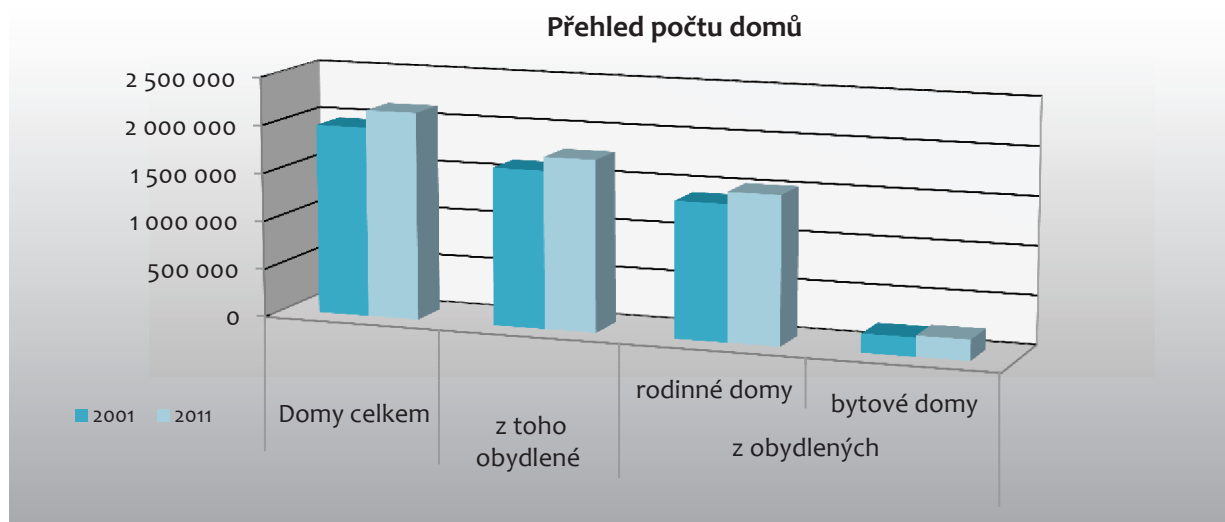


Vývoj cen pozemků vykazuje obdobné charakteristiky jako celý trh s nemovitostmi. Typický je růst cen pozemků v období před vypuknutím krize. Na počátku sledovaného období dosahovala průměrná cena pozemku cca 950 korun na jeden metr čtvereční. Tato cena se v průběhu následujících 8 let navýšila o dalších 450 korun na metr čtvereční, takže těsně před vypuknutím krize (2009) dosahovala cena jednoho metru čtverečního více než 1400 korun. Ve dvou následujících letech dochází k porušení rostoucího trendu a cena pozemků

velmi mírně klesá, těsně pod 1400 korun za metr čtvereční (2011). K největšímu poklesu cen dochází v roce 2012, kdy pozemky meziročně ztrácí 12,5% a klesají na hodnotu 1200 korun za metr čtvereční.

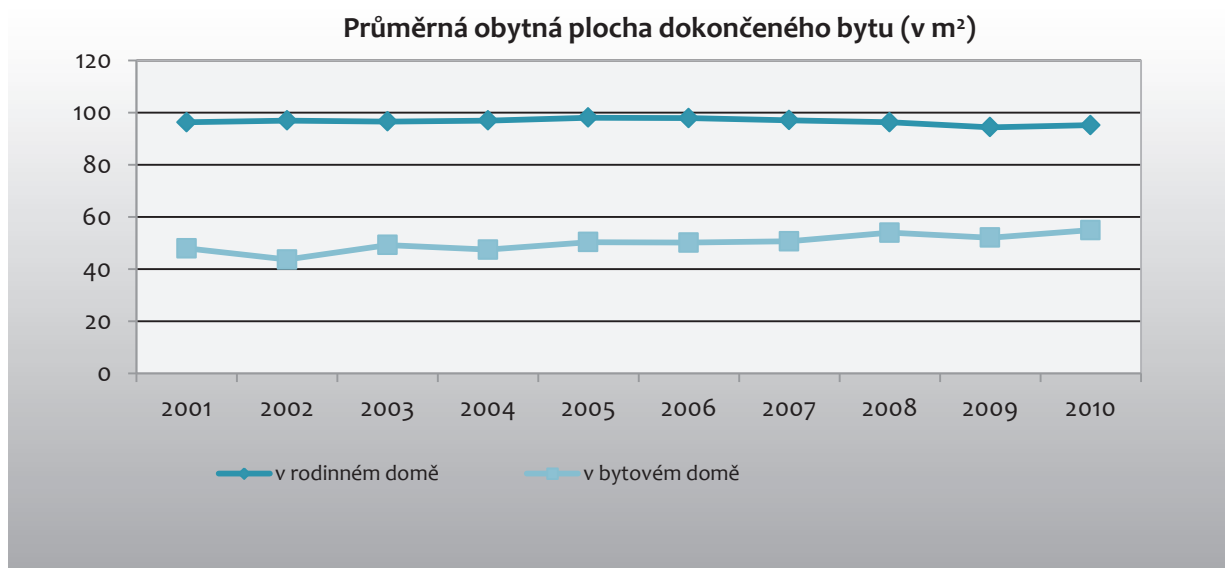
### 7.3 Rezidenční nemovitosti

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 a bytové domy.

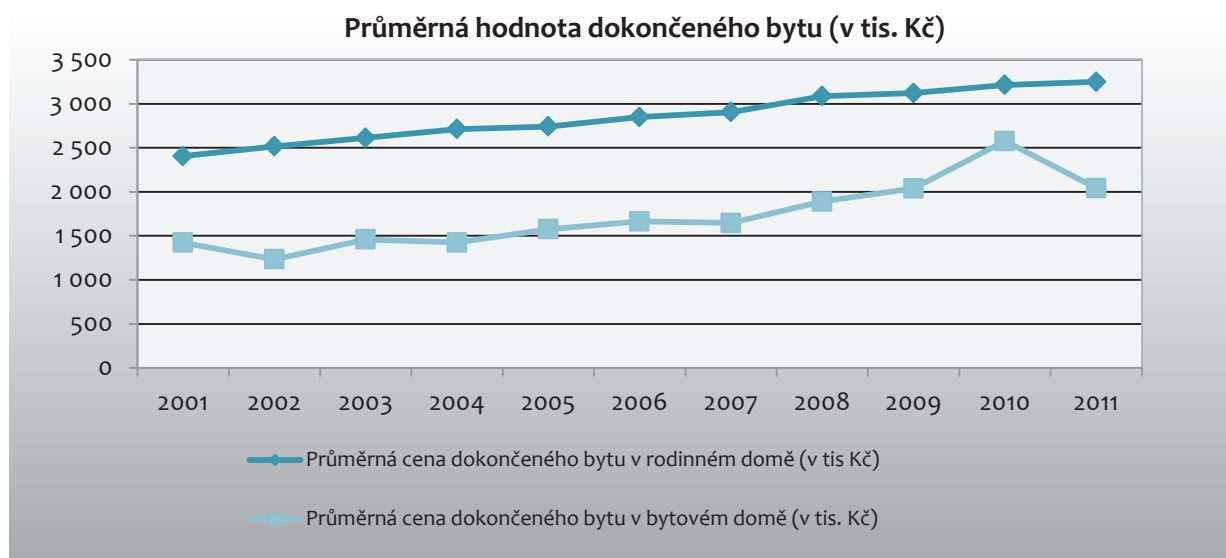


Na základě sčítání lidu, domů a bytů bylo zjištěno, že je v České republice k roku 2011 více než 2 miliony domů, přičemž valná část z nich (cca 80%) je obydlena. Nejčastějším důvodem pro trvalé neobydlení domu (cca 50% z trvale neobydlených domů) je jeho účel jako rekreační zařízení.

Co se týče typu rezidenčních nemovitostí, převažují v České republice rodinné domy nad bytovými domy a to v poměru cca 7:1. I když v absolutních číslech došlo k výraznějšímu navýšení počtu rodinných domů nad bytovými domy, v číslech relativních je nárůst počtu bytových domů intenzivnější a dochází k pozvolnému snižování výše zmíněného poměru.



Z grafu vývoje průměrné obytné plochy dokončeného bytu vyplývá, že zatímco v obytná plocha v rodinných domech má spíše konstantní charakter (cca 100 m<sup>3</sup>) s mírně klesající tendencí v posledních letech sledovaného období, průměrná obytná plocha bytového domu pozvolna roste. Na počátku sledovaného období se průměrná obytná plocha dokončeného bytu pohybovala mírně pod úrovní 50 m<sup>3</sup> a ke konci už se blíží k 60 m<sup>3</sup>. I trend ve smyslu růstu obytné plochy bytů je pravděpodobně jednou z příčin, která vede ke snižování poměru počtu rodinných domů k domům bytovým.



Ceny bytů v rodinných domech si drží stabilní rostoucí trend. V průběhu sledovaného období dochází k růstu ceny o cca 850 000 Kč, přičemž z grafu je patrné, že růst odpovídá lineárnímu trendu. Proti stabilnímu vývoji cen dokončených bytů v rodinných domech stojí vývoj cen dokončených bytů v domech bytových. V prvních čtyřech letech vykazuje tato veličina stagnaci až pokles. Teprve od roku 2005 se začíná projevovat rostoucí mírně rostoucí trend, který výrazně posiluje mezi roky 2007 až 2010. V roce 2010 došlo pravděpodobně k nárůstu cen, který nebyl založen na čistě ekonomických faktorech, proto dochází v roce následujícím ke korekci a cena bytu v bytovém domě se vrací na hodnotu roku 2009.

Vývoj obou typů domů s rozdělením do krajů je zobrazen v následujících dvou tabulkách.

Kraj	Průměrná cena dokončeného bytu v rodinném domě [v tis. Kč]										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Česká republika</b>	<b>2 406</b>	<b>2 516</b>	<b>2 613</b>	<b>2 713</b>	<b>2 742</b>	<b>2 849</b>	<b>2 906</b>	<b>3 088</b>	<b>3 122</b>	<b>3 214</b>	<b>3 249</b>
Hlavní město Praha	3 623	3 390	3 519	3 981	4 237	4 117	4 205	5 407	5 074	4 684	5 483
Středočeský kraj	2 709	2 982	2 951	3 022	2 996	3 187	3 094	3 242	3 375	3 341	3 317
Jihočeský kraj	2 256	2 224	2 282	2 458	2 497	2 601	2 585	2 631	2 789	3 071	3 045
Plzeňský kraj	2 405	2 376	2 488	2 514	2 563	2 684	2 881	2 840	2 820	3 068	3 046
Karlovarský kraj	2 891	3 032	2 968	2 786	2 821	3 133	3 085	3 124	3 395	3 424	3 829
Ústecký kraj	2 416	2 445	2 519	2 468	2 679	2 563	2 928	3 009	3 106	3 069	3 204
Liberecký kraj	2 426	2 359	2 519	2 470	2 649	2 664	2 782	2 953	3 015	3 181	3 158
Královéhradecký kraj	2 154	2 291	2 376	2 448	2 478	2 573	2 645	2 747	2 935	3 052	2 999
Pardubický kraj	1 902	2 141	2 237	2 393	2 327	2 592	2 497	2 697	2 950	3 047	3 061
Kraj Vysočina	2 265	2 263	2 318	2 383	2 501	2 558	2 743	2 801	2 838	2 945	3 028
Jihomoravský kraj	2 264	2 463	2 514	2 608	2 746	2 803	2 828	3 002	3 027	3 207	3 247

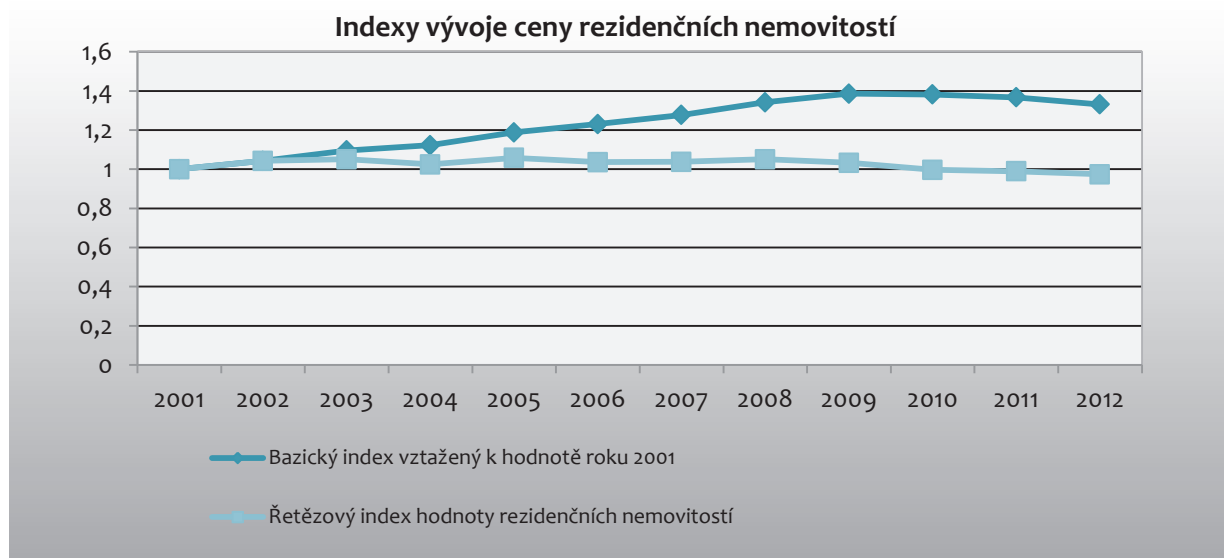


Olomoucký kraj	2 022	2 014	2 205	2 375	2 373	2 373	2 652	2 740	2 866	3 007	2 999
Zlínský kraj	2 174	2 282	2 417	2 406	2 390	2 518	2 694	2 931	3 053	3 105	3 110
Moravskoslezský kraj	2 278	2 235	2 372	2 415	2 517	2 597	2 648	2 890	2 912	3 084	3 093

Průměrná cena bytu v rodinném domě je nejvyšší v Hlavním městě Praze. Obdobně jako u vývoje za celou Českou republiku je růst cen v jednotlivých krajích relativně konzistentní a jsou zachovávané cenové poměry.

Kraj	Průměrná cena dokončeného bytu v bytovém domě [v tis. Kč]										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Česká republika</b>	<b>1 422</b>	<b>1 234</b>	<b>1 459</b>	<b>1 424</b>	<b>1 575</b>	<b>1 664</b>	<b>1 646</b>	<b>1 889</b>	<b>2 038</b>	<b>2 576</b>	<b>2 043</b>
Hlavní město Praha	2 252	1 488	1 991	1 677	1 845	2 092	1 693	2 223	2 434	3 390	2 608
Středočeský kraj	1 247	1 229	1 152	1 126	1 760	1 759	1 648	2 121	2 046	2 026	1 579
Jihočeský kraj	949	1 019	1 298	1 107	1 191	1 250	1 411	1 622	1 638	1 795	1 559
Plzeňský kraj	992	868	1 191	1 297	1 256	1 343	1 444	1 536	1 388	2 056	1 975
Karlovarský kraj	832	1 062	1 405	1 576	1 166	1 452	2 583	2 256	1 560	4 186	3 933
Ústecký kraj	1 058	1 130	1 058	1 177	1 595	1 104	1 046	1 318	1 074	1 565	1 238
Liberecký kraj	1 136	1 185	1 086	1 538	1 418	1 429	1 786	1 414	1 780	2 280	1 800
Královéhradecký kraj	1 106	1 343	1 197	1 201	1 602	1 415	1 476	1 266	1 543	1 784	2 221
Pardubický kraj	1 203	1 016	1 012	1 047	1 085	1 491	1 433	1 378	1 211	1 245	1 320
Kraj Vysočina	982	976	1 187	1 119	1 340	1 259	1 811	1 879	1 770	1 988	1 562
Jihomoravský kraj	1 112	1 097	1 117	1 240	1 189	1 310	1 589	1 757	1 712	1 499	1 730
Olomoucký kraj	1 031	1 060	1 195	1 520	1 080	1 343	1 636	1 428	1 293	1 666	1 605
Zlínský kraj	1 270	1 249	1 038	2 290	1 232	1 298	1 793	1 794	2 202	1 967	2 395
Moravskoslezský kraj	1 208	1 178	1 309	1 435	1 317	1 892	1 788	1 625	1 898	2 654	1 590

Vývoj cen dokončených bytů v bytovém domě 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. Například v roce 2004 se na prvním místě dostal Zlínský kraj a v letech 2007, 2010 a 2011 patřilo prvenství co do nejvyšší ceny Karlovarskému kraji.



Graf indexu vývoje ceny rezidenčních nemovitostí ukazuje vývoj hodnoty nemovitostí v čase, tzn., jakou hodnotu by měla rezidenční budova se neměnnými geograficko- technickými charakteristikami v různých časových okamžicích. Zatímco index řetězový vyjadřuje meziroční změnu hodnoty, index bazický je kumulace těchto indexů až k roku 2001.

Trend vývoje hodnoty nemovitostí se dá rozdělit do dvou částí. V první části sledovaného období, která končí rokem 2009, dochází k růstu hodnoty rezidenčních nemovitostí. Tento jev je patrný jednak z rostoucího indexu bazického, ale i z hodnoty indexu řetězového, která je vyšší než 1. Po roce 2009 dochází na trhu rezidenčních nemovitostí k projevům krize a jejich hodnota pozvolna klesá.

## 8 Ocenění

### 8.1 Volba metody ocenění

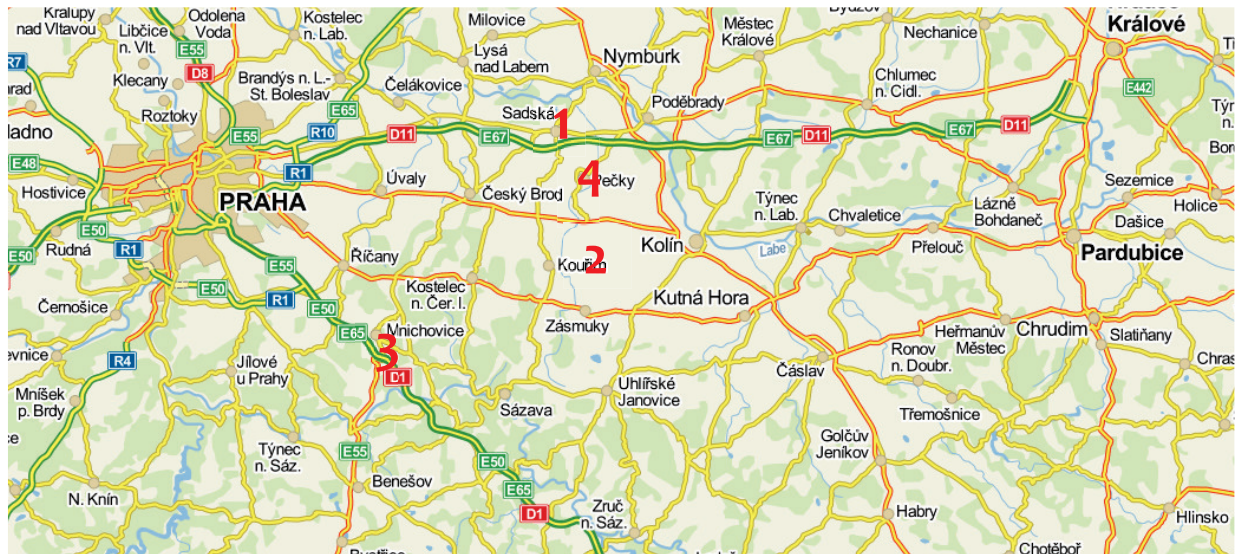
Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečně velkého vzorku srovnávacích nemovitých věcí (nabízených k prodeji či již realizovaných). Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitostí pomocí porovnání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

Popis srovnávacích objektů:

- 1. Sadská** – RD v Sadské blízko centra, s velkou zahradou, napojený na všechny sítě v obci, včetně plynu. Jednopodlažní dům s bytem 2+1 s příslušenstvím je možné vnitřními úpravami značně rozšířit, možné je i využití podkrovní pod novou střechou. Sadská je město s úplnou infrastrukturou, velmi dobrým spojením do Prahy.
- 2. Dolní Chvatliny** - Prodej RD 90 m<sup>2</sup>, který se nachází na prostorném pozemku vel. 1590 m<sup>2</sup> v klidné obci Dolní Chvatliny, okr. Kolín. Dům je určen k rekonstrukci a náleží k němu prostorná stodola 60 m<sup>2</sup>, garáž, sklep a kůlna. V patře domu je půda, jejíž rekonstrukcí lze zvětšit obytnou část. V domě jsou tři místnosti s možností dispozice 3+kk nebo 2+1. Veškerá vybavenost v nedalekých Zásmukách.
- 3. Senohraby** – Prodej staršího rodinného domu v klidné lokalitě Senohrab, se stodolou a zahradou. Celkový výměr je 1200 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha je 300 m<sup>2</sup>. Dům má vlastní studnu. Dům je před rekonstrukcí. Podlahy jsou dřevěné, topení řešeno krbem, který přes kotel vytápí radiátory. Příprava na el. Kotel hotová. V koupelně a WC je již podlahové topení. Půda nad celým domem je připravena na obytnou přestavbu. Obecní vodovod je připojen, kanalizace zatím řešena septikem. Na zahradě je velká stodola, která lze zrekonstruovat na garáž, či objekt k podnikání.
- 4. Střítež** – Prodej RD v klidné části obce Střítež. Vytápění domu: v chodbě je kotel na tuhá paliva, vzhledem k nedokončené rekonstrukci, topení není dodělané. Dům sousedí s městským rybníkem a je vhodný jak pro trvalé bydlení, tak pro rekreaci.



Cena předmětné nemovité věci je stanovena komparací se srovnávacími objekty.

i	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Dispozice RD	Počet podlaží	Lokalita	Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Vybavení	Inženýrské sítě	Příslušenství
1.	440,00	1219	2+1	1	Sadská	velmi dobrá	Cihlová	Ve výstavbě	standardní	V, K	-
2.	120,00	1590	3+kk	1	Dolní Chvatliny	velmi dobrá	Smíšená	Před rekonstrukcí	standardní	-	stodola, garáž, kůlna
3.	420,00	1200	-	1	Senohraby	velmi dobrá	Cihlová	Před rekonstrukcí	standardní	-	stodola
4.	144,00	1000	-	2	Střítěž	velmi dobrá	Cihlová	Před rekonstrukcí	standardní	V	-

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu byly použity následující koeficienty:

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

Jednotlivé koeficienty byly stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury.

Jednotkou je metr čtvereční zastavěné plochy nemovité věci.

i	Nabídková cena [Kč]	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1.	2 400 000,00	440,00	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	4 320,00
2.	498 000,00	120,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	2 988,00
3.	2 000 000,00	420,00	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	3 771,43
4.	1 080 500,00	144,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	4 862,25

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 Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci.

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4
Minimální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]:	2 988,00
Maximální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]:	4 862,25
<b>Průměr jednotkové ceny [Kč/m<sup>2</sup>]:</b>	<b>3 985,42</b>

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Název	Hodnota
Zastavěná plocha nemovité věci [m <sup>2</sup> ]	240,00
Výměra pozemku [Kč]	3 180,00
Základní jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	3 985,42
Celková cena nemovité věci [Kč]	956 500,80
<b>Cena nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]</b>	<b>972 900,00</b>

Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty rodinného domu je kalkulován včetně parcel č. St. 86, č. 676/2 a 676/3 a včetně příslušenství k nemovité věci.

## 9 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

### 9.1 Rekapitulace hodnot

Výsledná cena nemovité věci zapsané na LV č. 458 k. ú. Žernovka (rodinný dům č.p. 21 umístěné na parcele č. 86, parcela č. St. 86, č. 676/2 a 676/3) vč. zjištěného příslušenství:

Název	Hodnota
Výsledná cena nemovité věci zjištěná na bázi tržních hodnot [Kč]	972 900,00

### 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. Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 458 k. ú. Žernovka vč. zjištěného příslušenství činí **972 900,00 Kč**.

## 10 Výsledek ocenění

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 458 k. ú. Žernovka (rodinný dům č.p. 21 umístěný na parcele č. St. 86, parcela č. St. 86, č. 676/2 a 676/3) ve vlastnictví Adámek Petr, Havlíčkovo Náměstí 700/9, Žižkov ( Praha 3), 130 00 Praha.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci se provádí pro exekuční řízení na základě Usnesení JUDr. Petra Kociána, soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno - venkov, se sídlem Veveří 125, 616 45 Brno.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 3. 6. 2014.

**Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 458 k.ú. Žernovka je stanoven ve výši:**

**972 900,00 Kč**

**(slovy: Devět set sedmdesát dva tisíc devět set korun českých)**

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

*Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná hodnota zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.*

*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 32-1118/2014 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 14193.

V Praze dne 17. 6. 2014

Equity Solutions Appraisals s.r.o.  
Praha 1, Staré Město, Týnská 633/12, PSČ: 110 00  
IČ: 289 33 362  
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA  
jednatel

**Posudek zpracoval:**

Bc. Renata Jandová



## 11 Přílohy

- Příloha 1 Usnesení č.j.137Ex 12930/10-97 JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno-venkov
- Příloha 2 Výpis z katastru nemovitostí LV č. 458 k. ú. Žernovka
- Příloha 3 Kopie katastrálních map příslušných pozemků
- Příloha 4 Fotodokumentace z místního šetření
- Příloha 5 Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet)