

**Equity
Solutions**

APPRAISALS

Posudek / č. 171-3008/2017

Stanovení hodnoty nemovité věci

zapsané na LV č. 324 k. ú. Drásov u Příbramě
ve vlastnictví MESKALERO, s.r.o.,
Domažlická 1256/1, Žižkov, 130 00 Praha 3
IČO: 241 59 085
MSPH 91 INS 19867/2016

Objednatel: Mgr. Petr Budzinski
Insolvenční správce úpadce MESKALERO s.r.o.
Letenská 121/8
118 00 Praha 1

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

Účel posudku: Stanovení návrhu tržní hodnoty pro účely insolvenčního řízení

V Praze dne 21. 4. 2017

Vyhotovení č.: 2

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	14
4.1 Vývoj na trhu nemovitostí	14
4.2 Trh s pozemky	16
4.3 Trh s komerčními nemovitostmi	19
5 OCENĚNÍ	23
5.1 Volba metody ocenění	23
5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot	23
5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	29
5.4 Závěrečná analýza	30
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ	31
ZNALECKÁ DOLOŽKA	32
SEZNAM PŘÍLOH	33

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

REKAPITULACE

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 324 k. ú. Drásov u Příbramě (objekty k bydlení s pozemky a další pozemky) za účelem insolvenčního řízení vedeného u Městského soudu v Praze pod spis. zn. MSPH 91 INS 19867/2016. Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od Mgr. Petr Budzinski, insolvenční správce úpadce MESKALERO s.r.o., Letenská 121/8, 118 00 Praha 1.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 24. 3. 2017.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 324 k. ú. Drásov u Příbramě je po zaokrouhlení stanoven na:

82 972 300,00 Kč

(slovy: Osmdesát dva milionů devět set sedmdesát dva tisíc tři sta korun českých)

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 33 stran textu a 16 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: 21. 4. 2017

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 katastru nemovitostí LV č. 324 k. ú. Drásov u Příbramě
- [2] Znalecký posudek 1141/15/2013 ze dne 23. 1. 2013 zpracovaného Ing. Pavlem Pechem

Podklady získané zhotovitelem:

- [3] Kopie katastrální mapy příslušného pozemku
- [4] Fotodokumentace z místního šetření
- [5] Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet)

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:

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

Odborné články:

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

Obecně přijímané standardy:

- [18] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC): International Valuation Standards 2011;

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

Veřejně dostupné internetové zdroje:

- [22] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;
- [23] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
- [24] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;
- [25] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;
- [26] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

Legislativa:

- [27] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [28] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [29] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [30] 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 užítku 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 snížená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potencialem kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

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 okamžitě 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.

Administrativní cena je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

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

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

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

3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 324 k. ú. Drásov u Příbramě (objekty k bydlení č. p. 1 a č. p. 21 s příslušnými pozemky v jednotném funkčním celku a ostatní pozemky představující pozemky orné půdy, trvalý travní porost a ostatní) ve vlastnictví společnosti MESKALERO, s.r.o., Domažlická 1256/1, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 24 15 9085, za účelem insolvenčního řízení vedeného u Městského soudu v Praze pod spis. zn. MSPH 91 INS 19867/2016. Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od Mgr. Petr Budzinskí, insolvenční správce úpadce MESKALERO s.r.o., Letenská 121/8, 118 00 Praha 1.

Datum znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 24. 3. 2017.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 24. 3. 2017, bez možnosti přístupu do vnitřních prostor nemovité věci. Na místě nebyl nikdo zastížen.

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:	Parcela č. St. 81, součástí je stavba: Skalka, č. p. 1, bydlení; parcela č. St. 82, součástí je stavba: Skalka, č. p. 21, bydlení; parcely č. 440/2, 440/4, 440/6, 446/3, 449/4, 449/6, 449/7, 449/8, 449/9, 449/29, 449/31, 454/2, 454/4, 454/5, 454/6, 464/4, 464/36, 467/3, 467/6, 472, 473/1, 474/1, 474/2, 474/4, 474/14, 474/15, 609/1 a 609/2
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Drásov
Katastrální území:	632074 Drásov u Příbramě

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 324 k. ú. Drásov u Příbramě. Jako vlastník oceňovaných nemovitých věcí je uvedena společnost MESKALERO, s.r.o., Domažlická 1256/1, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 24159085.

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 324 k. ú. Drásov u Příbramě (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zástavní právo zákonné, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Bylo zjištěno věcné břemeno užívání za účelem práva umístění stavby rozvodného zařízení (přípojkové skříně), podzemního vedení elektro, s možností vstupu za účelem oprav a údržby v rozsahu dle GPL č. 351-149/2007. Pro Aveo Engineering Group, s.r.o., č.p. 98, 26301 Obory, k parcela: 449/29 (Z-5092/2013-211). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 26. 5. 2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.05.2008 (V-3727/2008-211).

Nájemní smlouva

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

Technická dokumentace

Nebyla předložena.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc je představena parcelou č. St. 81, součástí je stavba: Skalka, č. p. 1, bydlení; parcelou č. St. 82, součástí je stavba: Skalka, č. p. 21, bydlení; parcelami č. 440/2, 440/4, 440/6, 446/3, 449/4, 449/6, 449/7, 449/8, 449/9, 449/29, 449/31, 454/2, 454/4, 454/5, 454/6, 464/4, 464/36, 467/3, 467/6, 472, 473/1, 474/1, 474/2, 474/4, 474/14, 474/15, 609/1 a 609/2. Nemovitá věc se nachází v obci Drásov.

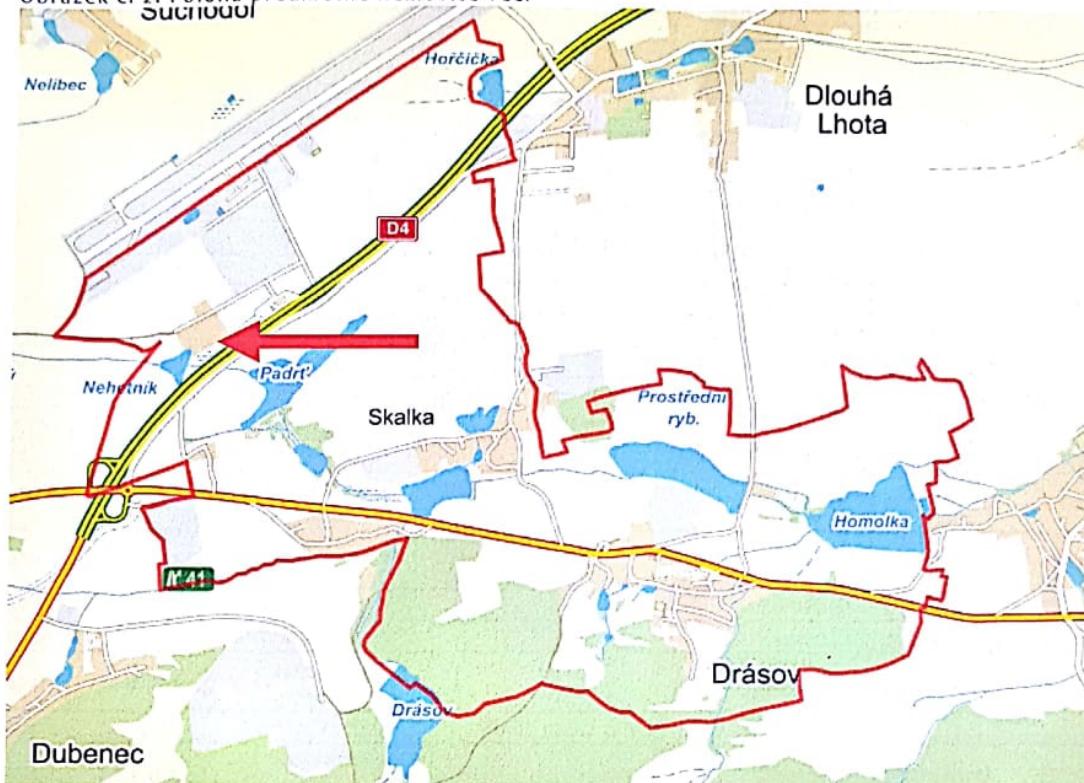
Obec Drásov leží ve Středočeském kraji nedaleko bývalého hornického města Příbrami a asi 50 km jižně od Prahy. Obec je rozdělena na 2 části – Drásov a Skalce, osada Cihelna. První písemná zmínka pochází z roku 1057. V katastru obce najdete několik rybníků, obce obklopují lesy, nejvyšším místem je vrch Chlum. V Drásově funguje Sbor dobrovolných hasičů, Svaz žen a Sportovní klub. Veškerá občanská vybavenost je v nedaleké Příbrami. Obec prochází silnice č. 18. Obec je s okolními obcemi spojena autobusovou dopravou.

Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Předmětná nemovitá věc je umístěna na severozápadním okraji obce Drásov, v části Skalka.

Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci
Suchboudůl



Zdroj: Mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc je tvořena pozemkovými parcelami a stavbami. Stavby tvoří komerční objekt původního statku. Těsně vedle staveb vede rychlostní komunikace R4. Na severní straně statku se nachází letiště. Původní statek je tvořen dvěma budovami – administrativní budovou a skladem. Administrativní budova je patrový objekt s dvěma nadzemními podlažními, sedlovou střechou s krytinou z tašek. Okna jsou původní dřevěná. Budova není již nejspíše delší dobu využívána. Druhá budova (sklad) je přízemní, zděná budova se sedlovou střechou a krytinou z vlnitého plechu.

Důležitým oceněním jsou pozemky, jejich bližší popis je v níže uvedené tabulce. Celková výměra pozemků je 267 603 m².

Tabulka č. 1: Popis předmětných pozemků

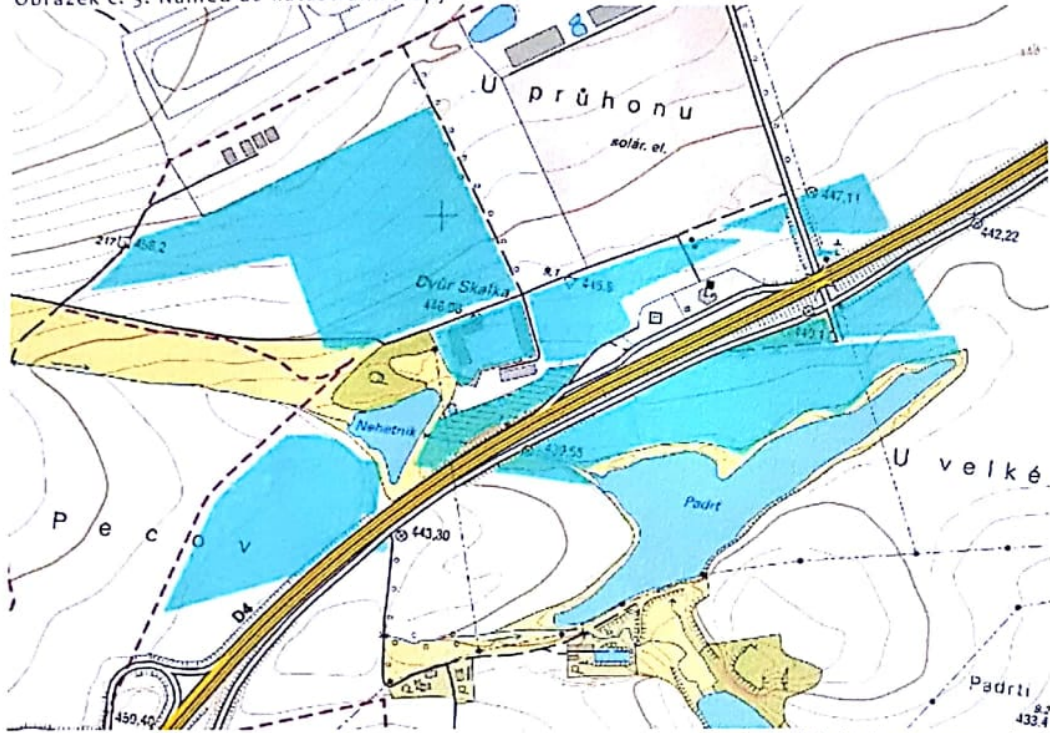
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	BPEJ
St. 81	8 188	Zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba č.p. 1, bydlení		
St. 82	317	Zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba č.p. 21, bydlení		
440/2	781	Vodní plocha	Koryto vodního toku přirozené nebo upravené		
440/4	44 430	Orná půda		Zemědělský půdní fond	54700
440/4	68	Orná půda		Zemědělský půdní fond	56701
440/6	111	Orná půda		Zemědělský půdní fond	54700
446/3	1 961	Ostatní plocha	Manipulační plocha		
449/4	1 060	Ostatní plocha	Ostatní komunikace		
449/6	5 252	Orná půda		Zemědělský půdní fond	52601

449/7	5 062	Orná půda		Zemědělský půdní fond	52601
449/8	6 931	Orná půda		Zemědělský půdní fond	52601
449/9	4 512	Orná půda		Zemědělský půdní fond	52601
449/29	38 855	Orná půda		Zemědělský půdní fond	52601
449/29	40 513	Orná půda		Zemědělský půdní fond	53815
449/31	615	Trvalý travní porost		Zemědělský půdní fond	52601
454/2	2 072	Orná půda		Zemědělský půdní fond	54702
454/4	2 213	Ostatní plocha	Jiná plocha		
454/5	6 982	Orná půda		Zemědělský půdní fond	54702
454/6	13 452	Orná půda		Zemědělský půdní fond	54702
454/6	99	Orná půda		Zemědělský půdní fond	56701
464/4	96	Orná půda		Zemědělský půdní fond	54702
464/36	8 158	Orná půda		Zemědělský půdní fond	54702
467/3	204	Ostatní plocha	Jiná plocha		
467/6	10 321	Orná půda		Zemědělský půdní fond	54702
472	511	Trvalý travní porost		Zemědělský půdní fond	54702
472	4 453	Trvalý travní porost		Zemědělský půdní fond	56701
473/1	21 871	Orná půda		Zemědělský půdní fond	54702
473/1	15 592	Orná půda		Zemědělský půdní fond	56701
474/1	8 091	Trvalý travní porost		Zemědělský půdní fond	56701
474/2	289	Vodní plocha	Vodní nádrž umělá		
474/4	6 994	Trvalý travní porost		Zemědělský půdní fond	56701
474/14	3 219	Trvalý travní porost		Zemědělský půdní fond	56701
474/15	1 931	Trvalý travní porost		Zemědělský půdní fond	56701
609/1	2 302	Ostatní plocha	Ostatní komunikace		
609/2	97	Ostatní plocha	Ostatní komunikace		

Zdroj: List vlastnictví; vlastní zpracování

Zastavěná plocha domů činí odhadem 8 505 m². Na základě informací získaných z náhledu do Katastru nemovitostí (LV, katastrální mapa a ortomapa), provedeného místního šetření a odborného odhadu znaleckého ústavu odhad užitné plochy staveb činí celkem 1 895 m². Půdorys domu ani jiná technická dokumentace nebyly k dispozici.

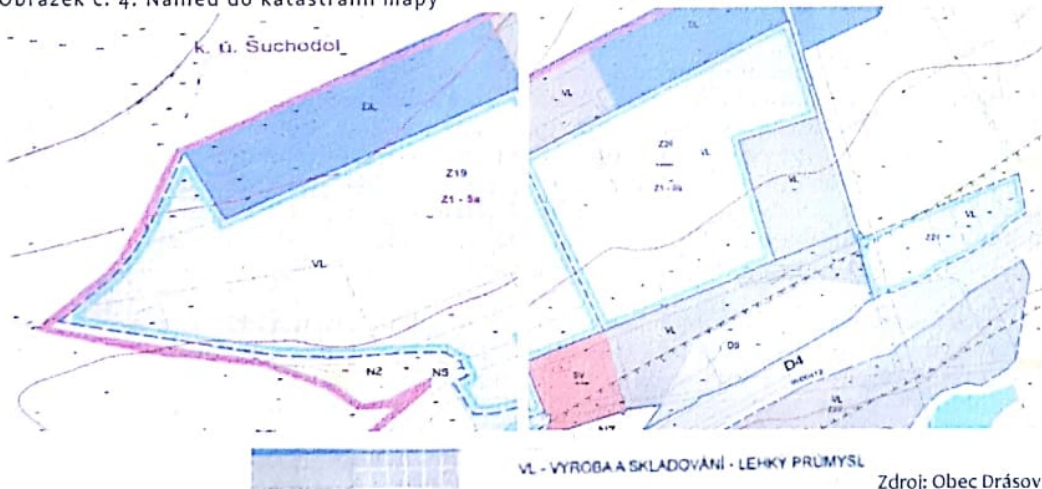
Obrázek č. 3: Náhled do katastrální mapy



Zdroj: Náhled do katastru nemovitostí

Pozemky jsou dle platného územního plánu obce Drásov vedeny jako plochy pro výrobu a skladování – lehký průmysl.

Obrázek č. 4: Náhled do katastrální mapy



Zdroj: Obec Drásov

4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

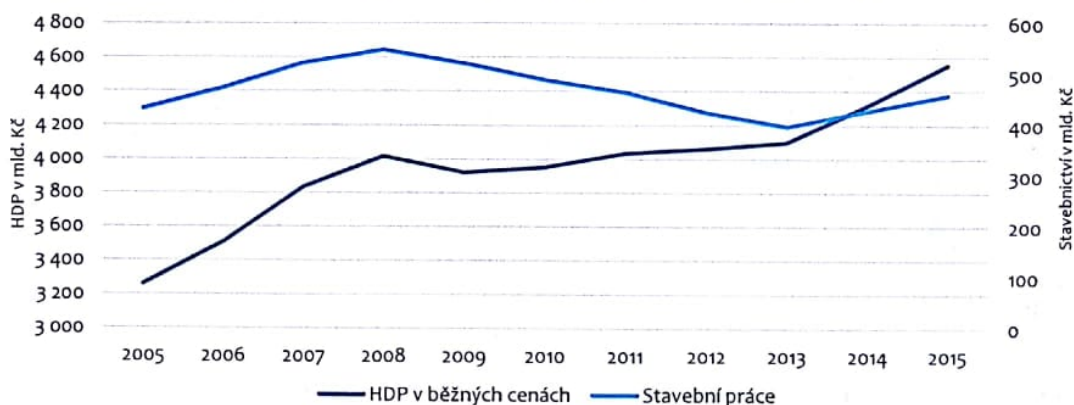
4.1 Vývoj na trhu nemovitostí

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.

Graf č. 1 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

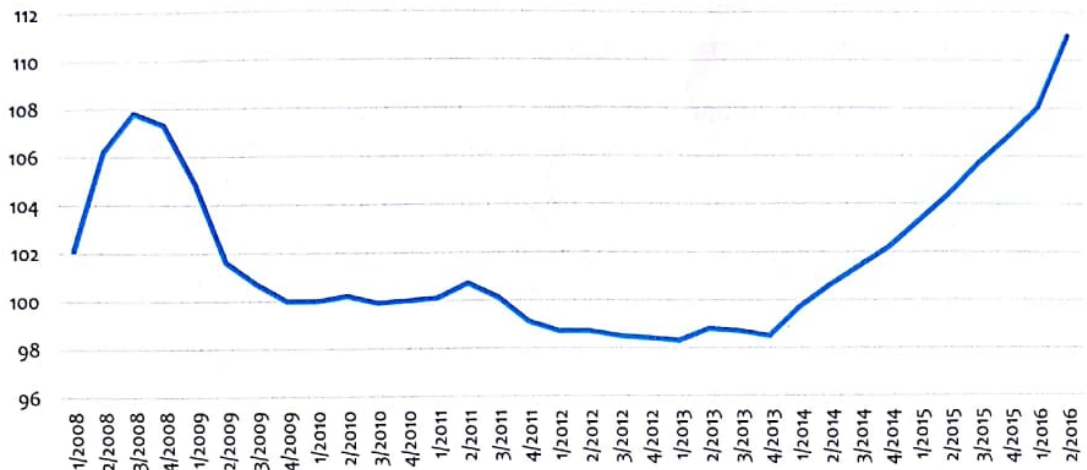
Dle vývoje HDP dochází v roce 2009 po období růstu ke změně směru vývoje sledované veličiny, který byl zapříčiněn především dopadem hospodářské krize na českou ekonomiku. Česká ekonomika se po letech meziročních poklesů vrátila v roce 2014 k ekonomickému růstu, kdy slabší měna posílila konkurenceschopnost 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 sníží 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 grafu č. 3 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 1/2008–11/2016 [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 úplaty.

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.

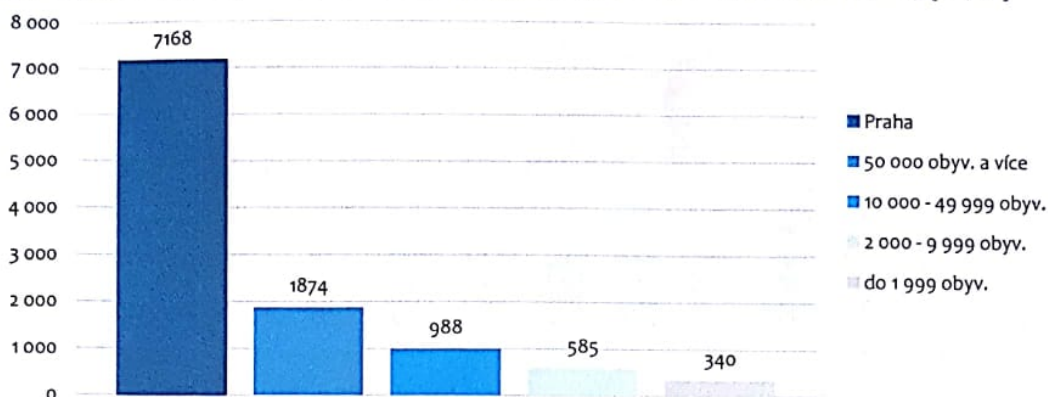
Tabulka č. 2: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v období 2008–2015

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 diferenciací 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.

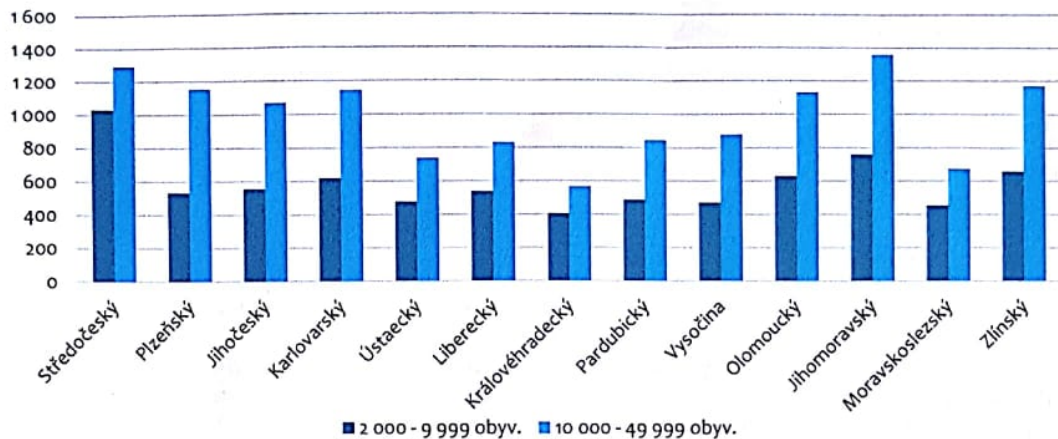
Ve větších obcích, ve kterých žije přibližně 2–10 tis. stálých obyvatel, dosahují kupní ceny stavebních pozemků vyšších hodnot. Rozptyl hodnot zde není tak vysoký jako v případě pozemků v menších obcích. Nejvyšších hodnot dosahuje jednotková cena stavebního pozemku v blízkosti velkých měst, a to zejména 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 hranici 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

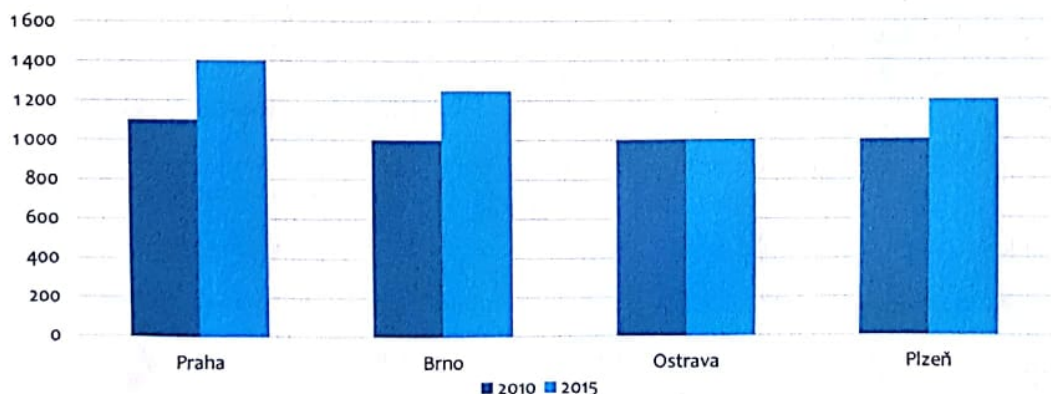
4.2.2 Komerční pozemky

Trh s komerčními pozemky zahrnuje pozemky určené pro výstavbu průmyslových a logistických center, kancelářských prostor, maloobchodních prostor a kancelářů.

Ceny komerčních pozemků na výstavbu průmyslových a logistických center ve srovnání let 2010 a druhého kvartálu roku 2015 ve většině velkých českých měst rostly. Jediným regionem, kde ceny pozemků zůstaly neměnné, je Ostrava, kde byla stagnace způsobena především omezenou developerskou aktivitou mimo území existujících logistických parků. Nejvyšší nárůst cen tohoto typu pozemků je patrný v Praze, kde ceny oproti roku 2010 vzrostly v průměru o přibližně 20 %.

Následující graf zobrazuje srovnání cen pozemků průmyslové a logistické výstavby v roce 2010 a 2015, ve vybraných městech České republiky.

Graf č. 5: Srovnání cen pozemků průmyslových a logistických center mezi roky 2010 a 2015 [Kč/m²]



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Trendreport

Z hlediska maloobchodních ploch je český trh již nasycen. Maloobchodní potravinové řetězce nevytvářejí dostatečnou poptávku po maloobchodních prostorách, proto jsou developeři k nalákání potenciálních klientů donuceni snižovat ceny pozemků nebo poskytovat slevy. Tento pokles cen pozemků maloobchodních ploch je znatelný na cenovém srovnání pozemků v roce 2010 a 2015 v následující tabulce. Ceny jsou uvedeny v Kč/m².

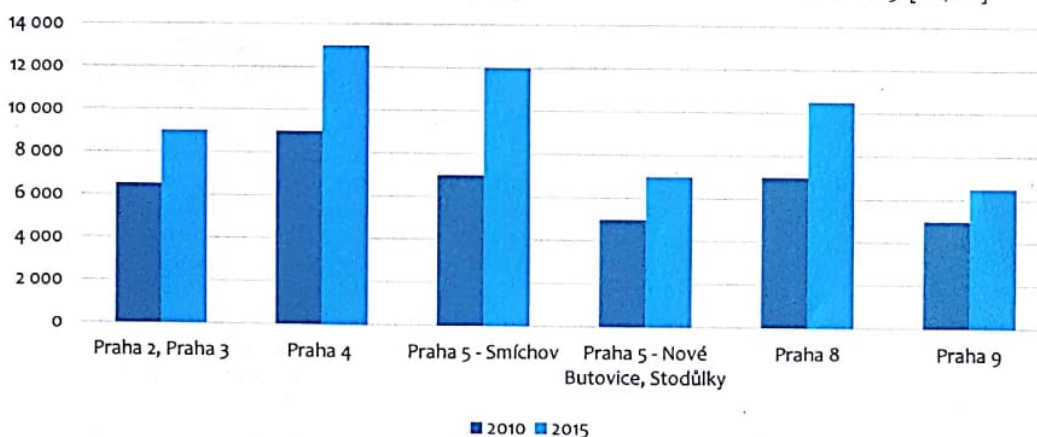
Tabulka č. 3: Ceny pozemků maloobchodních ploch v letech 2010 a 2015

Lokalita	2010	2015
Praha, Brno	6 000,00–8 000,00	4 000,00–5 000,00
Regionální města	3 000,00–4 000,00	2 500,00–3 000,00
Malá města	2 000,00–3 000,00	1 500,00–2 000,00

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Trendreport

Ceny pražských komerčních pozemků pro výstavbu kancelářských prostor ve srovnání let 2010 a 2015 vykazovaly rostoucí trend vývoje, který byl způsoben oživením trhu v roce 2014. Stále více dochází k prohlubování rozdílu mezi klíčovými a druhořadými pražskými lokalitami. K nejvyššímu nárůstu průměrných cen pozemků za m² došlo v lokalitě Prahy 5 – Smíchov, kde cena narostla o více než 70 %. Naopak v případě Prahy 9 byl tento nárůst nejnižší, a to konkrétně ve výši 30 %. Nejdražší lokalitou pozemků pro výstavbu kanceláří byla v roce 2010 i 2015 Praha 4. Srovnání průměrných cen pozemků za m² plochy v korunách znázorňuje následující graf.

Graf č. 6: Srovnání cen pozemků kancelářských prostor v Praze v letech 2010 a 2015 [Kč/m²]



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Trendreport

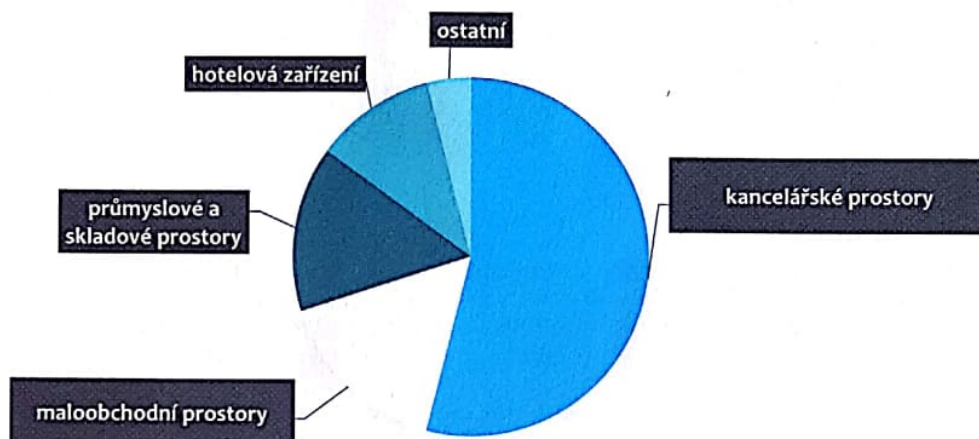
4.3 Trh s komerčními nemovitostmi

Za komerční nemovitosti jsou považovány ty stavby, jejichž účel není rezidenčního charakteru. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

1. Kancelářské prostory – prostory tohoto typu jsou převážně využívány pro administrativu a provoz kanceláří;
2. Maloobchodní prostory – do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarket, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny;
3. Průmyslové a skladové prostory – 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.

V roce 2013 se na českém trhu nejvíce obchodovalo s kancelářskými prostory, což je tradičně nejsilnější sektor. Z celkového objemu to znamenalo cca 54 %. Pro trh s kancelářemi je charakteristická především oblast hlavního města Prahy. Zlepšující kondici potvrdil sektor obsahující hotelové transakce, který dosahoval v roce 2013 až 11 % z celku. Podobného výkonu dosáhl v roce 2013 rovněž sektor průmyslových a skladových prostor (15% podíl na trhu) a také sektor maloobchodních prostor (16 %). U něj však jde o přímý důsledek nedostatečné nabídky, jelikož jeho podíl na trhu obvykle (i v mezinárodním srovnání) činí mnohem více.

Graf č. 7: Objem jednotlivých sektorů trhu na celkovém objemu transakcí s komerčními nemovitostmi v roce 2013



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Trendreport

Následující roky se staly jedním z neúspěšnějších v objemu investic do komerčních realit. Velká aktivita na investičním trhu s komerčními nemovitostmi byla způsobena zejména nízkými úrokovými sazbami, vysokou ochotou bank financovat komerční nemovitosti a také přebytkem kapitálu na trzích. Tyto faktory navíc motivovaly některé investory výhodně odprodat klíčová aktiva.

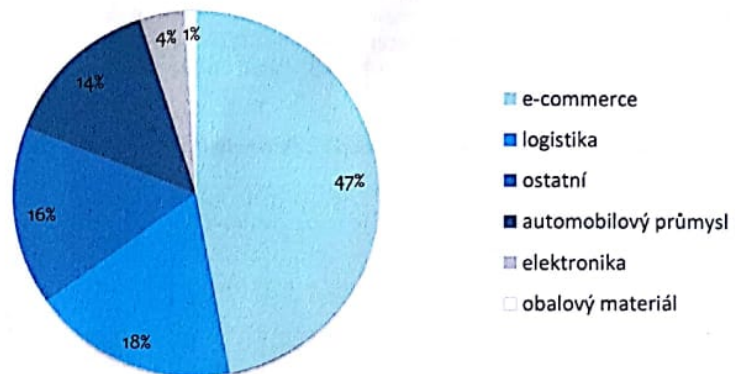
Investice do komerčních nemovitostí ve střední a východní Evropě (mimo Ruska) v roce 2014 vzrostly meziročně o 28 %. Nejvíce transakcí do komerčních realit v roce 2014 v regionu střední a východní Evropy (kromě Ruska) bylo zaznamenáno v České republice ve výši 731 milionu eur.

4.3.1 Trh s průmyslovými prostory a logistickými parky

Trh průmyslových nemovitostí, který je zastoupen převážně výrobními halami a sklady, se v roce 2015 vyvíjel ve znamení zvýšené investiční aktivity. Silná poptávka po průmyslových nemovitostech zapříčinila vysoký objem nové výstavby. V roce 2015 došlo k přírůstku o téměř 566 000 m² průmyslových prostor, což hned po letech 2007 a 2008 představuje nejaktivnější rok.

Následující graf č. 19 zobrazuje strukturu čisté poptávky po průmyslových prostorách dle odvětví.

Graf č. 8: Poptávka průmyslových prostor dle odvětví v roce 2014



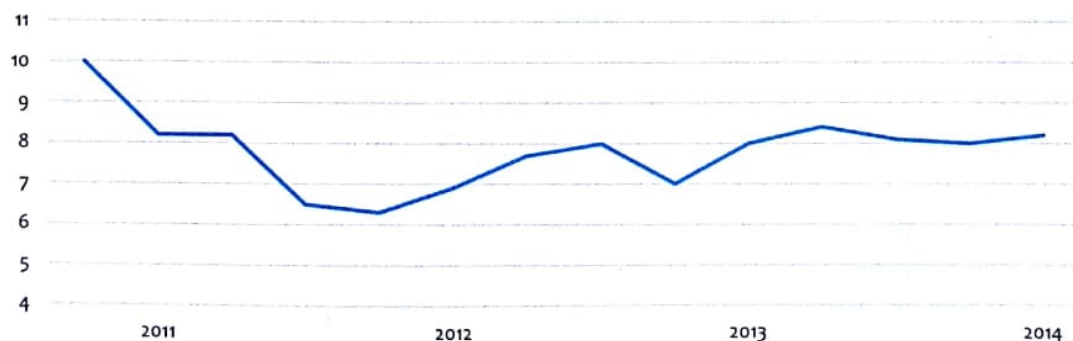
Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z CBRE

Průmyslové nemovitosti jsou z více než 84 % koncentrovány do pěti největších regionálních oblastí České republiky. Nejvyšší objem průmyslových ploch je koncentrován v Praze (1926 tis. m²), Jihomoravském (786,2 tis m²) a Plzeňském kraji (672,5 tis. m²). Poslední dvě lokace, Moravskoslezský a Středočeský kraj, disponují průmyslovými plochami o výměře pohybující se kolem 370 tis. m².

Výstavba průmyslových objektů probíhá poté, co je zajištěn nájemce. Pouze zhruba 10 % nově dokončených prostor bylo v roce 2015 postavených na spekulativní bázi. Zbýlá většina měla nájemce zajištěného již před zahájením výstavby či šlo o prodloužené nájemní smlouvy. V roce 2016 spekulativní výstavba představovala 14 % ze sledovaných developerských projektů.

V souhrnu dosahovala míra neobsazenosti v České republice na konci roku 2014 hodnoty 8,2 %. V roce 2015 došlo k nejvyššímu počtu dokončených prostor od globální ekonomické recese. Neobsazenost průmyslových prostor poklesla meziročně o 3,1 % a v prvním kvartálu roku 2016 dosahovala výše 5,1 %. Z celkového počtu neobsazených prostorů se 37 % nachází v Praze, 17 % v Jihomoravském kraji a 15 % v Plzeňském kraji. Čtvrtletní vývoj míry neobsazenosti průmyslových prostor mezi roky 2011 až 2014 je znázorněn v grafu níže.

Graf č. 9: Vývoj neobsazenosti průmyslových prostor v období 2011–2014 [%]



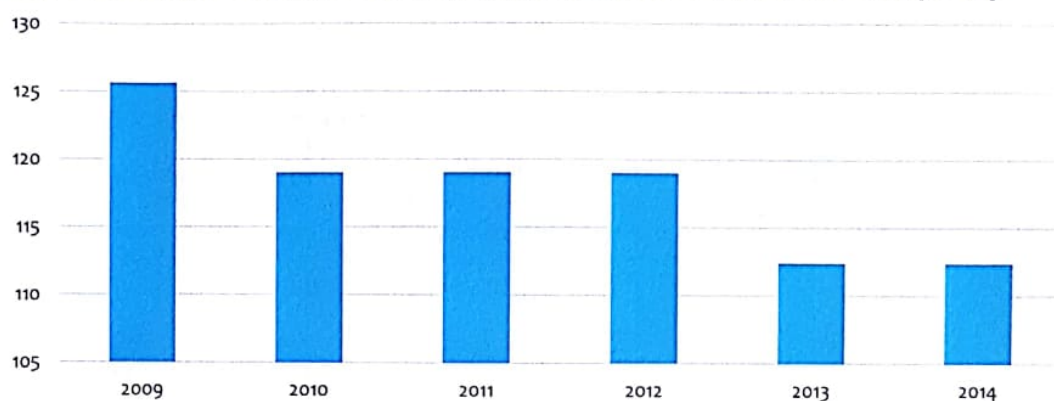
Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z CBRE

Na území Prahy klesla v roce 2015 míra neobsazenosti meziročně o 2,3 % na hodnotu 4,8 %, avšak jsou značné rozdíly mezi čtyřmi pražskými dílčími trhy (východ, západ, sever a jih). Nejrozvinutějším dílčím trhem metropole je západní část města, kde míra neobsazenosti v roce 2015 činila 9 %. Ve východní části Prahy, kde se průmyslové parky nacházejí podél dálnic D10 a D11, dosahovala míra neobsazenosti pouhých 1,5 %. Nízká

míra neobsazenosti ukazuje na atraktivitu východní části pro nájemce i developery. Třetím největším dílčím trhem je Praha-Jih podél dálnice D1, kde míra neobsazenosti dosahovala 1,1 %. V této části je tedy velmi obtížný pronájem větších průmyslových ploch, navíc se zde neplánují žádné nové projekty. Nejmenším dílčím pražským trhem je sever vedoucí podél dálnice D8, kde míra neobsazenosti v roce 2015 dosahovala výše 7,8 %. Vzhledem k nedostatku volných prostor na jiných trzích se očekává v roce 2016/2017 pokles míry neobsazenosti průmyslových prostor.

Vývoj nájemného průmyslových prostor v průběhu sledovaného období let 2009–2014 klesá. Dokládá to graf č. 21.

Graf č. 10: Nejvyšší dosažitelné nájemné průmyslových prostor v období 2009–2014 [Kč/m²]



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z CBRE

Výše nájemného je odvozena od typu lokality. V roce 2015 se výše nájmu u průmyslových prostor třídy A v Praze a Ostravě pohybovala v intervalu 3,70–3,90 EUR/m²/měsíc. Nájemné v Plzni dosahovalo výše 3,75–3,95 EUR/m²/měsíc a v Brně se jeho výše vyšplhala na úroveň 3,95–4,25 EUR/m²/měsíc. Výše nájemného se výrazně nezměnila ani v roce 2016 a pohybovala se na obdobné hladině.

Kancelářské prostory v průmyslových objektech se v roce 2015 pronajímaly za 8–9 EUR/m²/měsíc. Servisní poplatky jsou poměrně stabilní ve výši 0,50–0,65 EUR/m²/měsíc, u menších obchodních jednotek kolem 500 m² se výše poplatků za služby pohybuje ve výši 0,90–1 EUR/m²/měsíc.

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.

5.2.1 Výpočet hodnoty pozemků

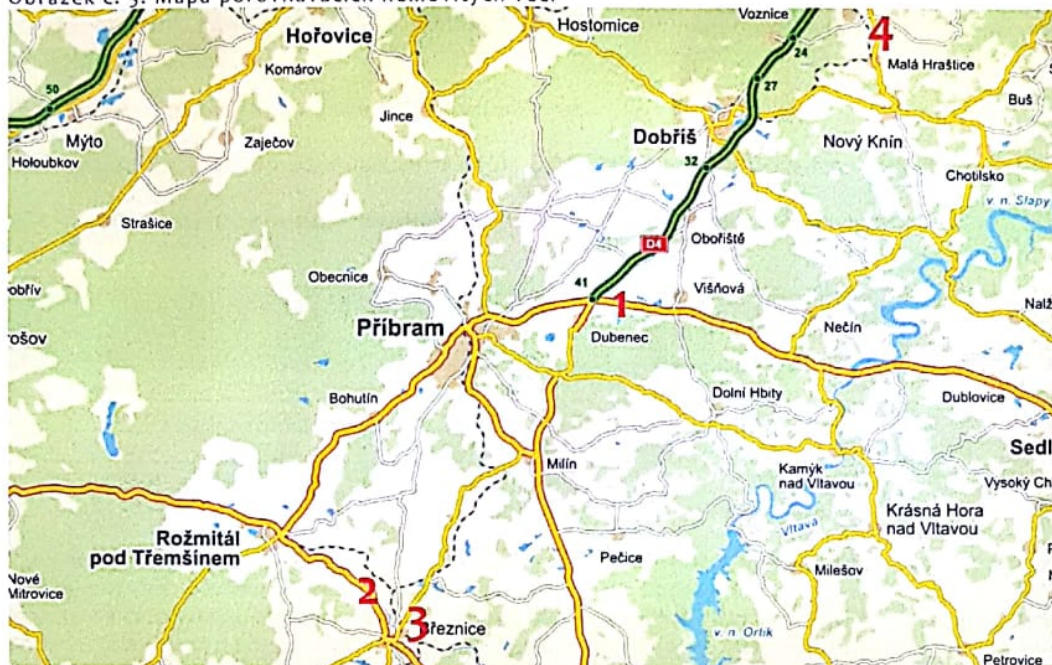
Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce, bude pro ocenění předmětné nemovité věci vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí, které odpovídají svým charakterem v daném místě a čase, a jejichž umístění je v širším okolí. Přestože se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

Jelikož předmětné nemovité věci tvoří větší soubor několika pozemků o různých výměrách, budou oceněny v rámci celku pomocí srovnávacích pozemků o obdobných výměrách.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Drásov** – k prodeji pozemek určený ke komerčnímu využití v katastru obce Drásov o výměře 5 526 m². Pozemek je bezprostředně u obce Cihelna. V územním plánu je určen ke komerčnímu využití (např. lehká průmyslová výroba, sklady, komerční občanská vybavenost a služby, pohostinství a další);
2. **Březnice** – rovinaté pozemky o celkové výměře 12 000 m². Pozemky mají obdélníkový tvar. Součástí je zpevněná plocha o výměře cca 1 400 m² (asfalt). Na zpevněnou plochu navazuje starší hala o zastavěné ploše cca 1 600 m². V územním plánu města jsou pozemky vedeny jako plochy VL – výroba a skladování, lehký průmysl;
3. **Březnice** – rovinaté pozemky o celkové výměře 43 000 m². V územním plánu města jsou pozemky vedeny jako plochy VL – výroba a skladování, lehký průmysl. Pozemky se nacházejí na severním okraji velkého průmyslového areálu;
4. **Bojanovice** – k prodeji komerční pozemek o výměře 9 936 m². Tento rovinatý pozemek se nachází v průmyslové zóně a je ze dvou stran přístupný z veřejné komunikace. Na pozemku je elektrická trafostanice. Dle platného územního plánu je tento pozemek určen pro zástavbu např.: občanské vybavení, malá a střední komerční zařízení, garáže a parkoviště.

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 celkové plochy pozemku.

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

I	Celková rozloha [m ²]	Druh pozemku	Terén	Lokalita	Dopravní dostupnost
Parametry oceňované nemovité věci					
	259 098,00	komerční	rovinatý	Drásov	velmi dobrá
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	5 526,00	komerční	rovinatý	Drásov	velmi dobrá
2.	12 000,00	komerční	rovinatý	Březnice	velmi dobrá
3.	43 000,00	komerční	rovinatý	Březnice	velmi dobrá
4.	9 936,00	komerční	rovinatý	Bojanovice	velmi dobrá

Zdroj: Reální inzerce; vlastní zpracování

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

- K1 – koeficient velikosti výměř,
- 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 byly zjištěny následující odlišnosti.

Ke srovnávací nemovité věci č. 2 přísluší zděná stavba, což bude zohledněno koeficientem příslušenství.

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

Tabulka č. 5: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Celková rozloha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	1 934 100,00	5 526,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	280,00
2.	6 808 500,00	12 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,80	385,82
3.	15 122 100,00	43 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	281,34
4.	3 497 472,00	9 936,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	281,60

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 plochy pozemku.

Tabulka č. 6: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	280,00
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	385,82
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	307,19

Zdroj: Vlastní zpracování

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Tabulka č. 7: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovité věci [m ²]	259 098,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	307,19
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	79 592 314,62
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	79 592 000,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty nemovité věci je kalkulován včetně příslušných pozemků, všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.

5.2.2 Výpočet hodnoty staveb

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce, 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, budou pro stanovení ceny obvyklé použity, jelikož se jejich jednotková cena pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Obořiště** – bývalá zemědělská usedlost v Obořišti, okres Příbram. Součástí zemědělské pozemky, skladové a výrobní budovy a dvě obytné budovy. Pozemky mají celkovou rozlohu 21 430 m²;
2. **Něčím, Lipiny** – k prodeji velký pozemek v krásném prostředí pod horou v obci Něčín. Na pozemku se nachází domek, stáj a stodola. Na pozemku jsou dva samostatně stojící kamenné sklepy a dva rybníčky;
3. **Krásná Hora nad Vltavou** – prodej zemědělského objektu se 4 samostatnými budovami a navazujícími pozemky o celkové ploše 14 739 m².

Obrázek č. 6: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: Mapy.cz

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

Tabulka č. 8: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Výměra vlastního pozemku [m ²]	Počet PP/NP	Lokalita	Dopravní dostupnost
Parametry oceňované nemovité věci					
	507,00	8 505,00	-/2	Drásov	velmi dobrá
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	1 500,00	21 430,00	-/2	Obořiště	velmi dobrá
2.	358,00	-	1/1	Něčín	velmi dobrá
3.	360,00	14 739,00	1/2	Krásná Hora nad Vltavou	velmi dobrá

Zdroj: Realitní inzerce; vlastní zpracování

Tabulka č. 9: Parametry porovnávacích nemovitostí

Typ konstrukce	Technický stav	Poloha domu	Vybavení
Parametry oceňované nemovité věci			

cihlová	zhoršený	samostatný	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí			
cihlová	zhoršený	samostatný	-
cihlová	zhoršený	samostatný	sklep
smíšená	dobrý	samostatný	sklep

Zdroj: Realitní inzerce; vlastní zpracování

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

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

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

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Větší užitná plocha srovnávací nemovitě věci č. 1 bude upravena koeficientem velikosti výměr. Srovnávací nemovitá věc č. 3 se nachází v lepším technickém stavu, což bude zohledněno v rámci koeficientu technického stavu a typu konstrukce.

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.	10 800 000,00	1 500,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	6 336,00
2.	3 500 000,00	358,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	7 821,23
3.	2 950 000,00	360,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	5 900,00

Zdroj: Realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovitě věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovitě 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 nemovitě věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy pozemku.

Tabulka č. 11: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	5 900,00
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	7 821,23
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	6 685,74

Zdroj: Vlastní zpracování

Stanovení hodnoty nemovitě věci porovnávací metodou:

Tabulka č. 12: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m ²]	507,00
Zastavěná plocha nemovité věci [m ²]	2 050,00
Celková výměra pozemků [m ²]	8 505,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	6 685,74
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	3 389 670,18
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	3 390 000,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty nemovité věci je kalkulován včetně příslušných pozemků, všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.

5.2.3 Věcné břemeno

Bylo zjištěno věcné břemeno užívání za účelem práva umístění stavby rozvodného zařízení (přípojkové skříňe), podzemního vedení elektro, s možností vstupu za účelem oprav a údržby v rozsahu dle GPL č. 351-149/2007. Pro Aveo Engineering Group, s.r.o., č. p. 98, 26301 Obory, k parcele: 449/29 (Z-5092/2013-211). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 26. 5. 2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26. 5. 2008 (V-3727/2008-211).

Ocenění věcného břemene je dle Zákona č. 303/2013 Sb. §16b odstavec 5. Věcné břemeno je určeno jednotně částkou 10 000 Kč.

Název	Hodnota
Cena nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	79 592 000,00
Věcné břemeno [Kč]	10 000,00
Celková cena nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	79 582 000,00

5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uveden výsledný návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 324 k.ú. Drásov u Příbramě (objekty k bydlení č. p. 1 a č. p. 21 s příslušnými pozemky v jednotném funkčním celku a ostatní pozemky představující pozemky orné půdy, trvalý travní porost a ostatní) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 13: Výsledná předmětných pozemků

Parcela č.	Výměra [m ²]	Hodnota [Kč]	Hodnota zaokr. [Kč]
440/2	781,00	239 915,39	239 920,00
440/4	44 498,00	13 669 340,62	13 669 340,00
440/6	111,00	34 098,09	34 100,00
446/3	1 961,00	602 399,59	602 400,00
449/4	1 060,00	325 621,40	325 620,00
449/6	5 252,00	1 613 361,88	1 613 360,00
449/7	5 062,00	1 554 995,78	1 555 000,00
449/8	6 931,00	2 129 133,89	2 129 130,00
449/9	4 512,00	1 386 041,28	1 386 040,00
449/29	79 368,00	24 371 055,92	24 371 060,00
449/31	615,00	188 921,85	188 920,00
454/2	2 072,00	636 497,68	636 500,00
454/4	2 213,00	679 811,47	679 810,00
454/5	6 982,00	2 144 800,58	2 144 800,00
454/6	13 551,00	4 162 731,69	4 162 730,00
464/4	96,00	29 490,24	29 490,00
464/36	8 158,00	2 506 056,02	2 506 060,00
467/3	204,00	62 666,76	62 670,00
467/6	10 321,00	3 170 507,99	3 170 510,00
472	4 964,00	1 524 891,16	1 524 890,00
473/1	37 463,00	11 508 258,97	11 508 260,00
474/1	8 091,00	2 485 474,29	2 485 470,00
474/2	289,00	88 777,91	88 780,00
474/4	6 994,00	2 148 486,86	2 148 490,00
474/14	3 219,00	988 844,61	988 840,00
474/15	1 931,00	593 183,89	593 180,00
609/1	2 302,00	707 151,38	707 150,00
609/2	97,00	29 797,43	29 800,00
Celkem	259 098,00	79 582 314,62	79 582 320,00

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 14: Výsledná hodnota nemovité věci celkem

Název	Hodnota
Hodnota pozemků po zaokrouhlení [Kč]	79 582 300,00
Hodnota staveb včetně příslušných pozemků po zaokrouhlení [Kč]	3 390 000,00
Výsledná hodnota nemovitých věcí zjištěná na bázi tržních hodnot	82 972 300,00

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 návrhu tržní hodnoty po dobu 3 měsíců ode dne vyhotovení.

Výsledná hodnota předmětné nemovité věci odráží aktuální technický stav a polohu nemovité věci. Kladně jsou předmětné nemovité věci hodnoceny díky své lokalitě v blízkosti okresního města Příbram. Záporně byla výsledná hodnota ovlivněna špatným technickým stavem předmětných staveb a celkovému nevyužívání zemědělského areálu.

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

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

Bylo zjištěno věcné břemeno užívání za účelem práva umístění stavby rozvodného zařízení (přípojkové skříně), podzemního vedení elektro, s možností vstupu za účelem oprav a údržby v rozsahu dle GPL č. 351-149/2007. Pro Aveo Engineering Group, s.r.o., č.p. 98, 26301 Obory, k parcele: 449/29 (Z-5092/2013-211). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 26. 5. 2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26. 5. 2008 (V-3727/2008-211).

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

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 324 k. ú. Drásov u Příbramě vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **82 972 300,00 Kč**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 324 k. ú. Drásov u Příbramě (objekty k bydlení s pozemky a další pozemky) za účelem insolvenčního řízení vedeného u Městského soudu v Praze pod spis. zn. MSPH 91 INS 19867/2016. Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od Mgr. Petr Budzinski, insolvenční správce úpadce MESKALERO s.r.o., Letenská 121/8, 118 00 Praha 1

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 24. 3. 2017.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 324 k. ú. Drásov u Příbramě je po zaokrouhlení stanoven na:

82 972 300,00 Kč

(slovy: Osmdesát dva milionů devět set sedmdesát dva tisíc tři sta 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 171-3008/2017 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 17230.

V Praze dne 21. 4. 2017



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

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková

Ing. Michaela Hamouzová

Bc. Tomáš Hrubý

Bc. Tereza Hnátková