

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4035/5/2017

**o obvyklé ceně pozemku parc. č. 586/50, v katastrálním území
Dolní Měcholupy, městská část Praha 10, hlavní město Praha.**



Objednatel posudku:

JUDr. Milan Makarius soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha-západ
Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé pro účely exekuce
vedené JUDr. Milanem Makariusem, soudním
exekutorem pod sp.zn.156 EX 920/16

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb., a dále podle metodiky Teorie oceňování Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc.

Podle stavu ke dni:

16.1.2017

Vypracoval:

Ing. Václav Zvěřina, CSc.,
Skořepka 7, 110 00 Praha 1
e-mail: vaclavzverina@seznam.cz

Posudek obsahuje 9 stran textu, včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze dne 16.1.2017

1. ÚVOD

1. 1. Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny pozemku parc. č. 586/50 v katastrálním území Dolní Měcholupy, městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Ocenění je vypracováno ke dni 16.1.2017. Jeho cílem bylo určit tržní hodnotu oceňovaného majetku pro exekuční řízení.

1. 2. Základ hodnoty

Základem hodnoty v tomto posudku je objektivní (fair) tržní hodnota vyjádřená v peněžních jednotkách. Tato objektivní tržní hodnota je definována v souladu s Evropskou asociací znaleckých organizací **TEGoVA** jako: „finanční částka, která může být směněna mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, aniž by byl činěn nátlak na koupi nebo prodej. Přitom obě zúčastněné strany si plně uvědomují a znají všechna relevantní fakta o jmění“.

Tato definice je prakticky totožná s definicí obvyklé ceny uvedené v § 2 zákona o oceňování MF ČR č.151/1997 Sb.: „obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku 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“.

Naše zpráva je vypracována v souladu s mezinárodním oceňovacím standardem „Oceňování podle tržní hodnoty“, který zpracoval **IVSC** (International Valuation Standards Committee) viz /9/, a v souladu s **IVS** - International Valuation Standards, Aplikační příručkou č. 4, která definuje zásady oceňování majetku pro záruky půjček, hypoték a dluhopisů. Ze všech užitných hodnot majetku je v tomto konkrétním případě uvažováno s přínosem stavby, venkovních úprav a pozemku.

1. 3. Rozsah posudku

Rozsah naší práce vychází z toho, že všechny relevantní faktory by měly být zohledněny. Mezi tyto faktory lze zařadit:

1. Historii a podstatu oceňovaného majetku.
2. Obvyklá cena stavebních materiálů a stavebních prací v dané lokalitě.
3. Výše obvyklých nájmu a prodeje srovnatelných nemovitostí.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2. 1. Výchozí data

Objednavatel: JUDr. Milan Makarius, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha-západ
Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5

Oceňovaný nemovitý majetek: pozemek parc. č. 586/50

Specifikace dle LV č. 1949			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
586/50	6868	Orná půda	Zemědělský půdní fond

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 920/16-24,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1949 ze dne 17.10.2016,
- kopie katastrální mapy,
- ortofotomapa,
- územní plán hl.m. Prahy,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných pozemků,
- fotografická dokumentace,
- informace z místního šetření ze dne 11.1.2017.

2. 2. Vlastnictví oceňované nemovitosti

Stávajícím vlastníkem oceňovaného majetku je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1949 ze dne 17.10.2016:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Kroužilová Květa, Kazaňská 118/22, Štěrboholy, 10200 Praha 10	485101/555	1/6
OSINEK, a.s., Zdibská 229/2, Kobylisy, 18200 Praha 8	24121274	2/3
Šmídová Libuše, Drobná 127/20, Štěrboholy, 10200 Praha 10	426101/034	1/6

Na nemovitosti je zapsána exekuce na část majetku, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a nařízení předběžného opatření k podílu 2/3 (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 1949 v příloze tohoto posudku).

2. 3. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 586/50 v katastrálním území Dolní Měcholupy, městská část Praha 10, hlavní město Praha. Oceňovaný pozemek je situován asi 350m jižně od zastavěné části Šterbohol, v místě zvaném Slatina. Přístup po ulici Ústřední, vedoucí ze Šterbohol do Dubče a po té vpravo ulicí K Lesíku.

Pozemek je v katastru nemovitostí LV č. 1949 veden jako orná půda. Pozemek je v současné době zemědělsky neošetřovaný a nevyužívaný. Povrch pozemku je porostlý vysokou trávou a náletovými dřevinami. Pozemky v okolí jsou stejného charakteru (viz ortofotomapa a fotodokumentace v příloze). Pozemek je mimo zastavěnou část Šterbohol.

Podle územního plánu hlavního města Prahy je pozemek v zóně vyznačené jako ZMK/OV-D, tj. ZMK= zeleň městská a krajinná, OV=všeobecně obytná, D=dopravní plochy navrhované na změnu funkce. Dle vyjádření ÚMČ Praha 15-Horní Měcholupy – Odbor

územního plánování a stavebního úřadu je ale pozemek pod stavební uzávěrou, to znamená, že se zde **nesmí stavět žádná stavba** a může se pouze udržovat stávající stav pozemku.

Inženýrské sítě na pozemku nejsou.

Dle názoru znalce je **využití oceňovaného pozemku v současné době značně problematické a z toho důvodu je ztížena jeho obchodovatelnost.**

Výměry pro ocenění:

pozemek parc. č. 586/50 celkem: **6868 m²**

3. METODY OCEŇOVÁNÍ

TEORIE ZJIŠŤOVÁNÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

Konvenční tržní ocenění používané k determinování tržní hodnoty nemovitostí vychází v zásadě ze tří teoreticky různě pojatých přístupů. V odborné literatuře se tyto základní tři principy vzájemně prolínají a větví, jsou uváděny pod různými názvy atd. Např. v americké praxi se mluví o 9 základních přístupech používaných pro stanovení tržní hodnoty, v anglické o 5, v německé o 3.

V dostupné české literatuře se lze setkat s těmito metodami používanými pro ocenění:

1. Metody výnosové.
2. Metody stanovení substance, věcné hodnoty.
3. Metody porovnávací.

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost - podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku, pronájem nemovitosti sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Metody stanovující vlastní kapitál vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Metody porovnávací, někdy nazývané tržní, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde lze porovnat ceny již prodaných obdobných nemovitostí s nemovitostí oceňovanou. To znamená, že trh nemovitostí je transparentní a informace jsou běžně dostupné.

V dalším uvádíme stručný popis každé metody.

3. 1. Metody výnosové.

Tyto metody jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je v porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí výnos - cash flow.

Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň, stanovením správné, adekvátní kapitalizační míry.

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost jako podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz podniku a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Nejrozšířenější metodou je metoda přímé kapitalizace, kterou lze zapsat do jednoduchého matematického modelu:

$$V = NOI / R \quad (1)$$

kde tržní hodnota V podniku (nemovitosti) rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu NOI , vydělenému odpovídající kapitalizační mírou R .

Stanovení správné adekvátní kapitalizační míry vychází z úrokové míry nejjistějších cenných papírů, obvykle státem garantovaných obligací a zápočtu nezbytné míry rizika, které respektuje daný podnikatelský segment (pronájem nemovitosti).

3. 2. Metody stanovení substance, věcné hodnoty

Zcela odlišný přístup k oceňování majetku, nemovitosti vychází z pohledu vlastnických aktivit. Metody stanovující stavební substanci vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Tyto metody se zdají být velice jednoduché a přesné, ale při jejich použití se naráží na problém správného, tržního, stanovení opotřebení již existujících staveb. Jsou to metody méně subjektivní, než aktualizace odhadovaných budoucích cash flow při zvolené diskontní sazbě, pro zvolený časový horizont. Přesto je však i jejich použití omezené, neboť reflektují současnou situaci na trhu - prodejní cenu, s velkým časovým odstupem. Rozdíl mezi substanční stavební hodnotou a tržní hodnotou je samozřejmě menší ve stabilizovaných ekonomických podmínkách, než v ekonomikách procházejících transformací, či krizí.

Tento způsob ocenění je založen na principu pojetí náhrady. Perspektivní kupující nebude platit více za stavební substanci, než činí náklady na její nahrazení, pořízení. Každá nemovitá položka je oceněna a jejich součtem se získá souhrnná, výsledná hodnota, stavební substance.

V této souvislosti se vžil název *podstata, substance, věcná hodnota*. Věcná hodnota znamená, kolik peněz by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. V případě nákupu má substance jasný ekonomický význam. Napomáhá řešit otázku, zda je výhodnější koupit již existující nemovitosti, nebo postavit nové. Matematický model této metody lze zapsat v této zjednodušené podobě:

$$V = \sum (PC_i \times O_i + P_i) \quad (2)$$

kde PC_i je pořizovací cena stavby, O_i opotřebení stavby a P_i cena pozemku.

3. 3. Metoda porovnání tržních cen

Metody porovnávací, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejkách jsou veřejně přístupné. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Metoda je nejrozšířenější v dobře fungujících tržních ekonomikách. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů - fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být „perfektní“ ve smyslu dostatečné četnosti prodejků. Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

$$V = \sum (RC_i \times k_i) / n \quad (3)$$

Kde **RC** i je realizovaná prodejní cena pro i-tý majetek, **ki** koeficient korekce (porovnávací), **n** počet porovnávaných majetků.

Tato metoda je nepřímější, nejrychlejší a nejvíce odpovídá **směnné ceně**. Základním předpokladem jejího analytického využití je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace.

3. 4. Aplikace jednotlivých metod

Každý odhad tržní hodnoty je obecně zatížen jistou mírou chyb, ať už z pohledu znalce, volby použitých matematických modelů, nebo změn **nabídky a poptávky**, trhu. Proto je běžné, že se pro stanovení tržní hodnoty používá několik metod, jejich vzájemný mix. I když každá z nich vychází z jiných předpokladů, je obvyklé považovat za výslednou tržní hodnotu tu, která je dána jejich vzájemným porovnáním. Je neoddiskutovatelné, že se porovnávají metody založené na principiálně odlišných základech, ale výsledkem každé z nich je tržní hodnota vyjádřená ve finančních jednotkách, v penězích. Proto nelze proti tomuto mixu vznášet z pohledu rozdílnosti jednotek porovnávaných veličin připomínky.

4. ANALÝZA OCENĚNÍ

4. 1. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se pozemek nachází v katastrálním území Dolní Měcholupy, městská část Praha 10, hlavní město Praha. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 3 srovnatelné pozemky, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené pozemky v dané lokalitě nebo lokalitách blízkých.

	1) Prodej pozemku, Praha 10 – Dolní Měcholupy Cena: 12 519 500,- Kč Lokalita: Praha 10-Štěrboholy, ul. K Lesíku Plocha pozemku: 7 154 m² Cena za m²: 1 750,- Kč Číslo zakázky: 205-N03096 Datum aktualizace: 12.1.2017 Voda: Odpad: Elektřina: Komunikace: zpevněná Popis: Prodej pozemku o rozloze 7 154m², který se nachází v katastrálním území Dolní Měchlupy, ihned na kraji obytné zóny Štěrboholy. RK: RE/MAX Alfa, Praha – Nové Město
---	--

	2) Prodej pozemku, Praha10-Petrovice Cena: 4 792 333,- Kč Lokalita: Praha 10- Petrovice, ul. Newtonova Plocha pozemku: 18 611 m² Cena za m²: 258,- Kč Číslo zakázky: 482139 Datum aktualizace: 30.11.2016 Voda: možnost připojení na vodovod Odpad: veřejná kanalizace podél vozovky Elektřina: 230V Popis: Prodej pozemků v lukrativní části Prahy v Petrovicích. Pozemky jsou vedeny v katastru nemovitostí jako orná půda a ostatní plocha. Část je přístupná ze zpevněné komunikace. Inženýrské sítě u vozovky. RK: M&M reality, Praha – Nové Město
	3) Prodej pozemku, Praha 10-Kolovraty Cena: 2 442 000,- Kč Lokalita: Praha 10- Kolovraty Plocha pozemku: 10 306 m² Cena za m²: 237,- Kč Číslo zakázky: 00160 Datum aktualizace: 10.1.2017 Voda: Odpad: Elektřina: Popis: Prodej zemědělské půdy v katastrálním území Kolovraty v jednom územním celku. Pozemek není zatížen nájemní smlouvou. RK: Reality 89, s.r.o., Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané pozemky jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha nemusí být vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Korekce na vybavenost a využitelnost pozemku.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² pozemku, průměrnou cenou je vynásobena plocha pozemku oceňovaného.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Plocha pozemku (m ²)	Jednotková cena v Kč/m ²	Korekce na zdroj porovnávacích nemovitostí	Korekce pro polohu	Korekce pro vybavenost a využití pozemku	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ²
1	12 519 500	7 154	1 750	0,85	1,00	0,40*	0,340	595
2	4 792 333	18 611	258	0,85	1,00	0,60*	0,510	132
3	2 442 000	10 306	237	0,85	1,00	0,75*	0,638	151
							Celkem	878

PRŮMĚRNÁ CENA (878 : 3 =)	293,- Kč/m²
----------------------------------	-------------------------------

****Pozn.:** V současné době je námi oceňovaný pozemek proti porovnávaným nemovitostem pozemkem jalovým, bez možnosti komerčního využití.*

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota pozemku: Výměra pozemku: 6 868 m ² Cena: 6 868 × 293 = 2 012 324 Kč	
CENA – zaokrouhleno	2 000 000,- Kč

Obvyklá cena pozemku parc. č. 586/50, v katastrálním území Dolní Měcholupy, městská část Praha 10, hlavní město Praha, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 2 000 000,- Kč

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 2/3 k výše uvedené nemovitosti:

$$2\,000\,000 \times 2/3 = 1\,333\,333,- \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno: 1 300 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5. 1. Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu pozemku parc. č. 586/50, v katastrálním území Dolní Měcholupy, městská část Praha 10, hlavní město Praha, k datu 16.1.2017.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota pozemku parc. č. 586/50, v katastrálním území Dolní Měcholupy, městská část Praha 10, hlavní město Praha, činí k datu 16.1.2017:

1 300 000,- Kč

Slovy: miliontřístatisíc Kč

V Praze 16.1.2017

Ing. Václav Zvěřina CSc.
Skořepka 7
110 00 Praha 1

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Městského soudu v Praze č.j. Spr. 1220/91 ze dne 1. prosince 1992 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 4035/5/2017 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze 16.1.2017

7. PŘÍLOHY

- | | |
|---|----------|
| 7. 1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1949 | 3 listy, |
| 7. 2. Kopie katastrální mapy | 1 list, |
| 7. 3. Ortofotomapa | 1 list, |
| 7. 4. Územní plán hl. m. Prahy | 1 list, |
| 7. 5. Fotografická dokumentace | 1 list. |

