

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

ČÍSLO POLOŽKY:	30048/2025
ZNALC:	Ing. Karel Schwarz Štverákova 2726/10, 193 00 Praha 9 IČO: 69013519
ZADAVATEL:	Mgr. Tomáš Pospíchal Soudní exekutor Exekutorský úřad Nymburk 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk
ČÍSLO JEDNACÍ:	070 Ex 1096/24-21, ze dne 17.3.2025
PŘEDMĚT:	Skladovací areál č.p. 95 Mokrá Lhota
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	1/2
OZNAČENÍ:	52/2025
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Obor Ekonomika / odvětví Oceňování nemovitých věcí
PROHLÍDKA PROVEDENA DNE:	2.4.2025
DATUM:	10.4.2025
POČET STRAN:	26
SEZNAM PŘÍLOH:	Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí Příloha č. 2 - katastrální mapa Příloha č. 3 - mapa oblasti Příloha č. 4 - fotodokumentace

A. Zadání

1. Znalecký úkol – odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny skladovacího areálu č.p. 95 s příslušenstvím na pozemku parc. č. st. 193/3, st. 193/4 a pozemky parc. č. 536/4, 536/14, 536/15 a 536/16 v katastrálním území Líšno, obec Bystřice, okres Benešov.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při venkovní prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM – technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Skladovací areál č.p. 95 s příslušenstvím na pozemku parc. č. st. 193/3, st. 193/4 a pozemky parc. č. 536/4, 536/14, 536/15 a 536/16 v katastrálním území Líšno, obec Bystřice, okres Benešov.

Adresa: Mokrá Lhota č.p. 95, 287 51 Bystřice – Mokrá Lhota

Kraj: Středočeský kraj

Okres: Benešov

Obec: Bystřice

Katastrální území: Líšno

2. Prohlídka a zaměření

Venkovní prohlídka nemovitosti byla provedena 2.4.2025. Vlastník nemovitosti se nezúčastnil této prohlídky.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo: LV č. 1910

TELP s.r.o., Mokrá Lhota 95, 25751 Bystřice

Nemovitosti:

Specifikace podle LV č. 1910			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
St. 193/3	649	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba č.p. 95, jiné st.
St. 193/4	347	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba č.p. 95, jiné st.
536/4	977	ostatní plocha	
536/14	3082	ostatní plocha	
536/15	420	ostatní plocha	
536/16	604	ostatní plocha	
Celkem	6079		

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta .

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je skladovací areál č.p. 95 s příslušenstvím na pozemku parc. č. st. 193/3, st. 193/4 a pozemky parc. č. 536/4, 536/14, 536/15 a 536/16 v katastrálním území Líšno, obec Bystřice, okres Benešov.

Mokrá Lhota je část města Bystřice v okrese Benešov. Nachází se na severovýchodě Bystřice. V roce 2009 zde bylo evidováno 84 adres. Mokrá Lhota leží v katastrálním území Líšno o výměře 6,64 km².

Skladovací areál č.p. 95 se nachází na okraji obce Mokrá Lhota, okolní zástavba je smíšená s rodinnými domy a komerčními nemovitostmi. Pozemky areálu jsou rovinné, areál je oplocený. V areálu se nachází hala, bývalé zemědělské objekty, vestavba bytové jednotky 3+1 a drobné stavby. Další popis není možný, nebyla umožněna prohlídka nemovitosti.

Příslušenství je tvořeno dřevěnou pergolou, oplocením, studnou a jímkou. Areál je přístupný po zpevněné komunikaci, na základě věcného břemene.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu 2.4.2025 jsou použity všeobecně uznávané a využívané oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon MF ČR č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. K provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z tohoto důvodu je postupováno podle § 1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

D. Znalecký posudek

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 242/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Určení tržní hodnoty nemovitosti

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

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. Výnosová metoda
2. Nákladová metoda
3. Porovnávací metoda

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

1. Výnosová metoda

Tyto metody jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice.“ Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je 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 – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku 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. Nejrozšířenější metodou je metoda přímé kapitalizace, kterou lze zapsat do jednoduchého matematického modelu:

$$V = \text{NOI} / R \quad (1)$$

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

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).

2. Nákladová metoda

Tato metoda je založena na vypočtení nákladů na postavení stejné nemovitosti. Při stanovení ceny se v bere v potaz její opotřebení. Opotřebení se často zjišťuje lineární metodou (zejména pokud nebyly prováděny žádné rekonstrukce nebo jiné stavební úpravy a všechny prvky stavby jsou rovnoměrně opotřebené). Výpočet opotřebení lineárním způsobem je prostý podíl stáří objektu k celkové životnosti objektu.

Životnost stavby je určena na základě prvků dlouhodobé životnosti, jimiž jsou: základy, nosné konstrukce, schodiště, zastřešení atd. Základní dobu životnosti také uvádí vyhláška 3/2008 Sb. V příloze č. 15. Např. rodinné domy se zděnou konstrukcí mají životnost 100 let, rekreační chaty zděné 80 let a dřevěné 60 let.

Nákladová metoda slouží při tržním ocenění pouze ke stanovení rámcové hodnoty dané stavby a často se používá jako podklad pro výpočet hodnoty výnosové. Její použití je vhodné zejména pro nemovitosti, které se běžně neobchodují a jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady (dopravní stavby a infrastruktura, technická infrastruktura).

3. Metoda porovnávání tržních cen

Metody porovnávací, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejích 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 době fungujících tržních ekonomik. 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 prodejů. Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

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

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

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

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.

Výměry pro ocenění:

Skladovací areál č.p. 95.

Plocha pozemku: 537 m²

Zastavěná plocha: 6 079 m²

Analýza ocenění

1.Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou

Ocenění výnosovou metodou se neprovádí.

2. Tržní hodnota stanovená nákladovou metodou

Nákladová hodnota nemovitosti je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná. Trh nemovitostí je jasně lokalizován. Nákladová hodnota majetku je dána součtem zůstatkových cen veškerého jmění. Zůstatkové ceny jsou určeny z pořizovacích reprodukčních cen snížených o adekvátní míru opotřebení. Stanovení reprodukční ceny vychází z tuzemské cenové úrovně na současném stavebně-dodavatelském trhu dle dané lokality. Základem jsou průměrné orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů vydaných ÚRS Praha, a. s. pro rok 2024, které jsou konzultovány s odbornými stavebními firmami, provádějícími výstavbu obdobných objektů v daném regionu.

Výpočet nákladové hodnoty nemovitosti:

Nákladová hodnota odpovídá sice stavební substanci, ale nezaručuje, že na trhu bude apriori respektována. Jednotková cena pro zem. stavbu: 10 000,-Kč/ m²

Nákladová hodnota nemovitosti	
Nákladová hodnota nemovitosti Užitná plocha: 1 500 m ² Reprodukční hodnota: 1 500 x 10 000 = 15 000 000,- Kč. Opotřebení 60%: 6 000 000,- Kč Zaokrouhleno: 6 000 000,-Kč	

Nákladová hodnota skladovací stavby č.p. 95 v katastrálním území Líšno obec Bystřice:

6 000 000,- Kč.

Specifikace podle LV č. 1910			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
Celkem	6 079		

Cena komerčních pozemků pro skladové prostory v obci Líšno a okolí je 900 Kč/ m².

Cena pozemku	
Výpočet hodnoty pozemků Výměra: 6 079 m ² Cena: 6 079 x 900 = 5 471 100,- Kč.	
CENA – zaokrouhleno	5 471 000,- Kč.

Hodnota pozemku je stanovena na:

5 471 000,- Kč.

Celkem nákladová hodnota a cena pozemku:

11 471 000,- Kč.

3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti 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 nemovitost nachází v obci Mokrá Lhota. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kancelářemi a je známá z tisku, odborných časopisů na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 3 srovnatelné areály, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené skladové areály v místě nebo blízkém okolí



1) Prodej skladového areálu 1 405 m²
Cena: 8 000 000,- Kč
Lokalita: Kondrac
Stav objektu: dobrý
Zastavěná plocha: 1 405 m²
Velikost pozemku: 11 877 m²
Popis: Prodej bývalého zemědělského objektu.
RK: Reality auri

	2) Prodej skladového areálu 1 250 m² Cena: 14 200 000,- Kč Lokalita: Trhový Štěpánov Stav objektu: dobrý Zastavěná plocha: 1 250 m² Velikost pozemku: 4 796 m² Popis: Prodej areálu farmy. RK: Naxos
---	---

	3) Prodej skladového areálu 4364 m² Cena: 23 000 000,- Kč Lokalita: Loket Stav objektu: dobrý Zastavěná plocha: 686 m² Velikost pozemku: 4 364 m² Popis: Prodej skladového prostoru. RK: hbreak
---	--

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 5% až 15%.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné podlahové plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

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

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Plocha (m ²)	Jednotková cena v Kč/m ² UP	Korekce zdroje porovnávaných nemovitostí	Korekce pro polohu	Stavebně technický stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	8 000 000	1 405	5 694	0,95	0,99	0,98	0,92	5 239 Kč
2	14 200 000	1 250	11 360	0,95	0,98	0,96	0,89	10 110 Kč
3	23 000 000	2 359	9 750	0,95	0,98	0,97	0,90	8 775 Kč
							Celkem	24 124 Kč

PRŮMĚRNÁ CENA (24 124 : 3 =)

8 041, - Kč/m².

Cena nemovitosti porovnávací metodou	
Porovnávací metoda nemovitosti Užitná plocha: 1 500 m ² Cena: 1 500 x 8 041 = 12 061 500,- Kč.	
CENA – zaokrouhleno	12 062 000,- Kč.

Tržní hodnota skladovací areál č.p. 95 s příslušenstvím na pozemku parc. č. st. 193/3, st. 193/4 a pozemky parc. č. 536/4, 536/14, 536/15 a 536/16 v katastrálním území Líšno, obec Bystřice, okres Benešov určená metodou porovnávací je:

3 044 000,- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

1) Ocenění nákladovým způsobem

11 471 000,-Kč

2) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

12 062 000.-Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty.

F. Závěr

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí k 2.4.2025.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám, polohy nemovitostí je tržní hodnota skladovací areál č.p. 95 s příslušenstvím na pozemku parc. č. st. 193/3, st. 193/4 a pozemky parc. č. 536/4, 536/14, 536/15 a 536/16 v katastrálním území Líšno, obec Bystřice, okres Benešov v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

12 000 000,- Kč.

Slovy: Dvanáctmilionů Kč.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9
telefon: 605 788 661
e-mail: schwarzk@seznam.cz

V Praze dne 10.4.2025

.....

Ing. Karel Schwarz

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České Republiky pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 30048/2025.

V Praze dne 10.4.2025

Ing. Karel Schwarz