

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3400/20/2015

**o obvyklé ceně pozemků dle LV č. 199, v katastrálním území
Mikuleč, obec Mikuleč, okres Svitavy.**



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 2669/14

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:

2.2.2015

Vypracoval:

Ing. Václav Zvěřina, CSc.,
Skořepka 7,110 00 Praha 1
telefon:721602008

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

V Praze dne 2.2.2015

1. ÚVOD

1. 1. Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny pozemků dle LV č. 199 v katastrálním území Mikuleč, obec Mikuleč, okres Svitavy.

Ocenění je vypracováno ke dni 2.2.2015. 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:

Pozemky dle LV č. 199:

Specifikace podle LV č. 199			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
301	51	Zastavěná plocha a nádvoří	RCH e.č. 4, dle LV 246
232	964	Zahrada	Zemědělský půdní fond
233/1	280	Zahrada	Zemědělský půdní fond
233/3	427	Zahrada	Zemědělský půdní fond
238/1	101	Zahrada	Zemědělský půdní fond
2232	240	Ostatní plocha	Neplodná půda
2233	241	Ostatní plocha	Neplodná půda
Celkem	2304		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 2669/14-35
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 199,
- kopie katastrální mapy,
- ortofotomapa,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných pozemků,
- fotodokumentace,
- výsledky místního šetření konaného dne 29.1.2015. Povinný pan Navrátil se místního šetření účastnil a se znalcem spolupracoval.

2.2. Vlastnictví oceňované nemovitosti

Stávajícím vlastníkem oceňovaného majetku je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 199:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
SJM Navrátil Bohuslav a Navrátilová Markéta, Felberova 672/12, Lány, 56802 Svitavy	400908/040 435626/953	1/2

Navrátil Bohuslav, T.G.Masaryka 5/35, Předměstí, 56802 Svitavy	660818/1349	½
--	-------------	---

Na nemovitostech je zapsáno zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji (dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 199 v příloze tohoto posudku).

2. 3. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou pozemky vedené na LV č. 199 v katastrálním území Mikuleč, obec Mikuleč, okres Svitavy. Rekreační chata ev.č. 4, která je vystavěna na oceňovaném stavebním pozemku parc. č. 301 se neoceňuje. Je v majetku jiného vlastníka dle LV č. 246. (Dle LV č.246 je RCH ve společném vlastnictví SJM Navrátil Bohuslav a Navrátilová Markéta).

Pozemky se nacházejí v jihozápadní části obce Mikuleč. V okolí jsou zahrady a rekreační chaty. Pozemek parc. č. 301 je zastavěná plocha(stavební pozemek) na kterém je vystavěna rekreační chata ev.č. 4. Ostatní oceňované pozemky jsou zahrady a ostatní plochy, které se stavebním pozemkem bezprostředně sousedí a tvoří s ním jeden funkční celek. Tyto pozemky jsou využívány jako zahrada u rekreační chaty. Pozemky jsou částečně ve svažitém terénu, porostlé trávou a v malé míře též ovocnými stromy. Přístup k pozemkům je po nepevněné místní cestě. Na stavební pozemek je přípojka elektřiny a vody.

Výměry pro ocenění:

Stavební pozemek parc. č. 301:	51 m ²
Zahrada a ostatní plocha:	2 253 m ²

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**. 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).

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 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 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 prodejů. 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, k_i 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 pozemky nacházejí v katastrálním území Mikuleč, obec Mikuleč, na okrese Svitavy. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kancelářemi 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 stavební pozemky v dané lokalitě nebo lokalitách blízkých.

	1) Prodej stavebního pozemku, Mikuleč Cena: 252 130,- Kč Lokalita: Mikuleč, okr. Svitavy Plocha pozemku: 2 654 m² Cena za m²: 95,- Kč Číslo zakázky: 345344 Datum aktualizace: 22.1.2015 Umístění: okraj obce Vlastnictví: osobní Elektrina: 230V Popis: Nabízíme k prodeji pozemek vhodný pro výstavbu rodinného domu v obci Mikuleč. Jedná se o klidnou část obce. Doprava autobus. RK: M&M reality holding, Praha-Nové Město
	2) Prodej zahrady, Mikuleč Cena: 157 797,- Kč Lokalita: Mikuleč, okr. Svitavy Plocha pozemku: 1 773 m² Cena za m²: 89,- Kč Číslo zakázky: 343/2013 1596224 Datum aktualizace: 19.1.2015 Komunikace: asfaltová Elektrina: 230/380V Popis: Prodej pozemku v obci Mikuleč. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada a dle územního plánu je zařazen mezi plochy s převážující částí bydlení. Pozemek se nachází v blízkosti místního obecního úřadu. RK: Ing. Mgr. Zuzana Burdová, Svitavy

	3) Prodej stavebního pozemku, Mikuleč Cena: 360 000,- Kč Lokalita: Mikuleč, okr. Svitavy Plocha pozemku: 3 600 m² Cena za m²: 100,- Kč Číslo zakázky: 61841 Datum aktualizace: 5.1.2015 Umístění: klidná část obce Voda: dálkový vodovod na hranici pozemku Odpad: nutno vybudovat vlastní ČOV Elektřina: 230/380V na hranici pozemku Popis: Prodej stavebního pozemku v klidné části obce Mikuleč, na jižní straně obce. Pozemek je dle územního plánu vhodný k zastavění RD. Lze rozdělit na 2 stavební parcely. Vodovod a elektřina je na hranici pozemku. Kanalizace v Mikulči není, nutno řešit ČOV. Komunikace asfaltová. Doprava autobus. RK:STING, s.r.o., Svitavy -Město
---	---

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 pozemku inženýrskými sítěmi.
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 pozemku	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ²
1	252 130	2 654	95	0,85	1,00	1,00	0,850	81
2	157 797	1 773	89	0,85	1,00	1,00	0,850	76
3	360 000	3 600	100	0,85	1,00	1,00	0,850	85
							Celkem	242

PRŮMĚRNÁ CENA (242 : 3 =)	81,- Kč/m²
----------------------------------	------------------------------

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota pozemků: Výměra pozemků: 2 304 m ² Cena: 2 304 × 81 = 186 624 Kč	
CENA – zaokrouhleno	186 000,- Kč

Obvyklá cena pozemků dle LV č. 199, v katastrálním území Mikuleč, obec Mikuleč, okres Svitavy, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 186 000,- Kč

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu povinného o velikosti ideální ½ z výše uvedených nemovitostí:

$$\underline{186\,000 \times 1/2 = 93\,000,- \text{ Kč}}$$

5. ZÁVĚR

5. 1. Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu spoluvlastnického podílu povinného o velikosti ideální ½ pozemků dle LV č. 199, v katastrálním území Mikuleč, obec Mikuleč, okres Svitavy, k datu 2.2.2015.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota spoluvlastnického podílu povinného o velikosti ideální ½ pozemků dle LV č. 199, v katastrálním území Mikuleč, obec Mikuleč, okres Svitavy, činí k datu 2.2.2015:

93 000,- Kč

Slovy: devadesáttřitisíce Kč

V Praze 2.2.2015

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. 3400/20/2015 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze 2.2.2015

7. PŘÍLOHY

- | | |
|--|----------|
| 7. 1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 199 | 2 listy, |
| 7. 2. Kopie katastrální mapy | 1 list, |
| 7. 3. Fotografická dokumentace | 1 list. |