

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7160-294/18

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2
k zemědělské usedlosti č.p. 11, s příslušenstvím a pozemky parc. č.
st. 29 a parc. č. 61/1 v kat. území Čelivo, obec Postupice, okres
Benešov.**



Objednatel posudku:

Mgr. Tomáš Pospíchal, soudní exekutor
Exekutorský úřad Nymburk
28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé pro účely exekuce
vedené Mgr. Tomášem Pospíchalem, soudním
exekutorem pod č.j. 070 EX 915/18-21

**Dle zákona č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o
oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č.
345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., a
dále podle metodiky Teorie oceňování Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc.**

Podle stavu ke dni:

3.10.2018

Vypracoval:

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

Posudek obsahuje 10 stran textu, včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2
vyhotoveních.

V Praze dne 22.10.2018

1. ÚVOD

1.1 Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ideální $\frac{1}{2}$ k zemědělské usedlosti č.p. 11, s příslušenstvím a pozemky parc. č. st. 29 a parc. č. 61/1 v kat. území Čelivo, obec Postupice, okres Benešov. Ocenění je vypracováno ke dni 3.10.2018. Jeho cílem bylo určit tržní hodnotu oceňovaného majetku pro účely exekučního 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 jednajícími potencionálním 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 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.“

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 pozemků.

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 nájmů a prodeje srovnatelných nemovitostí

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1 Výchozí data

Objednatel:

Mgr. Tomáš Pospíchal, soudní exekutor
Exekutorský úřad Nymburk
28.října 1474/20, 288 02 Nymburk

Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavby:** zemědělská usedlost č. p. 11 dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 5 ze dne 10.9.2018
- 2) **venkovní úpravy:** vedlejší stavby, zpevněné plochy, oplocení
- 3) **pozemky:** parc. č. st. 29, parc. č. 61/1
- 4) **příslušenství:** ne

Specifikace podle LV č. 5			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
St. 29	2282	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je zem. used.. č.p. 11
61/1	190	zahrada	
Celkem	2472		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Nymburk ze dne 10.9.2018, č.j. 070 EX 915/18-21
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 5 ze dne 10.9.2018
- kopie katastrální mapy
- fotografická dokumentace
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných objektů
- výsledky místního šetření konaného dne 3.10.2018. Povinný se místního šetření nezúčastnil, znalci nebyl umožněn přístup.

2.2 Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Stávajícím vlastníkem oceňovaného majetku je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 5 ze dne 10.9.2018

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Otradovec Michal Ing. MBA, Fojtecká 105, 46331 Mníšek		1/2
Střelka Jan, Nechvílova 1833/25, Chodov, 14800 Praha 4		1/2

Na nemovitosti je zapsáno pohledávka finanční správy, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, exekuce na část majetku, (viz. výpis z katastru nemovitostí LV č. 5 ze dne 10.9.2018 v příloze tohoto posudku)

2.3 Popis oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/2 k zemědělské usedlosti č.p. 11, s příslušenstvím a pozemky parc. č. st. 29 a parc. č. 61/1 v kat. území Čelivo, obec Postupice, okres Benešov.

Zemědělská usedlost č.p. 11 leží na okraji obce Čelivo jež stavebně nesrostlá s obcí Postupice v okrese Benešov. Nachází se asi 4,5 km na jihovýchod od Postupic. V roce 2009 zde bylo evidováno 33 adres. V roce 2001 zde trvale žilo 45 obyvatel.

Oceňovaná usedlost je samostatně stojící s jedním nadzemním podlažím. Založení domu je provedeno na kamenných pasech, zdivo je smíšené, stropy s rovným podhledem. Dům je ve zhoršeném technickém stavu.

K domu patří samostatně stojící stodola. Vše zhoršeném technickém stavu. Přípojky nejsou.

Výměry pro ocenění

Zemědělské stavení č.p. 11

Zastavěná plocha: 146,35 m²

Užitná plocha: 90,80 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 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).

3.2 Metody stanovení substance, věčné 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, věčná hodnota*. Věčná 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 nemovitost nebo postavit nové. Matematický model této metody lze zapsat v této zjednodušené podobě:

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

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

3.3 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 nejpřímější, 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 požitých 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 výnosovou metodou

Povinný se místního šetření nezúčastnil. Ocenění výnosovou metodou se neprovádí.

4.2 Tržní hodnota stanovená metodou věcné hodnoty

Věcná hodnota nemovitosti je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná. Trh nemovitostí je jasně lokalizován. Věcná 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 2017, které jsou konzultovány s odbornými stavebními firmami, provádějícími výstavbu obdobných objektů v daném regionu. Věcná hodnota odpovídá sice

stavební substanci, ale nezaručuje, že na trhu bude apriori respektována. Vzhledem k účelu našeho ocenění pro potřebu exekučního řízení proto věcnou hodnotu nemovitosti nevyjadřujeme.

4.3 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 Postupice. 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 objekty, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené rodinné domy v místě nebo blízkém okolí.

	1) Prodej rodinného domu 200 m² Cena: 1 180 000,- Kč Lokalita: Křečovice Číslo zakázky: 646025 Stav objektu: před rekonstrukcí Datum aktualizace: 12.9.2018 Stavba: smíšená Typ domu: přízemní Zastavěná plocha: 280 m² Užitná podlahová plocha: 200 m² Velikost pozemku: 1 815 m² Voda: studna Topení: lokální na tuhá paliva Odpad: septik Elektrina: 230V, 400 V Popis: Prodej domu 4+1, nutná rekonstrukce. RK: M&M reality
	2) Prodej rodinného domu 90 m² Cena: 999 000,- Kč Lokalita: Načeradice Číslo zakázky: 1727 Stav objektu: před rekonstrukcí Datum aktualizace: 16.10.2018 Stavba: cihlová Typ domu: přízemní Zastavěná plocha: 145 m² Užitná podlahová plocha: 90 m² Velikost pozemku: 929 m² Voda: vodovod Topení: lokální na tuhá paliva Odpad: septik Elektrina: 230/ 400V Popis: Prodej rodinného domu 3+kk. RK: Ladislav Krupička



3) Prodej rodinného domu 120 m²
Cena: 900 000,- Kč
Lokalita: Kondrac
Číslo zakázky: 1018ZJ01
Stav objektu: před rekonstrukcí
Datum aktualizace: 18.10.2018
Stavba: smíšená **Typ domu:** přízemní
Zastavěná plocha: 150 m²
Užitná podlahová plocha: 120 m²
Velikost pozemku: 1 260 m²
Voda: studna
Topení: lokální na tuhá paliva
Odpad: jímka
Elektrina: 230/400V
Popis: Prodej rodinného domu 2+kk.
RK: Develop reality

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)	Užitná 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	1 180 000	200	5 900	0,95	0,99	0,99	0,93	5 487 Kč
2	999 000	90	11 100	0,95	0,98	0,98	0,91	10 101 Kč
3	900 000	120	7 500	0,95	0,99	0,98	0,92	6 900 Kč
							Celkem	22 488 Kč

PRŮMĚRNÁ CENA (22 488 : 3 =)

7 496,- Kč/m².

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací metoda nemovitosti č.p.11 s příslušenstvím a pozemky Užitná plocha: 90,80 m ² Cena: 90,80 x 7 496 = 680 637,- Kč	
CENA – zaokrouhleno	681 000,- Kč.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 k zemědělské usedlosti č.p. 11, s příslušenstvím a pozemky parc. č. st. 29 a parc. č. 61/1 v kat. území Čelivo, obec Postupice, okres Benešov, určená metodou porovnávací je:

340 500,- Kč

Zaokrouhleno: 340 500,- Kč.

5. ZÁVĚR

5.1 Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 k zemědělské usedlosti č.p. 11, s příslušenstvím a pozemky parc. č. st. 29 a parc. č. 61/1 v kat. území Čelivo, obec Postupice, okres Benešov, k datu 3.10.2018.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 k zemědělské usedlosti č.p. 11, s příslušenstvím a pozemky parc. č. st. 29 a parc. č. 61/1 v kat. území Čelivo, obec Postupice, okres Benešov, činí k datu 3.10.2018:

340 500,- Kč.

Slovy: Třistačtyřicettisícpětset Kč.

V Praze dne 22.10.2018

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999 č.j. Spr. 657/99 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 7160-294/18 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze dne 22.10.2018

Ing. Karel Schwarz

7. PŘÍLOHY

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| 7.1. Výpis z katastru nemovitostí | 3 listy, |
| 7.2. Kopie katastrální mapy | 2 listy, |
| 7.3. Mapa oblasti | 1 list, |
| 7.4. Fotografická dokumentace | 1 list. |