

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7361-141/19

o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 k pozemku parc. č. 199/2, 199/3, 199/4, 200/1, 321/2, 371/78, 371/79, 380/6, 383/8, 501, 516/3, 578/1, 604, 686, 704, 705, 885/3, 889, 890, 1217, 1253, 1349/2, 1432/12, 1452/35, 1452/36 v kat. území Lhota pod Radčem, obec Lhota pod Radčem, okres Rokycany.



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 5439/13-124

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:

25.3.2019

Vypracoval:

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

Posudek obsahuje 11 stran textu, včetně titulního listu a 27 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 20.5.2019

1. ÚVOD

1.1 Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 k pozemku parc. č. 199/2, 199/3, 199/4, 200/1, 321/2, 371/78, 371/79, 380/6, 383/8, 501, 516/3, 578/1, 604, 686, 704, 705, 885/3, 889, 890, 1217, 1253, 1349/2, 1432/12, 1452/35, 1452/36 v kat. území Lhota pod Radčem, obec Lhota pod Radčem, okres Rokycany. Ocenění je vypracováno ke dni 25.3.2019. 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 jednajícím 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 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 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) **venkovní úpravy:** ne
- 2) **pozemky:** parc. č. 199/2, 199/3, 199/4, 200/1, 321/2, 371/78, 371/79, 380/6, 383/8, 501, 516/3, 578/1, 604, 686, 704, 705, 885/3, 889, 890, 1217, 1253, 1349/2, 1432/12, 1452/35, 1452/36
- 3) **příslušenství:** není

Specifikace podle LV č. 379			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
199/2	8195	trvalý travní porost	
199/3	465	trvalý travní porost	
199/4	11	trvalý travní porost	
200/1	517	ostatní plocha	
321/2	3495	trvalý travní porost	
371/78	9608	trvalý travní porost	
371/79	2254	trvalý travní porost	
380/6	14159	orná půda	
383/8	2576	trvalý travní porost	
501	5269	orná půda	
516/3	61	trvalý travní porost	
578/1	35734	orná půda	
604	9683	orná půda	
686	3818	orná půda	
704	14458	orná půda	
705	1314	trvalý travní porost	
885/3	127	orná půda	
889	4564	orná půda	
890	3891	orná půda	
1217	8339	orná půda	
1253	8576	orná půda	
1349/2	1347	trvalý travní porost	

1432/12	124	vodní plocha	
1452/35	304	vodní plocha	
1452/36	89	vodní plocha	
Celkem	138978		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Nymburk ze dne 22.2.2019, č.j. 070 EX 5439/13-124
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 379 ze dne 20.2.2019
- kopie katastrální mapy
- fotografická dokumentace
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných pozemků
- výsledky místního šetření konaného dne 25.3.2019. Povinný se místního šetření nezúčastnil.

2.2 Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Stávajícím spoluvlastníkem oceňovaného majetku je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 379 ze dne 20.2.2019

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Zajíček Jiří, Masarykovo náměstí 1, Střed, 33701 Rokycany		1/2
ZBIROŽSKÁ a.s., Bezručova 213, 33808 Zbiroh		1/2

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, exekuce na část majetku, (viz. výpis z katastru nemovitostí LV č. 379 ze dne 20.2.2019 v příloze tohoto posudku)

2.3 Popis oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/2 k pozemku parc. č. 199/2, 199/3, 199/4, 200/1, 321/2, 371/78, 371/79, 380/6, 383/8, 501, 516/3, 578/1, 604, 686, 704, 705, 885/3, 889, 890, 1217, 1253, 1349/2, 1432/12, 1452/35, 1452/36 v kat. území Lhota pod Radčem, obec Lhota pod Radčem, okres Rokycany.

Lhota pod Radčem je obec ve východní části okresu Rokycany. Žije v ní 317 obyvatel. Nachází se pod masivem Radče, konkrétně pod kopcem Čihátko. Obec je vzdálena třináct kilometrů severovýchodně od Rokycan a šest kilometrů jihozápadně od Zbiroha.

Oceňované pozemky leží mimo území obce, jsou rovinné a svažité, zemědělsky obhospodařované.

3. METODY OCEŇOVÁNÍ

TEORIE ZJIŠŤOVÁNÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOST

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, kupce 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, 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 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.

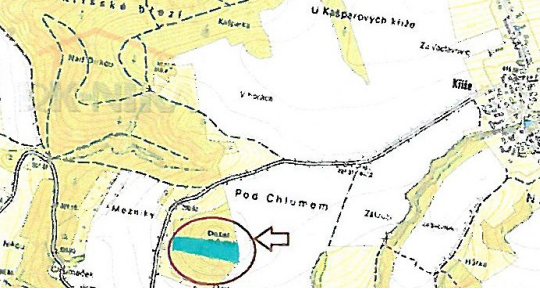
4.2 Tržní hodnota stanovená metodou věcné hodnoty

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 2018, 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 Lhota pod Radčem. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů 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 místě nebo blízkém okolí.

	1) Prodej pozemku 13 224 m² Cena: 270 000,- Kč Lokalita: Břasy Číslo zakázky: 2018191 Datum aktualizace: 18.4.2019 Velikost pozemku: 13 224 m² Popis: Prodej pole. RK: RK NIKA realitní kancelář
	2) Prodej pozemku 18 406 m² Cena: 552 180,- Kč Lokalita: Strašice Číslo zakázky: 2764 Datum aktualizace: 9.4.2019 Velikost pozemku: 18 406 m² Popis: Prodej lesních pole RK: ORCA ESTATE a.s.
	3) Prodej pozemku 24 333 m² Cena: 580 000,- Kč Lokalita: Skořice Číslo zakázky: 429 Datum aktualizace: 23.4.2019 Velikost pozemku: 24 333 m² Popis: Prodej pole. RK: Reality Plzeň SE

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 1 m² 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 P	Korekce zdroje porovnávaných nemovitostí	Korekce pro polohu	Stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	270 000	13 224	20	0,90	0,99	0,99	0,88	18 Kč
2	552 180	18 406	30	0,90	0,98	0,98	0,86	26 Kč
3	580 000	24 333	24	0,90	0,98	0,99	0,87	21 Kč
							Celkem	65 Kč

PRŮMĚRNÁ CENA (65: 3 =)

22 Kč/m².

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU

Porovnávací metoda pozemků

Plocha: 138 978 m²

Cena: 138 978 x 22 = **3 057 516,- Kč.**

CENA – zaokrouhleno

3 058 000,- Kč.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 k pozemku parc. č. 199/2, 199/3, 199/4, 200/1, 321/2, 371/78, 371/79, 380/6, 383/8, 501, 516/3, 578/1, 604, 686, 704, 705, 885/3, 889, 890, 1217, 1253, 1349/2, 1432/12, 1452/35, 1452/36 v kat. území Lhota pod Radčem, obec Lhota pod Radčem, okres Rokycany, určená metodou porovnávací je:

1 529 000,-Kč.

Zaokrouhleno: 1 529 000,-Kč.

5. ZÁVĚR

5.1 Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 k pozemku parc. č. 199/2, 199/3, 199/4, 200/1, 321/2, 371/78, 371/79, 380/6, 383/8, 501, 516/3, 578/1, 604, 686, 704, 705, 885/3, 889, 890, 1217, 1253, 1349/2, 1432/12, 1452/35, 1452/36 v kat. území Lhota pod Radčem, obec Lhota pod Radčem, okres Rokycany, k datu 25.3.2019.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 k pozemku parc. č. 199/2, 199/3, 199/4, 200/1, 321/2, 371/78, 371/79, 380/6, 383/8, 501, 516/3, 578/1, 604, 686, 704, 705, 885/3, 889, 890, 1217, 1253, 1349/2, 1432/12, 1452/35, 1452/36 v kat. území Lhota pod Radčem, obec Lhota pod Radčem, okres Rokycany, činí k datu 25.3.2019:

1 529 000,- Kč.

Slovy: Jedenmilionpětsetdvacetdevěttisíc Kč.

V Praze dne 20.5.2019

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha

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. 7361-141/19 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze dne 20.5.2019

Ing. Karel Schwarz

7. PŘÍLOHY

7.1. Výpis z katastru nemovitostí	19 listů,
7.2. Kopie katastrální mapy	6 listů,
7.3. Mapa oblasti	1 list,
7.4. Fotografická dokumentace	1 list.