

AKTUALIZACE ZNALECKÉHO POSUDKU

č. 6585-125/17

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti ideální ½ k
pozemku parc. č. 106/13 v kat. území Lešany u Nelahozevsi, obec
Nelahozeves, okres Mělník**



Objednatel posudku:

JUDr. Milan Makarius, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha-západ
Plzeňská 276/298, 150 00 Praha 5

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé pro účely exekuce
vedené JUDr. Milanem Makariusem, soudním
exekutorem pod č.j. 156 EX 1095/16-64

**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:

19.6.2019

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 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze dne 23.7.2019

1. ÚVOD

1.1 Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ideální $\frac{1}{2}$ k pozemku parc. č. 106/13 v kat. území Lešany u Nelahozevsi, obec Nelahozeves, okres Mělník. Ocenění je vypracováno ke dni 19.6.2019. Jeho cílem bylo určit tržní hodnotu oceňovaného majetku pro 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 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

Objednavatel:

JUDr. Milan Makarius, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha-západ
Plzeňská 276/298, 150 00 Praha 5

Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **venkovní úpravy:** neoplocený pozemek
- 2) **pozemky:** parc. č. 106/13
- 3) **příslušenství:** přípojky inž. sítí

Specifikace podle LV č. 1114			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
106/13	985	Orná půda	
Celkem	985		

Podklady pro ocenění:

- usnes. exekutorského úřadu Praha-západ ze dne 28.5.2019, č.j. 156 EX 1095/16-64
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1114 ze dne 28.5.2019
- kopie katastrální mapy
- fotografická dokumentace
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných objektů
- výsledky místního šetření konaného dne 19.6.2019. Povinný se místního šetření nezúčastnil.

2.2 Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Stávajícím vlastníkem oceňovaného majetku je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1114 ze dne 28.5.2019

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
SJM Koritenský Ondřej a Koritenská Lucie, Průběžná 921/3, Strašnice, 10000 Praha 10, Na Výsluní 1304, 27711 Neratovice		1/2
Závladský Jiří, Kloboukova 2225/26, Chodov, 14800 Praha		1/2

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, nařízení exekuce, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji (viz. výpis z katastru nemovitostí LV č. 1114 ze dne 28.5.2019 v příloze tohoto posudku)

2.3 Popis oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti ideální $\frac{1}{2}$ k pozemku parc. č. 106/13 v kat. území Lešany u Nelahozevsi, obec Nelahozeves, okres Mělník.

Lešany je vesnice, část obce Nelahozeves v okrese Mělník. Nachází se asi 2,5 km na jihozápad od Nelahozevsi. Je zde evidováno 203 adres. Trvale zde žije 402 obyvatel. Lešany leží v katastrálním území Lešany u Nelahozevsi o rozloze 3,21 km².

Pozemek je rovinný, přístupný z obecní komunikace. V současnosti je využíván jako orná půda. Na pozemku se nachází přípojka elektrické energie.

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 nejistějších 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 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 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 2016, 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 Nelahozevce. 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 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 5 514 m² Cena: 739 000,- Kč Lokalita: Velký Borek Číslo zakázky: 690744 Datum aktualizace: 19.7.2019 Velikost pozemku: 5 514 m² Popis: Prodej pole. RK: M&M reality
	2) Prodej pozemku 2 448 m² Cena: 340 272,- Kč Lokalita: Mělník Číslo zakázky: 2408906332 Datum aktualizace: 15.7.2019 Velikost pozemku: 2 448 m² Popis: Prodej louky. RK: Lenka Škutová
	3) Prodej pozemku 16 116 m² Cena: 1 340 000,- Kč Lokalita: Minice Číslo zakázky: 663089 Datum aktualizace: 18.7.2019 Velikost pozemku: 16 116 m² Popis: Prodej pole. RK: M&M 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 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.

Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Jednotková cena v Kč/m ² UP	Korekce zdroje porovnávaných nemovitostí	Korekce pro polohu	Stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
739 000	5 514	134	0,95	0,98	0,99	0,92	123 Kč
340 272	2 448	139	0,95	0,98	0,98	0,91	126 Kč
1 340 000	16 116	83	0,95	0,99	1,00	0,94	78 Kč
						Celkem	327 Kč

PRŮMĚRNÁ CENA (327 : 3 =)

109 Kč/m².

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací metoda pozemku parc. č. 106/13 Plocha: 985 m ² Cena: 985 x 109 = 107 365,- Kč.	
CENA – zaokrouhleno	107 400,- Kč.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ideální ½ k pozemku parc. č. 106/13 v kat. území Lešany u Nelahozevsi, obec Nelahozeves, okres Mělník, určená metodou porovnávací je:

53 700,- Kč.

Zaokrouhleno: 53 700,- Kč.

5. ZÁVĚR

5.1 Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu spoluvlastnického podílu o velikosti ideální $\frac{1}{2}$ k pozemku parc. č. 106/13 v kat. území Lešany u Nelahozevsi, obec Nelahozeves, okres Mělník, k datu 19.6.2019.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti ideální $\frac{1}{2}$ k pozemku parc. č. 106/13 v kat. území Lešany u Nelahozevsi, obec Nelahozeves, okres Mělník, činí k datu 19.6.2019:

53 700,- Kč.

Slovy: Padesáttřítisíc sedmset Kč.

V Praze dne 23.7.2019

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

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Aktualizaci Znaleckého posudku 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. 6585-125/17 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze dne 23.7.2019

Ing. Karel Schwarz

7. PŘÍLOHY

7.1. Výpis z katastru nemovitostí	9 listů,
7.2. Kopie katastrální mapy	1 list,
7.3. Mapa oblasti	1 list
7.4. Fotografická dokumentace	1 list.