

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7121-255/18

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2
k pozemku par. č. 3430/189 v katastrálním území Čelákovice,
obec Čelákovice, okres Praha-východ.**



Objednatel posudku:

JUDr. Milan Makarius, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha-západ
Plzeňská 276/298. 155 00 Praha 5

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé pro účely exekuce
vedené JUDr. Milanem Makariusem, soudním
exekutorem pod č.j. 156 EX 256/15-104

**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:

3.9.2018

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 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze dne 7.9.2018

1. ÚVOD

1.1 Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 k pozemku par. č. 3430/189 v katastrálním území Čelákovice, obec Čelákovice, okres Praha-východ. Ocenění je vypracováno ke dni 3.9.2018. 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 užitečných 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:** ne
- 2) **pozemky:** parc. č. 3430/189

Specifikace podle LV č. 4663			
Parcelní číslo	Výměra v m²	Druh pozemku	Poznámka
3430/189	14584	orná půda	

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ ze dne 28.8.2018, č.j.156 EX 256/15-104
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 4663 ze dne 28.8.2018
- kopie katastrální mapy
- fotografická dokumentace
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných objektů
- výsledky místního šetření konaného dne 3.9.2018. Povinný se místního šetření nezúčastnil.

2.2 Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Stávajícím vlastníkem oceňovaného majetku je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4663 ze dne 28.8.2018

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Schneider Josef, Dělnická 477/36, 25088 Čelákovice		1/2
Schneider Petr Ing., Lipová 235, 28914 Poříčany		1/2

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz. výpis z katastru nemovitostí LV č. 4663 ze dne 28.8.2018 v příloze tohoto posudku)

2.3 Popis oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/2 k pozemku parc. č. 3430/189 v katastrálním území Čelákovice, obec Čelákovice, okres Praha-východ.

Čelákovice leží ve Středočeském kraji, v severovýchodní části okresu Praha-východ. Rozkládají se asi dvacet sedm kilometrů východně od centra Prahy a sedm kilometrů jihovýchodně od města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Žije zde 12207 obyvatel. Součástí města jsou i místní části Sedlčánky, Císařská Kuchyně a Záluží.

Oceňovaný pozemek leží mimo území obce je rovinný, zemědělsky obhospodařovaný.

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, 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.

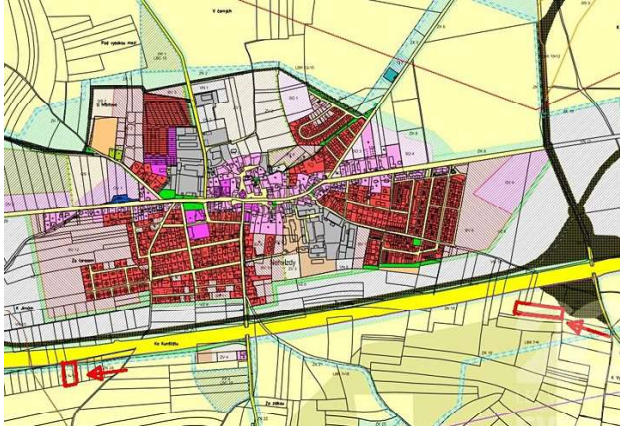
4.2 Tržní hodnota stanovená metodou věcné hodnoty

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 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 Čelákovice. 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 pozemky v místě nebo blízkém okolí.

	<p>1) Prodej pole 8 817 m² Cena: 969 870 ,- Kč Lokalita: Nehvizdy Číslo zakázky: 43032 Datum aktualizace: 6.9.2018 Velikost pozemku: 8 817 m² Popis: Prodej pole. RK: EVROPA</p>
---	--

	<p>2) Prodej pole 196 860 m² Cena: 18 701 700 ,- Kč Lokalita: Mochov Číslo zakázky: 633647 Datum aktualizace: 26.6.2018 Velikost pozemku: 196 860 m² Popis: Prodej pole, orná půda. RK: M&M reality</p>
--	---

	<p>3) Prodej pole 11 775 m² Cena: 1 590 000 ,- Kč Lokalita: Jirny Číslo zakázky: 114-N05074 Datum aktualizace: 23.7.2018 Velikost pozemku: 11 775 m² Popis: Prodej pole. RK: RE/MAX Horizont</p>
---	--

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	Stavebně technický stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
969 870	8 817	110	0,95	1,00	0,98	0,93	102 Kč
18 701 700	196 860	95	0,95	0,99	0,98	0,92	87 Kč
1 590 000	11 775	135	0,95	0,98	0,97	0,90	122 Kč
						Celkem	311 Kč

PRŮMĚRNÁ CENA (311: 3 =)

104 Kč/m².

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací metoda pozemku parc. č. 3430/189 Užitná plocha : 14 584 m ² Cena: 14 584 x 104 = 1 516 736,- Kč.	
CENA – zaokrouhleno	1 517 000,- Kč.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 k pozemku parc. č. 3430/189 v katastrálním území Čelákovice, obec Čelákovice, okres Praha-východ je:

758 500,-Kč

Zaokrouhleno: 758 500,-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. 3430/189 v katastrálním území Čelákovice, obec Čelákovice, okres Praha-východ, k datu 3.9.2018.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 k pozemku parc. č. 3430/189 v katastrálním území Čelákovice, obec Čelákovice, okres Praha-východ, činí k datu 3.9.2018:

758 500,- Kč.

Slovy: Sedmsetpadesátosmtisícpětset Kč.

V Praze dne 7.9.2018

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. 7121-255/18 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze dne 7.9.2018

Ing. Karel Schwarz

7. PŘÍLOHY

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| 7.1. Výpis z katastru nemovitostí | 5 listů, |
| 7.2. Kopie katastrální mapy | 1 list, |
| 7.3. Mapa oblasti | 1 list, |
| 7.4. Fotografická dokumentace | 1 list. |