

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7678-148/20

o obvyklé ceně pozemků parc. č. 8/3, 8/6, 188/7, 218/4, 249, 251/11, 251/13, 267/2, 282/26 a 335/1 v katastrálním území Štěkře, obec Dolní Třebonín, okres Český Krumlov.



Objednatel posudku:

Mgr. Hynek Sekyrka, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 1
Bryksova 818/48, 198 00 Praha 14

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé pro účely exekuce
vedené Mgr. Hynkem Sekyrkou, soudním
exekutorem pod č.j. 145 EX 122/19-26

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., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., a dále podle metodiky Teorie oceňování Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc

Podle stavu ke dni:

8.7.2020

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 27.7.2020

1. ÚVOD

1.1 Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny pozemků parc. č. 8/3, 8/6, 188/7, 218/4, 249, 251/11, 251/13, 267/2, 282/26 a 335/1 v katastrálním území Štětkře, obec Dolní Třebonín, okres Český Krumlov. Ocenění je vypracováno ke dni 8.7.2020. 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 nájmu a prodeje srovnatelných nemovitostí

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1 Výchozí data

Objednatel: Mgr. Hynek Sekyrka, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 1
Bryksova 818/48, 198 00 Praha 14

Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) venkovní úpravy: ne
- 2) pozemky: parc. č. 8/3, 8/6, 188/7, 218/4, 249, 251/11, 251/13, 267/2, 282/26, 335/1
- 3) příslušenství: ne

Specifikace podle LV č. 258			
Parcelní číslo	Výměra v m²	Druh pozemku	Poznámka
8/3	1233	zahrada	
8/6	819	trvalý travní porost	
188/7	16037	orná půda	
218/4	5520	trvalý travní porost	
249	4669	ostatní plocha	
251/11	39244	trvalý travní porost	
251/13	4875	trvalý travní porost	
267/2	5767	lesní pozemek	
282/26	1257	lesní pozemek	
335/1	6738	ostatní plocha	
Celkem	86 159		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha 1 ze dne 30.6.2020, č.j. 145 EX 122/19-26
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 184 ze dne 7.7.2020
- kopie katastrální mapy
- fotografická dokumentace
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných pozemků
- výsledky místního šetření konaného dne 8.7.2020. Povinný se místního šetření nezúčastnil.

2.2 Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Stávajícím vlastníkem oceňovaného majetku je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 258 ze dne 7.7.2020

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Pasnišín Michal, Točenská 2130/4, Modřany, 14300 Praha 4		

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz. výpis z katastru nemovitostí LV č. 258 ze dne 7.7.2020 v příloze tohoto posudku)

2.3 Popis oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 8/3, 8/6, 188/7, 218/4, 249, 251/11, 251/13, 267/2, 282/26 a 335/1 v katastrálním území Štěkře, obec Dolní Třebonín, okres Český Krumlov.

Obec Dolní Třebonín se nachází v okrese Český Krumlov v Jihočeském kraji, necelých 9 km severovýchodně od Českého Krumlova. Žije zde 1342 obyvatel.

Pozemky jsou mírně svažité, ležící v katastru obce Štěkře.

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 opotřebenění 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

Ocenění výnosovou metodou se neprovádí.




4.2 Tržní hodnota stanovená metodou věcné hodnoty

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 nemovitosti nachází v obci Dolní Třebonín. 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.

 <p>REALITNÍ</p>	<p>1) Prodej pozemku 15 289 m² Cena: 450 000,- Kč Lokalita: Dolní Třebotín Číslo zakázky: N80667 Datum aktualizace: 24.4.2020 Velikost pozemku: 15 289 m² Popis: Prodej lesa. RK: BOARS, s.r.o.</p>
 <p>M&M REALITY</p>	<p>2) Prodej pozemku 16 713 m² Cena: 1 245 000,- Kč Lokalita: Rájov Číslo zakázky: 731674 Datum aktualizace: 20.7.2020 Velikost pozemku: 16 713 m² Popis: Prodej louky. RK: M&M reality</p>
 <p>REA</p>	<p>3) Prodej pozemku 33 479 m² Cena: 1 406 000,- Kč Lokalita: Kájov Číslo zakázky: N82227 Datum aktualizace: 14.7.2020 Velikost pozemku: 33 479 m² Popis: Prodej pole. RK: BOARS, s.r.o.</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.

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 P
1	450 000	15 289	29	0,95	1,00	0,99	0,94	27 Kč
2	1 245 000	16 713	74	0,95	0,98	0,97	0,90	67 Kč
3	1 406 000	33 479	42	0,95	0,99	0,98	0,92	39 Kč
							Celkem	133 Kč

PRŮMĚRNÁ CENA (133 : 3 =)

44 Kč/m².

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU

Porovnávací metoda pozemků dle LV č. 258

Plocha : 86 159 m²

Cena: 86 159 x 44 = **3 790 996,- Kč.**

CENA – zaokrouhleno

3 791 000,- Kč.

Obvyklá cena pozemků parc. č. 8/3, 8/6, 188/7, 218/4, 249, 251/11, 251/13, 267/2, 282/26 a 335/1 v katastrálním území Štětkře, obec Dolní Třebonín, okres Český Krumlov, určená metodou porovnávací je:

3 790 996,- Kč.

Zaokrouhleno: 3 791 000,- Kč.

5. ZÁVĚR

5.1 Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu pozemků parc. č. 8/3, 8/6, 188/7, 218/4, 249, 251/11, 251/13, 267/2, 282/26 a 335/1 v katastrálním území Štěkře, obec Dolní Třebonín, okres Český Krumlov, k datu 8.7.2020.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota ceny pozemků parc. č. 8/3, 8/6, 188/7, 218/4, 249, 251/11, 251/13, 267/2, 282/26 a 335/1 v katastrálním území Štěkře, obec Dolní Třebonín, okres Český Krumlov, činí k datu 8.7.2020:

3 791 000,- Kč.

Slovy: Třimilionysedmsetdevadesátjedentisíc Kč.

V Praze dne 27.7.2020

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. 7678-148/20 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze dne 27.7.2020

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.