

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3824/34/2016

**o obvyklé ceně rodinného domu č.p. 62, s příslušenstvím
a pozemky parc. č. 106/2 a 1206 v kat. území Lukov u Úštěku,
obec Úštěk, okres Litoměřice .**



Objednatel posudku:

JUDr. Milan Makarius, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha-západ
Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5
Stanovení ceny obvyklé pro účely exekuce
vedené JUDr. Milanem Makariusem, soudním
exekutorem pod sp. zn. 156 EX 1991/15

Účel posudku:

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb., a dále podle metodiky Teorie oceňování Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc.

Podle stavu ke dni:

22.2. 2016.

Vypracoval:

Ing. Václav Zvěřina, CSc.,
Skořepka 7, 110 00 Praha 1
telefon: 22602008
e-mail: vaclavzverina@seznam.cz

Posudek obsahuje 10 stran textu, včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze dne 22.2. 2016

1. ÚVOD

1. 1. Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny nemovitostí sestávající z rodinného domu č.p. 62 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 106/2 a 1206 v katastrálním území Lukov u Úštěku, obec Úštěk, okres Litoměřice .

Ocenění je vypracováno ke dni 22.2. 2016. 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 potenciálním 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 nájmu a prodeje srovnatelných nemovitostí.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. Výchozí data

Objednavatel: JUDr. Milan Makarius, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha-západ
Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5

Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavby:** rodinný dům č.p. 62, garáž, kolna, dřevník, dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1029 ze dne 4.12.2015.
- 2) **venkovní úpravy:** oplocení, zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí.
- 3) **pozemky:** parc. č. 106/2 a 1206

Specifikace podle LV č. 1029			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
106/2	568	Zastavěná plocha a nádvoří	RD č.p. 62
1206	107	Zahrada	Zemědělský půdní fond
Celkem	675		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1991/15-57,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1029 ze dne 4.12.2015,
- kopie katastrální mapy,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných objektů,
- výsledky místního šetření konaného dne 16.2.2016. Povinný se místního šetření účastnil a nemovitost znalci zpřístupnil.

2.2. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Stávajícím vlastníkem oceňovaného majetku je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1029 ze dne 4.12.2015:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Giesel Zdeněk, Panský dvůr 6, Úštěk – Vnitřní Město, 41145 Úštěk	781023/2661	

Na nemovitostech je zapsáno zástavní právo smluvní, nařízení exekuce, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1029 ze dne 4.12.2015 v příloze tohoto posudku).

2.3. Popis oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 62 , včetně pozemků parc.č. 106/2 a 1206 v katastrálním území Lukov u Úštěku, obec Úštěk, okres Litoměřice. Dům je situován na severním okraji Lukova u Úštěku. Přístup po místní zpevněné komunikaci. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy se zahradami.

Dům č.p. 62 má 1NP, a vestavbu v podkroví. Základy jsou z kamene. Nosné svislé konstrukce jsou ze smíšeného zdiva. Střecha je sedlová. Krov vázaný, dřevěný. Krytina střechy z pálených tašek. Strop keramický HURDIS do ocelových nosníků. Klempířské

konstrukce z plechu FeZn, na hranici životnosti. Fasádní omítky vápenná hladká, částečně narušená. Vnitřní omítky vápenné, štukové. Schody dřevěné. Okna nová plastová s izolačními dvojskly. Dveře dřevěné typové do ocelových zárubní. Podlahy betonové s textilním povrchem, keramická dlažba. Vytápění ústřední, kotel na tuhá paliva. Rozvod studené a teplé vody. Příprava TUV v elektrickém boileru. Kuchyně s kuchyňskou linkou a sporákem na PB. Koupelna s vanou a umyvadlem, WC samostatné, splachovací. Přípojka elektrické energie 220/380V. Odpad do žumpy. Voda z vlastní studny.

Dispozice:

1.NP: předsíň, kuchyně, pokoj, koupelna, WC, kotelná, garáž, kolna

Podkroví: 3 pokoje a půda

Stáří domu ke dni ocenění odborným odhadem je asi 100 let. Poslední modernizace asi v roce 1995. Běžná údržba je prováděna jen částečně a je nedostatečná, opadávají omítky, prostupuje zemní vlhkost. V domě je značný nepořádek.

Povinný se místního šetření účastnil a dům znalci zpřístupnil.

Výměry pro ocenění

Rodinný dům č.p. 62

Zastavěná plocha:

1.NP: $(8,60 \times 6,90) + (18,10 \times 7,50) = 195,09 \text{ m}^2$ (celkem včetně garáže, kotelny a kolny)

1.NP: $8,60 \times 6,90 = 59,34 \text{ m}^2$ (obytná část)

Podkroví: $(8,60 \times 6,90) + (6,00 \times 7,50) = 104,34 \text{ m}^2$

Užitná plocha podlahová obytná:

$(59,34 + 104,34) \times 0,80 = 130,94 \text{ m}^2 = \text{zaokrouhleno} = \mathbf{130 \text{ m}^2}$

Dřevník:

ZP: $4,00 \times 2,50 = 10,00 \text{ m}^2$

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 v 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 jako podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz podniku 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:

$$V = NOI / R \quad (1)$$

Kde tržní hodnota **V** podniku (nemovitosti) 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 nemovitosti, nebo postavit nové. Matematický model této metody lze zapsat v této zjednodušené podobě:

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

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

3. 3. Metoda porovnání 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 známy.

Metoda je nejrozšířenější v dobře fungujících tržních ekonomikách. 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:

$$V = \sum (RC_i \times k_i) / n \quad (3)$$

Kde RC_i je realizovaná prodejní cena pro i -tý majetek, k_i koeficient korekce (porovnávací), n počet porovnávaných majetků.

Tato metoda je nepřímější, 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 účastnil. Dům užívá k vlastnímu bydlení. 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 katastrálním území Lukov u Úštěku, obec Úštěk, okr. Litoměřice. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kancelářemi a je známá z tisku, odborných časopisů i 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 v blízkém okolí.

	1) Prodej rodinného domu Úštěk-Lukov Cena: 2 900 000,- Kč Lokalita: Úštěk - Lukov, okr. Litoměřice Číslo zakázky: REPC2695 Stav objektu: po rekonstrukci Datum aktualizace: 4.12.2015 Stavba: smíšená Typ domu: patrový, 2NP Zastavěná plocha: 570 m² Užitná podlahová plocha: 130 m² Velikost pozemku: 609 m² Voda: ze studny Topení: ústřední kotlem na tuhá paliva Odpad: do žumpy pozemku El. energie: 230/400 V Popis: Prodej RD v obci Úštěk-Lukov. Dům je po rekonstrukci, část je roubená. V přízemí je kuchyně, soc. zařízení, obývací pokoj s krbem a ložnice. V patře 3 pokoje. Součástí je garáž. RK: Agentura REPRES, Litoměřice - Město
	2) Prodej rodinného domu Úštěk Cena: 1 800 000,- Kč Lokalita: Úštěk - Ostré, okr. Litoměřice Číslo zakázky: MAT154 Stav objektu: dobrý Datum aktualizace: 10.2.2016 Stavba: cihlová Typ domu: patrový Zastavěná plocha: m² Užitná plocha podlahová: 140 m² Velikost pozemku: 1 405 m² Voda: dálkový vodovod Topení: ústřední tuhá paliva Kanalizace: do septiku El. energie: 230/400 V Popis: Prodej RD se stodolou, v obci Úštěk - Ostré. V přízemí kuchyně, 2 pokoje, koupelna a spíž, v patře 2 pokoje. Dům prošel částečnou rekonstrukcí (výměna oken, nové rozvody elektřiny, voda v plastu, rozvody topení). Sporák na PB. RK: VOX REALITY, s.r.o., Litoměřice - Město



3) Prodej rodinného domu Úštěk

Cena: 1 990 000,- Kč

Lokalita: Úštěk, okr. Litoměřice

Číslo zakázky: 2015116

Stav objektu: velmi dobrý

Datum aktualizace: 11.2. 2016

Stavba: kamenná **Typ domu:** patrový 1PP a 2NP

Zastavěná plocha: 581m²

Užitná plocha podlahová: 320 m²

Velikost pozemku: 1 015 m²

Voda: místní zdroj

Topení: lokální na tuhá paliva, nebo elektrické

Kanalizace: septik

El. energie: 230/400 V

Popis: Prodej RD v blízkosti obce Úštěk. Dům je zrestaurován do původního stylu. Nová je střecha, dřevěná okna, podlahové vytápění. Obklad fasády tefritem. Součástí nemovitosti je stodola, výmink a zahrada. Vytápění kachlovými kamny.

RK: Podřipská realitní, a.s., Roudnice nad Labem

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 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je 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	2 900 000	130	22 308	0,85	1,00	0,50	0,425	9 481
2	1 800 000	140	12 857	0,85	1,00	0,80	0,680	8 743
3	1 990 000	320	6 219	0,85	1,00	0,80	0,680	4 229
							Celkem	22 453

PRŮMĚRNÁ CENA (22 453 : 3 =)

7 484,- Kč/m²

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota nemovitosti č.p. 62 s příslušenstvím a pozemky Užitná plocha obytná: 130 m ² Cena: 130 × 7 484 = 972 920 Kč	
CENA – zaokrouhleno	970 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitostí sestávající z rodinného domu č.p. 62 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 106/2 a 1206 v katastrálním území Lukov u Úštěku, obec Úštěk, okres Litoměřice, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 970 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5. 1. Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu nemovitostí sestávající z rodinného domu č.p. 62 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 106/2 a 1206 v katastrálním území Lukov u Úštěku, obec Úštěk, okres Litoměřice, k datu 22.2. 2016.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota nemovitostí, sestávající z rodinného domu č.p. 62 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 106/2 a 1206 v katastrálním území Lukov u Úštěku, obec Úštěk, okres Litoměřice, činí k datu 22.2. 2016:

970 000,- Kč

Slovy: devětsetsedmdesátisíc Kč

V Praze 22.2. 2016

Ing. Václav Zvěřina CSc.
Skořepka 7
110 00 Praha 1

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Městského soudu v Praze č.j. Spr. 1220/91 ze dne 1. prosince 1992 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 3824/34/2016 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze 22.2. 2016

7. PŘÍLOHY

- | | |
|------------------------------------|----------|
| 7. 1. Výpis z katastru nemovitostí | 1 list, |
| 7. 2. Kopie katastrální mapy | 1 list, |
| 7. 3. Fotografická dokumentace | 3 listy. |