

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3466/86/2015

o obvyklé ceně bytu č. 208/2 včetně podílu na společných částech domu a pozemků parc.č. 294, 504/2 a 514 v katastrálním území Lázně Kynžvart, obec Lázně Kynžvart, okres Cheb.



Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé pro účely exekuce
vedené JUDr. Milanem Makariusem, soudním
exekutorem pod sp. zn. 156 EX 470/11

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:

9.3.2015

Vypracoval:

Ing. Václav Zvěřina, CSc.,
Skořepka 7,110 00 Praha 1
telefon:721602008
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 9.3.2015

1. ÚVOD

1. 1. Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny bytu č. 208/2 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 208 a pozemků parc.č. 294, 504/2 a 514 v kat. území Lázně Kynžvart, obec Lázně Kynžvart, okres Cheb.

Ocenění je vypracováno ke dni 9.3.2015. 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) **stavba:** byt č. 208/2 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 208 a pozemků dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1051 ze dne 17.1.2015.
- 2) **venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu ve výši 7099/84816.
- 3) **pozemky:** podíl na pozemcích parc.č. 294, 504/2 a 514 ve výši 7099/84816.

Specifikace podle LV č. 1051			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
294	867	zastavěná plocha a nádvoří	-
504/2	157	zahrada	-
514	303	zahrada	-
Celkem	1327		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 470/11-93,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1051 ze dne 17.1.2015,
- kopie katastrální mapy,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných bytů,
- prohlídka a místní šetření provedeno dne 2.3.2015. Povinná se místního šetření účastnila a poskytla znalci součinnost.

2.2. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1051 ze dne 17.1.2015:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Polívková Pavlína, Lázeňská 208, 35491 Lázně Kynžvart	765426/2242	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo exekutorské, smluvní, a exekuční příkaz k prodeji (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1051 ze dne 17.1.2015 v příloze tohoto posudku).

2.3. Popis oceňované nemovitosti

Byt č. 208/2 o velikosti 2+1 se nachází v 1. NP bytového cihlového domu č.p. 208. Dům je situován na východním okraji města v ulici Lázeňská. Okolní zástavbu tvoří bytové domy. Bytový dům má 1 PP a 3 NP. V domě je celkem 10 bytových jednotek.

Svislé nosné konstrukce jsou vyzděné z cihel. Stropy železobetonové. Střecha je sedlová s krytinou plechovou. Venkovní omítky vápenocementové. Vnitřní omítky vápenné štukové. Klempířské konstrukce z plechu FeZn. Schodiště železobetonové s PVC. Okna

plastová. Dveře dřevěné typové do ocelových zárubní. Podlahy koberce a keramická dlažba. Vytápění bytu je etážové plynové. Rozvod teplé a studené vody. TUV z centrálního zdroje. Rozvod el. energie 220V. Kuchyně vybavena kuchyňskou linkou s plynovým sporákem. V koupelně je vana, umyvadlo a WC.

Přístup k domu z asfaltové komunikace ulice Lázeňská.

Bytový dům byl vystavěn odborným odhadem asi ve 30-tých letech minulého století, stáří 80 let. Stavebně technický stav domu je dobrý, běžná údržba je prováděna. Byt je udržovaný, kuchyňská linka je nová.

Povinná se místního šetření účastnila a poskytla znalci součinnost.

Dispozice bytu 2+1

Popis	Výměra v m ²
Předsíň	17,79
Pokoj 1	22,60
Pokoj 2	10,90
Kuchyně	14,70
Koupelna	4,00
WC	1,00
Podlahová plocha bytu	70,99

Výměra pro ocenění

Byt č. 208/2 v bytovém domě č.p. 208

Podlahová plocha bytu: **70,99 m²**

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 Lázně Kynžvartnosti 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

Byt užívá povinná paní Polívková Pavlína. 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 2015, 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 ve městě Lázně Kynžvart, okres Cheb. 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 byty, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené byty v dané lokalitě.

	1) Prodej bytu 2+1 Lázně Kynžvart Cena: 800 000,- Kč Lokalita: Lázně Kynžvart, ul. Nádražní Číslo zakázky: HB0615 Stav objektu: dobrý Datum aktualizace: 27.2.2015 Budova: cihlová, 1 PP a 3 NP Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 60 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: ústřední vlastním plynovým kotlem Odpad: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+1 ve 2.NP v obci Lázně Kynžvart v ulici Nádražní. Byt je po částečné rekonstrukci (koupelna, plastová kamna, krbová kamna). Podlahy koberce, lino a dlažba. Dům má střechu po rekonstrukci. RK: RAZKA, s.r.o., Tachov
---	--

	2) Prodej bytu 2+1 Lázně Kynžvart Cena: 746 000,- Kč Lokalita: Lázně Kynžvart, ul.Krátká Číslo zakázky: 406317 Stav objektu: dobrý Datum aktualizace: 26.2.2015 Budova: panelová, 4 NP Podlaží umístění: 3. NP Užitná podlahová plocha: 64 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Odpad: veřejná kanalizace Topení: ústřední dálkové Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+1 v OV v klidné části obce. Celý dům je zateplený, má novou fasádu, vchodové dveře, schránky a zateplenou střechu. V bytě nová plastová okna, nové parapety. K bytu patří sklep 2 m². Bytové jádro, linka a vestavěné skříně jsou původní. RK: M&M reality holding, Praha
	3) Prodej bytu 3+1 Lázně Kynžvart Cena: 800 000,- Kč Lokalita: Lázně Kynžvart, Luční ul., okr. Cheb Číslo zakázky: 243309 Stav objektu: dobrý Datum aktualizace: 19.1.2015 Budova: cihlová, 3 NP, 1 PP Podlaží umístění: 2. NP Užitná podlahová plocha: 80 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: lokální plynové Odpad: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 3+1 ve 2.NP cihlového domu v klidné lokalitě Lázní Kynžvart. Byt je v původním stavu. Dům je nově opraven, má novou fasádu a střechu. RK: M&M reality holding, Praha

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 nemusí být 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 obytné 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 na zdroj porovnávacích nemovitostí	Korekce pro polohu	Stavebně tech. stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	800 000	60	13 333	0,85	1,00	1,00	0,850	11 333
2	746 000	64	11 656	0,85	1,00	1,00	0,850	9 908
3	800 000	80	10 000	0,85	1,00	1,00	0,850	8 500
							Celkem	29 741

PRŮMĚRNÁ CENA (29 741 : 3 =)	9 914,- Kč/m²
-------------------------------------	---------------------------------

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota bytu č. 208/2 s příslušenstvím Podlahová plocha: 70,99 m ² Cena: 70,99 × 9 914 = 703 795 Kč	
CENA – zaokrouhleno	700 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z bytu č. 208/2 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemků parc.č. 294, 504/2 a 514 v katastrálním území Lázně Kynžvart, obec Lázně Kynžvart, okres Cheb, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 700 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5. 1. Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu nemovitostí sestávající z bytu č. 208/2 s příslušenstvím, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemků parc.č. 294, 504/2 a 514 v kat. území Lázně Kynžvart, obec Lázně Kynžvart, okres Cheb, k datu 9.3.2015.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota nemovitostí sestávající z bytu č. 208/2 s příslušenstvím, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemků parc.č. 294, 504/2 a 514 v kat. území Lázně Kynžvart, obec Lázně Kynžvart, okres Cheb, činí k datu 9.3.2015 :

700 000,- Kč
Slovy: sedmsettisíc Kč

V Praze 9.3.2015

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. 3466/86/2015 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze 9.3.2015

7. PŘÍLOHY

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