

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3823/33/2016

**o obvyklé ceně rodinného domu č.p. 24, s příslušenstvím
a pozemky parc. č. 16 a 25/3 v kat. území Náchkovice, obec
Lovečkovice, 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 1990/15

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 9 stran textu, včetně titulního listu a 6 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. 24 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 16 a 25/3 v katastrálním území Náchkovice, obec Lovečkovice, 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. 24, dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 41 ze dne 7.12.2015.
- 2) **venkovní úpravy:** oplocení, zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí.
- 3) **pozemky:** parc. č. 16 a 25/3

Specifikace podle LV č. 41			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
16	1004	Zastavěná plocha a nádvoří	RD č.p. 24
25/3	663	Zahrada	Zemědělský půdní fond
Celkem	1667		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1990/15-35,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 41 ze dne 7.12.2015,
- 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. 41 ze dne 7.12.2015:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Melichar Jiří, Náčkovice 24, 41145 Lovečkovice	771027/2845	

Na nemovitostech je zapsáno zástavní právo smluvní, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 41 ze dne 7.12.2015 v příloze tohoto posudku).

2. 3. Popis oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 24, včetně pozemků parc.č. 16 a 25/3 v katastrálním území Náčkovice, obec Lovečkovice, okres Litoměřice. Dům je situován ve střední části obce Náčkovice. Přístup po zpevněné komunikaci. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy se zahradami.

Dům č.p. 24 má 2NP, v podkroví je půda. Základy jsou z kamene. Nosné svíslé konstrukce jsou ze smíšeného zdiva. Střecha je sedlová. Krov vázaný, dřevěný. Krytina střechy z eternitových šablon. Strop klasický dřevěný trámový, v části domu strop chybí. Klempířské konstrukce z plechu FeZn, na hranici životnosti. Fasádní omítky chybí. Vnitřní

omítky vápenné, štukové, v přízemí vnitřní omítky chybí. Okna dřevěná špaletová. Dveře dřevěné typové do ocelových zárubní. Podlahy v přízemí betonové v konstrukci, v patře dřevěné. Vytápění lokální jen v patře. Rozvod studené vody ze studny. Příprava TUV chybí. Kuchyně bez linky, pouze elektrický sporák. Koupelna bez vybavení, pouze WC. Přípojka elektrické energie 220/380V. Odpad do žumpy. Voda z vlastní studny. Celé přízemí domu je v rekonstrukci, neobyvatelné, bez vybavení. Obývaná je pouze kuchyně a pokoj v patře.

Dispozice:

1.NP: předsíň, místnosti před rekonstrukcí, část domu bez stropu.

2.NP: kuchyně, pokoj, půda

Stáří domu ke dni ocenění odborným odhadem je asi 100 let. Běžná údržba není prováděna, dům je před rekonstrukcí. Přízemí domu je neobyvatelné. 2 místnosti v patře užívají rodiče povinného ve velmi skromných podmínkách.

Povinný se místního šetření účastnil a dům znalci po počátečním odporu zpřístupnil.

Výměry pro ocenění

Rodinný dům č.p. 24

Zastavěná plocha:

1.NP: $24,80 \times 9,50 = 235,60 \text{ m}^2$

2.NP: $24,80 \times 7,00 = 173,60 \text{ m}^2$

Užitná plocha podlahová obytná (pouze 2 místnosti v patře):

$(7,00 \times 10,00) \times 0,80 = 56,00 \text{ m}^2 = \text{zaokrouhleno} = \mathbf{50 \text{ m}^2}$

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. Přízemí domu je neobyvatelné zdevastované, nutná je rekonstrukce. 2 místnosti v patře užívají rodiče povinného ve velmi skromných podmínkách. 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 Náchkovice, obec Lovečkovice, 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 Lovečkovice Cena: 1 229 000,- Kč Lokalita: Lovečkovice, okr. Litoměřice Číslo zakázky: 0595 Stav objektu: dobrý Datum aktualizace: 16.2.2016 Stavba: kamenná Typ domu: patrový Zastavěná plocha: 112 m² Užitná podlahová plocha: 93 m² Velikost pozemku: 4 589 m² Voda: dálkový vodovod Topení: kamny na tuhá paliva Odpad: septik, veřejná kanalizace na okraji pozemku El. energie: 230/400 V Popis: Prodej RD se 2 stodolami a včelínem v obci Lovečkovice. V přízemí je světnice, koupelna, špíz a WC. V patře 2 pokoje. RK: RESPEKT finanční a realitní spol. s.r.o., Mělník
	2) Prodej rodinného domu Lovečkovice Cena: 1 300 000,- Kč Lokalita: Lovečkovice, okr. Litoměřice Číslo zakázky: 008N027729 Stav objektu: dobrý Datum aktualizace: 22.1.2016 Stavba: smíšená Typ domu: patrový 2NP Zastavěná plocha: 250 m² Užitná plocha podlahová: 120 m² Velikost pozemku: 1 100 m² Voda: dálkový vodovod Topení: lokální tuhá paliva Kanalizace: do septiku, možnost napoj. na kanal. cca 10m El. energie: 230/400 V Popis: Prodej RD se stodolou, garáží a kolnou v obci Lovečkovice. V přízemí kuchyně, koupelna s prádelnou, komora, v patře 2 ložnice. Podlahy prkna. Dům postaven před rokem 1974, nyní bez větších rekonstrukcí. RK: ERA Sever, Ústí nad Labem - Klíše



3) Prodej rodinného domu Levín-Horní Vysoké

Cena: 690 000,- Kč

Lokalita: Levín-Horní Vysoké, okr. Litoměřice

Číslo zakázky: 489401

Stav objektu: dobrý

Datum aktualizace: 15.2. 2016

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

Zastavěná plocha: 142m²

Užitná plocha podlahová: 52 m²

Velikost pozemku: 965 m²

Voda: dálkový vodovod

Topení: lokální na tuhá paliva

Kanalizace: septik

El. energie: 230/400 V

Popis: Prodej RD 2+1 v Horní Vysoké u obce Levín. Možnost půdní vestavby. Pozemek je rovinatý. Dobrý stav, nová střecha BRAMAC.

RK: M&M reality holding, Praha – Nové Město

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	1 229 000	93	13 215	0,85	1,00	0,60	0,510	6 740
2	1 300 000	120	10 833	0,85	1,00	0,60	0,510	5 525
3	690 000	52	13 269	0,85	1,00	0,50	0,425	5 639
							Celkem	17 904

PRŮMĚRNÁ CENA (17 904 : 3 =) 5 968,- Kč/m²

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota nemovitosti č.p. 24 s příslušenstvím a pozemky Užitná plocha obytná: 50 m ² Cena: 50 × 5 968 = 298 400 Kč	
CENA – zaokrouhleno	300 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitostí sestávající z rodinného domu č.p. 24 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 16 a 25/3 v katastrálním území Náchkovic, obec Lovečkovice, okres Litoměřice, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 300 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5. 1. Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu nemovitostí sestávající z rodinného domu č.p. 24 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 16 a 25/3 v katastrálním území Náchkovic, obec Lovečkovice, 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. 24 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 16 a 25/3 v katastrálním území Náchkovic, obec Lovečkovice, okres Litoměřice, činí k datu 22.2. 2016:

300 000,- Kč

Slovy: třistatisíc 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. 3823/33/2016 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze 22.2. 2016

7. PŘÍLOHY

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