

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2951/91/2013

o obvyklé ceně rekreační chaty ev.č. 39, na pozemku parc. č. 674/22, v kat. území Droužkovice, obec Droužkovice, okres Chomutov.



Objednatel posudku:

JUDr. Milan Makarius, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha-západ
Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5-Motol
Stanovení ceny obvyklé pro účely exekuce
vedené JUDr. Milanem Makariusem, soudním
exekutorem pod sp. zn. 156 EX 723/11

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. a č. 188/2011 Sb., a dále podle metodiky Teorie oceňování Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc.

Podle stavu ke dni:

10.6.2013

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 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze 10.6.2013

1. ÚVOD

1. 1. Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny sestávající z rekreační chaty ev.č. 39 na pozemku parc. č. 674/22, v katastrálním území Droužkovice, obec Droužkovice, okres Chomutov.

Ocenění je vypracováno ke dni 10.6.2013. Jeho cílem bylo určit tržní hodnotu oceňovaného majetku pro prodej nemovitosti.

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 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 oblíbenosti“.

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-Motol

Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavby:** rekreační chata ev.č. 39, dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 465 ze dne 3.10.2011.
- 2) **venkovní úpravy:**
- 3) **pozemek:** bez pozemku (pozemek parc. č. 674/22 je v jiném vlastnictví)

Specifikace podle LV č. 465			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
674/22	15	Zastavěná plocha a nádvoří	Jen stavba na pozemku

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 723/11-59,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 465 ze dne 3.10.2011,
- kopie katastrální mapy,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných objektů,
- prohlídka a zaměření objektu na místě samém.

2. 2. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Stávajícím vlastníkem oceňovaného majetku je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č.465 ze dne 3.10.2011:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
SJM Neznánszki Pavol a Neznánszká Františka, Březenecká 4470, 430 04 Chomutov 4	390224/095 415404/405	

Na nemovitostech je zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji (viz Informace o stavbě LV č. 465 ze dne 21.5.2013 v příloze tohoto posudku).

2. 3. Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je rekreační chata ev. Č. 39 bez vlastního pozemku v katastrálním území Droužkovice, obec Droužkovice, okres Chomutov. Umístění nemovitostí je v zahrádkářské kolonii na severozápadním okraji obce.

Chata je dřevěná, přízemní, s verandou a nízkým podkrovím. Nosné svislé konstrukce jsou dřevěné oboustranně obíjené. Stropy rovněž dřevěné trámové. Střecha je sedlová se střešní krytinou z asfaltového šindele. Schodiště dřevěné. Okna a dveře dřevěné. Podlahy z PVC. Vytápění je lokální na tuhá paliva. El. energie 220 V. Rozvod vody, kanalizace a teplá voda není k dispozici. WC společný v kolonii.

Stavebně technický stav celkem dobrý, s prováděnou údržbou. Stáří chaty cca 30 let. Na přilehlé zahradě (pozemek jiného vlastníka) je umístěn dřevěný altán a zahradní krb.

Výměry pro ocenění

Chata

Zastavěná plocha:

$$1.NP: (4,0 \times 4,2) + (2,2 \times 4,2) = 26,04 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

$$(4,0 \times 4,2 \times 4,05) + (4,2 \times 2,2 \times 2,3) = 89,29 \text{ m}^3$$

$$\text{Užitná podlahová plocha: } 26,04 \times 0,80 = 20,83 \text{ m}^2 = \text{zaokrouhleno } 21 \text{ m}^2$$

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 známé.

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

Chata je užívána k rekreaci majitelů a není pronajímána. 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 2013, 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 Droužkovice, katastrální území Droužkovice, okres Chomutov. 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 chaty.

	1) Prodej rekreační chaty Všeřrdy Cena: 315 000,- Kč Lokalita: Všeřrdy, okr. Chomutov Číslo zakázky: C413038 Stav objektu: dobrý Poslední změna: 6.6. 2013 Stavba: dřevěná Zastavěná plocha: 20 m² Užitná plocha: 20 m² Velikost pozemku: 903 m² El. energie: 230/400 V Popis: Rekreační chata s velkou vlastní zahradou ve Všeřrděch, 5km od Chomutova. Dřevěná chata má 1 místnost a podkroví pro uložení věcí. Vstup přes verandu. Na pozemku je pergola, venkovní krb, suché WC, dřevník a podzemní sklípek. Umístění je na okraji obce v klidné části. Příjezd přímo k zahradě. Napojení na pitnou vodu je možné, nyní nevyužito. RK: FINOSA REALITY, Chomutov
---	--

	2) Prodej rekreační chaty v Chomutově Cena: 189 000,- Kč Lokalita: Chomutov, ul. Blatenská a Škroupova Číslo zakázky: 032-N03217 Stav objektu: velmi dobrý Poslední změna: 6.6. 2013 Stavba: dřevěná Zastavěná plocha: 25 m² Užitná podlahová plocha: 25 m² Velikost pozemku: 271 m² Voda: přípojka pitné vody z městského rozvodu El. energie: 230/400 V Popis: Prodej zahrady s chatkou v osobním vlastnictví ve městě Chomutov. Zahrada o výměře 271 m² je v zahrádkářské kolonii a je oplocena pletivem. Chatka je spojena se zastřešenou pergolou. Vnitřek chaty je obložen palubkami, malá kuchyňka s plynovým vaříčem. Chatka je obytná a lze v ní spát. Na pozemku zahradní gril a dřevěný domek na nářadí. U zahrady je pumpa s užitkovou vodou. Přístup přes zahradu. RK: RE/MAX, Chomutov
	3) Prodej rekreační chaty Nechranice Cena: 369 000,- Kč Lokalita: Březno, Nechranice Číslo zakázky: MR424 Stav objektu: velmi dobrý Poslední změna: 6.6. 2013 Stavba: dřevěná Typ: přízemní Zastavěná plocha: 20 m² Užitná plocha: 20 m² Velikost pozemku: 175 m² Voda: přípojka pitné vody El. energie: 230/400 V Popis: K prodeji je chatka v osobním vlastnictví na vlastním pozemku u Nechranic. Jedná se o velmi dobré místo, cca 80 m od vodní nádrže. Chatka je umístěna v kempu. Spaní pro 4 osoby. Vytápění elektrickým přímotopem. Sociální zařízení, sprchy a kuchyňka je společná v kempu. Sportovní vyžití přímo v areálu kempu. Chatka je v perfektním udržovaném stavu. RK: MOLIK reality, s.r.o. Most

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy, koeficientem stavebně technického stavu a koeficientem vlastnictví pozemku.
1. 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 %.
2. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
3. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
4. Korekci ceny vyjadřující vztah k vlastnictví pozemku provedeme z důvodu, že pozemek parc. č. 674/22 (zastavěná plocha chatou) a pozemek zahrady parc.č. 674/59 jsou ve vlastnictví jiného majitele dle LV č. 645. Všechny 3 srovnávané nemovitosti jsou v nabídce včetně vlastních pozemků.
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	Korekce pro vlastní pozemek	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	315 000	20	15 750	0,90	1,00	1,00	0,50	0,450	7 088
2	189 000	25	7 560	0,90	1,00	1,10	0,50	0,495	3 742
3	369 000	20	18 450	0,90	1,00	0,90	0,50	0,405	7 472
								Celkem	18 302

PRŮMĚRNÁ CENA (18 302 : 3 =)	6 100,- Kč/m²
-------------------------------------	---------------------------------

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota nemovitosti ev.č. 39 Užitná obytná plocha chaty ev.č. 39: 21 m ² Cena: 21 × 6 100 = 128 100 Kč	
CENA – zaokrouhleno	128 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitostí sestávající z rekreační chaty ev.č. 39 s příslušenstvím a bez pozemku, v katastrálním území Droužkovice, obec Droužkovice, okres Chomutov, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 128 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5. 1. Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu nemovitosti sestávající z rekreační chaty ev.č. 39 bez vlastního pozemku, v katastrálním území Droužkovice, obec Droužkovice, okres Chomutov, k datu 10.6.2013.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota nemovitosti sestávající z rekreační chaty ev.č. 39 bez vlastního pozemku, v katastrálním území Droužkovice, obec Droužkovice, okres Chomutov, **činí k datu 10.6.2013 :**

128 000,- Kč

Slovy: stovacetosmtisíc Kč

V Praze 10.6.2013

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. 2951/91/2013 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze 10.6.2013

7. PŘÍLOHY

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