

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3864/74/2016

**o obvyklé ceně rodinného domu č.p. 25, s příslušenstvím
a pozemky parc. č. 24, 81/4, 81/8, 81/14 v kat. území Jenišovice
u Mělníka, obec Býkev, okres Mělník .**



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 1128/15

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:

25.4. 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 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze dne 25.4. 2016

1. ÚVOD

1. 1. Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny nemovitostí sestávající z rodinného domu č.p. 25 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 24, 81/4, 81/8, 81/14 v katastrálním území Jenišovice u Mělníka, obec Býkev, okres Mělník.

Ocenění je vypracováno ke dni 25.4. 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. 25, garáž s dílnou, přístřešek pro koně, dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 138 ze dne 11.1.2016.
- 2) **venkovní úpravy:** oplocení, zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí.
- 3) **pozemky:** parc. č. 24, 81/4, 81/8, 81/14

Specifikace podle LV č. 138			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
24	242	Zastavěná plocha a nádvoří	RD č.p. 25
81/4	512	Zahrada	Zemědělský půdní fond
81/8	353	Zahrada	Zemědělský půdní fond
81/14	71	Zahrada	Zemědělský půdní fond
Celkem	1178		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 1128/15-94,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 138 ze dne 11.1.2016,
- kopie katastrální mapy,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných objektů,
- výsledky místního šetření konaného dne 13.4.2016. Povinný se místního šetření neúčastnil. Dům znalci zpřístupnil zástupce soudního exekutora.

2.2. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Stávajícím vlastníkem oceňovaného majetku je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 138 ze dne 11.1.2016:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Kučaba Ivan, Mělnická 137, 27706 Lužec nad Vltavou	600817/0498	

Na nemovitostech je zapsáno zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 138 ze dne 11.1.2016 v příloze tohoto posudku).

2.3. Popis oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 25, včetně pozemků parc.č. 24, 81/4, 81/8, 81/14 v katastrálním území Jenišovice u Mělníka, obec Býkev, okres Mělník. Dům je situován na jižním okraji obce Jenišovice u Mělníka. Přístup po zpevněné asfaltové obecní komunikaci. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy se zahradami.

Dům č.p. 25 je přízemní, obytná vestavba v podkroví je rozpracovaná a nedokončená. Základy domu jsou kamenné. Nosné svislé konstrukce smíšené. Střecha je sedlová. Krov dřevěný. Krytina střechy z betonových tašek BRAMAC. Strop klasický dřevěný trámový, v části keramický, s rovným podhledem. Schody do podkroví nejsou vybudovány. Klempířské konstrukce z plechu FeZn. Fasádní omítka je otlučená, pouze z 20% břízlitová. Vnitřní omítky štukové. Okna dřevěná dvojí. Dveře dřevěné typové do ocelových zárubní. Podlahy PVC a koberce nebo z keramické dlažby. Vytápění krbovými kamny. Rozvod studené a teplé vody. TUV z elektrického boileru. Kuchyně s kuchyňskou linkou a elektrickým sporákem. V koupelně je vana a umyvadlo. WC je samostatné. Přípojka elektrické energie 220/380V.

Dispozice:

1.NP: chodba, kuchyně, 2 pokoje, koupelna, WC, spíž.

Podkroví: rozpracovaná a nedokončená obytná vestavba.

V přístavbě domu je prádelna a sklad. Dále je ve dvoře samostatná garáž s dílnou a dřevěným přístřeškem. Na zahradě je dřevěný přístřešek pro koně.

Dům je v užívání odborným odhadem asi 90 let. V posledních letech byla zahájena obytná vestavba v podkroví, ale zůstala nedokončená (jen hrubá stavba). Celkově je údržba domu a vedlejších staveb zanedbaná. Dům je v současné době neužívaný.

Výměry pro ocenění

Rodinný dům č.p. 25

Zastavěná plocha:

$$1.NP: (9,00 \times 8,90) + (8,15 \times 4,00) = 112,70 \text{ m}^2$$

Užitná plocha podlahová:

$$112,70 \times 0,85 = 95,80 \text{ m}^2 = \text{zaokrouhleno} = \mathbf{96 \text{ m}^2}$$

Garáž s dílnou

$$ZP: 11,00 \times 4,00 = 44,00 \text{ m}^2$$

Přístřešek pro koně

$$ZP: 10,10 \times 6,80 = 68,68 \text{ m}^2$$

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

Povinný se místního šetření neúčastnil. Dům je v současné době neužívaný. Pronájem nebyl zjištěn. 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 obci Jenišovice u Mělníka, okr. Mělník. 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 Cítov Cena: 2 660 000,- Kč Lokalita: Cítov, okr. Mělník Číslo zakázky: 3624 Stav objektu: dobrý Datum aktualizace: 13.4.2016 Stavba: cihlová Typ domu: patrový, 1PP a 2NP Zastavěná plocha: 230 m² Užitná podlahová plocha: 250 m² Velikost pozemku: 1 296 m² Voda: místní zdroj, dálkový vodovod Topení: ústřední na tuhá paliva Odpad: veřejná kanalizace El. energie: 230/400 V Popis: Prodej RD 6+1 v obci Cítov. K domu náleží garáž, vedlejší stavba, dílna se zařízením, kolna, prádelna, 2 chlévy, sklep a sklad. Součástí je také rozlehlá zahrada. RK: Ka – Reality, Mělník
---	--

	2) Prodej rodinného domu Cítov Cena: 1 200 000,- Kč Lokalita: Cítov, okr. Mělník Číslo zakázky: REPC2728 Stav objektu: dobrý Datum aktualizace: 22.2.2016 Stavba: smíšená Typ domu: přízemní Zastavěná plocha: 150 m² Užitná plocha podlahová: 100 m² Velikost pozemku: 300 m² Voda: dálkový vodovod+vlastní studna Topení: lokální plynové WAW Kanalizace: veřejná kanalizace El. energie: 230/400 V Popis: Prodej RD 2+1 v obci Cítov. Dům se dvorem a zahradou. Vedlejší stavba 1+1, 2 garáže, uhelna, kolna. 7km od Mělníka, 30min. autem do Prahy. RK: „Agentura REPRE“, Litoměřice - město
	3) Prodej rodinného domu Spomyšl Cena: 2 889 000,- Kč Lokalita: Spomyšl, okr. Mělník Číslo zakázky: 594880 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 31.3. 2016 Stavba: cihlová Typ domu: patrový, 2NP Zastavěná plocha: 370 m² Užitná plocha podlahová: 250 m² Velikost pozemku: 721 m² Voda: dálkový vodovod + studna Topení: ústřední plynové Kanalizace: veřejná kanalizace El. energie: 230/400 V Popis: Prodej RD 6+2 v obci Spomyšl. Dům je po částečné rekonstrukci, nové rozvody elektřiny, topení, štuky, plovoucí podlahy. Součástí je garáž, skleník na zahradě, stodola, dílna chlév a venkovní posezení. Dálnice D8 cca 5min. od domu. RK: Dumrealit.cz Best, Kralupy nad Vltavou

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	2 660 000	250	10 640	0,85	1,00	1,00	0,850	9 044
2	1 200 000	100	12 000	0,85	1,00	1,00	0,850	10 200
3	2 889 000	250	11 556	0,85	1,00	0,80	0,680	7 858
							Celkem	27 102

PRŮMĚRNÁ CENA (27 102 : 3 =)	9 034,- Kč/m²
-------------------------------------	---------------------------------

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota nemovitosti č.p. 25 s příslušenstvím a pozemky Užitná plocha obytná: 96 m ² Cena: 96 × 9 034 = 867 264 Kč	
CENA – zaokrouhleno	870 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitostí sestávající z rodinného domu č.p. 25 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 24, 81/4, 81/8, 81/14 v katastrálním území Jenišovice u Mělníka, obec Býkev, okres Mělník, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 870 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu nemovitostí sestávající z rodinného domu č.p. 25 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 24, 81/4, 81/8, 81/14 v katastrálním území Jenišovice u Mělníka, obec Býkev, okres Mělník, k datu 25.4. 2016.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota nemovitostí, sestávající z rodinného domu č.p. 25 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 24, 81/4, 81/8, 81/14 v katastrálním území Jenišovice u Mělníka, obec Býkev, okres Mělník, činí k datu 25.4. 2016:

870 000,- Kč

Slovy: osmsetsedmdesátisíc Kč

V Praze 25.4. 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. 3864/74/2016 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze 25.4. 2016

7. PŘÍLOHY

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