

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 6301-282/16

**o obvyklé ceně rodinného domu č.p. 86, s příslušenstvím a
pozemkem parc. č. 1686 v kat. území Horní Planá, obec
Horní Planá, okres Český Krumlov**



Objednatel posudku:

JUDr. Milan Makarius, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha-západ
Plzeňská 276/298. 155 00 Praha 5

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé pro účely exekuce
vedené JUDr. Milanem Makariusem, soudním
exekutorem pod č.j. 156 EX 774/16-17

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:

30.8.2016

Vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štveráková 2726/10, 193 00 Praha 9
telefon: 605 788 661
e-mail: schwarzk@seznam.cz

Posudek obsahuje 10 stran textu, včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze dne 12.9.2016

1. ÚVOD

1.1 Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny nemovitosti sestávající z rodinného domu č.p. 86 s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 1686 v katastrálním území Horní Planá, obec Horní Planá, okres Český Krumlov.

Ocenění je vypracováno ke dni 12.9.2016. 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 potencionálním 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 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 nájmů a prodeje srovnatelných nemovitostí

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1 Výchozí data

Objednavatel:

JUDr. Milan Makarius, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha-západ
Plzeňská 276/298, 155 00 Praha 5

Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavby:** rodinný dům č. p. 86, dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 162 ze dne 13. 7. 2016
- 2) **venkovní úpravy:** oplocení, zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí
- 3) **pozemek:** parc. č. 1686

Specifikace podle LV č. 162			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1686	459	Zastavěná plocha a nádvoří	RD č. p. 86
Celkem	459		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ. č.j. 156 EX 774/16-17
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 162 ze dne 13. 7. 2016
- kopie katastrální mapy
- fotografická dokumentace
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných objektů
- výsledky místního šetření konaného dne 30. 8. 2016. Povinný se místního šetření nezúčastnil. Dům znalci otevřel zástupce soudního exekutora.

2.2 Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Stávajícím vlastníkem oceňovaného majetku je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 162 ze dne 13. 7. 2016

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Sura Jan, č.p. 50, Ktiš, 38403 Ktiš	540403/1941	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské podle § 69a podle exekutorského řádu, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji (viz. výpis z katastru nemovitostí LV č. 162 ze dne 13. 7. 2016 v příloze tohoto posudku)

2.3 Popis oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 86 Hůrka včetně pozemku parc. č. 1686 v katastrálním území Horní Planá, obec Horní Planá, okres Český Krumlov. Dům č.p. 25 je patrový, nepodsklepený, s obytnou vestavbou v podkroví. Základy domu jsou betonové. Nosné svislé konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová, krov dřevěný. Krytina střechy je z betonových tašek. Stropy jsou s SDK podhledem. Schody do podkroví jsou dřevěné. Fasádní omítka je zateplená. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Okna plastová, dveře jsou dřevěné plně vsazené do dřevěných zárubní. Podlahy keramická dlažba a dřevěné prkenné. Vytápění je ústřední s elektro kotlem, kotlem na tuhá paliva a lokální kachlovými kamny v obývacím pokoji. Rozvod

studené a teplé vody. TUV z elektrického boileru, Kuchyně s kuchyňskou linkou a elektrickým sporákem. V koupelnách je vana, sprchový kout, umyvadlo WC. Přípojka vodovodu a elektrické energie 230/400 V. Odpad sveden do žumpy.

Dispozice:

1.NP: vstupní terasa, koupelna, WC, kuchyně, obývací pokoj, hala, a technická místnost

Podkroví: koupelna, 4xpokoj, WC a hala

Součástí nemovitosti je zahrada u domu. Jedná se o novostavbu. Zařízení domu je úplné.

Dům je neužívaný.

Výměry pro ocenění:

Rodinný dům č.p. 86

Zastavěná plocha:

$$13,86 \times 7,3 = 101,18 \text{ m}^2$$

Užitná plocha:

$$1.\text{NP: } (3,78 \times 2,62) + (1,90 \times 2,10) + (2,56 \times 2,00) + (0,94 \times 1,51) + (2,00 \times 3,99) + (3,77 \times 1,87) + (4,10 \times 7,58) + (2,47 \times 3,65) = 76,04 \text{ m}^2$$

$$\text{Podkroví: } (4,15 \times 2,60) + (3,53 \times 4,37) + (1,95 \times 2,31) + (1,45 \times 1,03) + (3,92 \times 4,45) + (5,54 \times 2,40) + (1,25 \times 2,34) + (2,60 \times 3,65) = 75,37 \text{ m}^2$$

Užitná plocha podlahová obytná:

$$76,04 + 75,37 = 151,41 \text{ m}^2$$

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 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 – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku 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. Nejrozšířenější metodou je metoda přímé kapitalizace, kterou lze zapsat do jednoduchého matematického modelu:

$$V = \text{NOI} / R \quad (1)$$

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

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

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

3.3 Metoda porovnávání 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 době fungujících tržních ekonomik. 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:

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

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

Tato metoda je nejpřímější, 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 pozitivních 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 neužívaný, obydlený a stavebně dokončený. 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 ve městě Horní Planá. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kancelářemi a je známá z tisku, odborných časopisů 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 blízkém okolí.



1) Prodej chaty 80m²
Cena: 2 490 000 ,- Kč
Lokalita: Horní Planá- Pernek
Číslo zakázky: 145
Stav objektu: Po rekonstrukci
Datum aktualizace: 2.9.2016
Stavba: Cihlová **Typ domu:** patrový
Zastavěná plocha: 138 m²
Užitná podlahová plocha: 236 m²
Velikost pozemku: 669 m²
Voda: dálkový vodovod
Topení: lokální tuhá paliva
Odpad: septik
Elektřina: 230V
Popis: Prodej chaty v Horní Plané. Po rekonstrukci koupelny. Podsklepená.
RK: Ardo Reality, s.r.o., Frymburk



2) Prodej rodinného domu 260m²

Cena: 2 499 000 ,- Kč

Lokalita: Horní Planá- Hůrka

Číslo zakázky: N1508128

Stav objektu: velmi dobrý

Datum aktualizace: 31.8.2016

Stavba: Cihlová **Typ domu:** patrový

Zastavěná plocha: 96 m²

Užitná podlahová plocha: 153 m²

Velikost pozemku: 1087 m²

Voda: dálkový vodovod

Topení: lokální tuhá paliva

Odpad: septik

Elektřina: 400 V

Popis: Prodej rodinného domu 4+1 v Horní Plané. Se sklepem, garáží a terasou.

RK: HBV Real Estate,s.r.o.- Březnice



3) Prodej rodinného domu 400m²

Cena: 2 990 000 ,- Kč

Lokalita: Horní Planá

Číslo zakázky: 085-N05077

Stav objektu: velmi dobrý

Datum aktualizace: 31.8.2016

Stavba: Cihlová **Typ domu:** patrový

Zastavěná plocha: 192 m²

Užitná podlahová plocha: 261 m²

Velikost pozemku: 763 m²

Voda: dálkový vodovod

Topení: ústřední tuhá paliva

Odpad: veřejná kanalizace

Elektřina: 230V,400 V

Popis: Prodej rodinného domu v Horní Plané. Po rekonstrukci. Se sklepem a garáží.

RK: RE/MAX AB Normal- České Budějovice

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 5% až 15%.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako 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	2 490 000	236	10 551	0,90	1,00	0,95	0,855	9 021
2	2 499 000	153	16 334	0,90	1,00	0,90	0,900	14 701
3	2 990 000	261	11 456	0,85	1,00	0,90	0,765	8 764
							Celkem	32 486

PRŮMĚRNÁ CENA (32 486: 3 =)

10 829 Kč/m²

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací metoda nemovitosti č.p. 86 s příslušenstvím a pozemkem Užitná plocha obytná: 151,41 m ² Cena 151,41x 10 829 = 1 639 619 Kč	
CENA – zaokrouhleno	1 639 600 Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z rodinného domu č.p. 86 s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 1686 v katastrálním území Horní Planá, obec Horní Planá, okres Český Krumlov, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 1 639 600 Kč

5. ZÁVĚR

5.1 Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu nemovitostí sestávajících z rodinného domu č.p. 86 s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 1686 v katastrálním území Horní Planá, obec Horní Planá, okres Český Krumlov, k datu 11.9.2016.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota nemovitosti sestávající z rodinného domu č.p. 86 s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 1686 v katastrálním území Horní Planá, obec Horní Planá, okres Český Krumlov, činí k datu 11.9.2016:

1 639 600,- Kč

Slovy: jeden milion šestsetřicetdevět tisíc šest set Kč

V Praze 11.9.2016

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999 č.j. Spr. 657/99 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 6301-282/16 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze 11.9.2016

Ing. Karel Schwarz

7. PŘÍLOHY

7.1 Výpis z katastru nemovitostí	2 listy,
7.2 Kopie katastrální mapy	1 list,
7.3 Mapa oblasti	1 list,
7.4 Fotografická dokumentace	3 listů.