

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3468/88/2015

o obvyklé ceně bytu č. 704/52 včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc.č. 1224 v katastrálním území Stará Role, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.



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 3474/14

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 6 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. 704/52 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 704 a pozemku parc.č. 1224 v kat. území Stará Role, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

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. 704/52 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 704 a pozemku dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4573 ze dne 19.1.2015.
- 2) **venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu ve výši 5810/479952.
- 3) **pozemek:** podíl na pozemku parc.č. 1224 ve výši 5810/479952.

Specifikace podle LV č. 4573			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
1224	575	zastavěná plocha a nádvoří	Byt.dům č.p.704

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 3474/14-12,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 4573 ze dne 19.1.2015,
- kopie katastrální mapy,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných bytů,
- prohlídka a místní šetření provedeno dne 2.3.2015. Povinný se místního šetření účastnil a se znalcem spolupracoval.

2. 2. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Vlastníkem oceňovaného bytu je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4573 ze dne 19.1.2015:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
SJM Hnát Jaroslav Ing. a Hnatová Jarmila, Dvořákova 704/6, Stará Role, 36017 Karlovy Vary	310129/465 336106/057	

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 4573 ze dne 19.1.2015 v příloze tohoto posudku).

2. 3. Popis oceňované nemovitosti

Byt č. 704/52 o velikosti 2+1 se nachází v 9. NP panelového bytového domu č.p. 704. Dům je situován v severní části města Karlovy Vary, v ulici Dvořákova, městská část Stará Role. Okolní zástavbu tvoří bytové panelové domy. Bytový dům má 14 NP. Přístup po asfaltové komunikaci ulice Dvořákova.

Svislé nosné konstrukce jsou ze železobetonových panelů. Stropy tvoří železobetonové panely. Střecha je plochá s krytinou živičnou. Vnitřní omítky jsou vápenné

štukové. Fasáda po rekonstrukci zateplená se silikátovou omítkou. Klempířské konstrukce z plechu FeZn. Schodiště železobetonové s povrchem teraco. Okna plastová s izolačními dvojskly. Dveře standardní typové do ocelových zárubní. Podlahy PVC a keramická dlažba. Vytápění a ohřev teplé vody centrální dálkový. Kuchyňská linka a plynový sporák. Koupelna s vanou a umyvadlem + WC. Bytové jádro je původní umakartové.

Bytový panelový dům je v užívání odborným odhadem asi 40 let. Stavebně technický stav domu je dobrý. Běžná údržba je prováděna.

Povinný se místního šetření účastnil.

Dispozice bytu 2+1

Popis	Výměra v m ²
Pokoj 1	17,70
Pokoj 2	10,10
Kuchyně	14,20
Koupelna+ WC	3,10
WC	1,10
Předsíň	11,90
Podlahová plocha bytu	58,10
Balkon 1	3,15
Balkon 2	3,15
Sklepní kóje	1,95

Výměra pro ocenění

Byt č. 704/52 v bytovém domě č.p. 704

Podlahová plocha bytu: **58,10 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 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 účastnil. Oceňovaný byt užívá se svojí manželkou. 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 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 Karlovy Vary. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři 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 Karlovy Vary Cena: 1 250 000,- Kč Lokalita: Karlovy Vary – Stará Role, ul. Janáčkova Číslo zakázky: N236 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 17.2.2015 Budova: panelová, 5 NP Podlaží umístění: 4. NP Užitná podlahová plocha: 56 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: ústřední dálkové Odpad: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+1 s lodžii v ulici Janáčkova v městské části Stará Role. Původní stav. Byt je velmi světlý, okna situována na SV s výhledem na Krušné hory a centrum Karlových Varů. Okna jsou plastová. Nový výtah. RK: WM REALITY, Karlovy Vary – Stará Role
---	---

	2) Prodej bytu 2+1 Karlovy Vary Cena: 1 190 000,- Kč Lokalita: Karlovy Vary – Stará Role, ul. Truhlářská Číslo zakázky: 57211 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 4.2.2015 Budova: panelová, 4NP Podlaží umístění: 2.NP Užitná podlahová plocha: 54 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Odpad: veřejná kanalizace Topení: ústřední dálkové Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+1 v panelovém domě po celkové rekonstrukci (plastová okna, koupelnové jádro, kuchyňská linka, plovoucí podlahy, dlažba. Dům má novou zateplenou fasádu. K bytu náleží sklep. Parkování před domem. RK: NEXT REALITY, Karlovy Vary
	3) Prodej bytu 2+1 Karlovy Vary Cena: 1 275 000,- Kč Lokalita: Karlovy Vary – Stará Role, ul. Závodu míru Číslo zakázky: N65503 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 18.2.2015 Budova: panelová, 6 NP Podlaží umístění: 4. NP Užitná podlahová plocha: 68 m² Vlastnictví: osobní Voda: dálkový vodovod Topení: ústřední dálkové Odpad: veřejná kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej bytu 2+1 s lodžií v OV Stará Role. Byt kompletně zrekonstruovaný před 2 léty (zděná koupelna, nové rozvody). Klidná a čistá lokalita s veškerou občanskou vybaveností. Byt je slunný s krásným výhledem. RK: Realitní společnost České spořitelny, Karlovy Vary

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	1 250 000	56	22 321	0,85	1,00	1,00	0,850	18 973
2	1 190 000	54	22 037	0,85	1,00	1,00	0,850	18 731
3	1 275 000	68	18 750	0,85	1,00	1,00	0,850	15 938
							Celkem	53 642

PRŮMĚRNÁ CENA (53 642 : 3 =)	17 880,- Kč/m²
-------------------------------------	----------------------------------

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota bytu č. 704/52 s příslušenstvím Podlahová plocha: 58,10 m ² Cena: 58,10 × 17 880 = 1 038 828 Kč	
CENA – zaokrouhleno	1 040 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti sestávající z bytu č. 704/52 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parc.č. 1224 v katastrálním území Stará Role, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 1 040 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu nemovitostí sestávající z bytu č. 704/52 s příslušenstvím, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parc.č. 1224 v kat. území Stará Role, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, k datu 9.3.2015.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota nemovitostí sestávající z bytu č. 704/52 s příslušenstvím, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parc.č. 1224 v kat. území Stará Role, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, činí k datu 9.3.2015 :

1 040 000,- Kč

Slovy: miliončtyřicetisíc 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. 3468/88/2015 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 | 2 listy. |