

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7317-097/19

o obvyklé ceně garáže č. 1745/28 včetně podílu na společných částech domu č.p. 1745, způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. st. 982/7, dle LV č. 3948 v kat. území Čelákovice, obec Čelákovice, okres Praha-východ.



Objednatel posudku:

Mgr. Tomáš Pospíchal, soudní exekutor
Exekutorský úřad Nymburk
28.října 1474/20, 288 02 Nymburk

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé pro účely exekuce
vedené Mgr. Tomášem Pospíchalem, soudním
exekutorem pod č.j. 070 EX 623/17-48

Dle zákona č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., a dále podle metodiky Teorie oceňování Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc.

Podle stavu ke dni:

5.3.2019

Vypracoval:

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

Posudek obsahuje 10 stran textu, včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 1.4.2019

1. ÚVOD

1.1 Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny garáže č. 1745/28 včetně podílu na společných částech domu č.p. 1745, způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. st. 982/7, dle LV č. 3948 v kat. území Čelákovice, obec Čelákovice, okres Praha-východ. Ocenění je vypracováno ke dni 5.3.2019. 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 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 užitečných 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

Objednatel:

Mgr. Tomáš Pospíchal, soudní exekutor
Exekutorský úřad Nymburk
28.října 1474/20, 288 02 Nymburk

Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavby:** garáž č. 1745/28 dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3948 ze dne 13.2.2019
- 2) **venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu ve výši 2180/170332
- 3) **pozemky:** podíl na pozemku parc. č. st. 982/7
- 4) **příslušenství:** přípojky inž. sítí

Specifikace podle LV č. 3948			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
St. 982/7	449	zastavěná plocha a nádvoří	č.p. 1745, byt. dům

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Nymburk ze dne 13.2.2019, č.j. 070 EX 623/17-48
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 3948 ze dne 13.2.2019
- kopie katastrální mapy
- fotografická dokumentace
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných objektů
- výsledky místního šetření konaného dne 5.3.2019. Povinný se místního šetření nezúčastnil, znalci nebyl umožněn přístup.

2.2 Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Stávajícím vlastníkem oceňovaného majetku je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3948 ze dne 13.2.2019

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Přerovský Petr Ing., Volmanova 1745, 25088 Čelákovice		

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz. výpis z katastru nemovitostí LV č. 3948 ze dne 13.2.2019 v příloze tohoto posudku)

2.3. Popis oceňovaných nemovitostí

Garáž č. 1745/28 se nachází ve 1. nadzemním podlaží bytového domu č.p.1745 v ulici Volmanova, v Čelákovících.

Čelákovice jsou město ve Středočeském kraji, v severovýchodní části okresu Praha-východ. Rozkládají se u Labe asi dvacet sedm kilometrů východně od centra Prahy a sedm kilometrů jihovýchodně od města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Žije zde 12207 obyvatel. Součástí města jsou i místní části Sedlčanky, Císařská Kuchyně a Záluží.

Dům je ½ dvojdomu, nepodsklepený s pěti nadzemními podlažími. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou betonové. Fasáda je zateplena, okna plastová. Garáž je umístěna v 1.np. Další vybavení není možné popsat, nebyla umožněna prohlídka bytové jednotky.

Výměra pro ocenění:

Užitná plocha: 21,80 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 porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupce 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 opotřebení stavby a **P_i** je cena pozemku.

3.3 Metoda porovnávání tržních cen

Metody porovnávací, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejkách 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 nejprímější, 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 nezúčastnil. 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 2018, 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 Čelákovících. 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 garáže v místě nebo blízkém okolí.

	1) Prodej garáže 17 m² Cena: 270 000 ,- Kč Lokalita: Brandýs nad Labem Číslo zakázky: 0036 Datum aktualizace: 21.3.2019 Velikost: 17 m² Popis: Prodej řadové garáže. RK: Bleskové reality
	2) Prodej garáže 15 m² Cena: 320 000 ,- Kč Lokalita: Klecany Číslo zakázky: 000018 Datum aktualizace: 7.5.2018 Velikost: 15 m² Popis: Prodej garáže. RK: CONSULT REALITY, s.r.o.
	3) Prodej garáže 19 m² Cena: 245 000 ,- Kč Lokalita: Nymburk Číslo zakázky: 676124 Datum aktualizace: 1.4.2019 Velikost: 19 m² Popis: Prodej garáže. RK: M&M reality

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 1 m² 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	270 000	17	15 882	0,90	0,99	0,98	0,87	13 817 Kč
2	320 000	15	21 333	0,90	0,99	0,97	0,86	18 346 Kč
3	245 000	19	12 895	0,90	0,98	0,99	0,87	11 219 Kč
							Celkem	43 382 Kč

PRŮMĚRNÁ CENA (43 382 : 3 =)	14 461,- Kč/m²
-------------------------------------	----------------------------------

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací metoda garáže č. 1745/28 Užitná plocha : 21,80 m ² Cena: 21,80 x 14 461 = 315 250,- Kč.	
CENA – zaokrouhleno	315 000,-Kč.

Obvyklá cena garáže č. 1745/28 včetně podílu na společných částech domu č.p. 1745, způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. st. 982/7, dle LV č. 3948 v kat. území Čelákovice, obec Čelákovice, okres Praha-východ metodou porovnávací je:

315 250,- Kč.

Zaokrouhleno: 315 000,- Kč.

5. ZÁVĚR

5.1 Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu garáže č. 1745/28 včetně podílu na společných částech domu č.p. 1745, způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. st. 982/7, dle LV č. 3948 v kat. území Čelákovice, obec Čelákovice, okres Praha-východ, k datu 5.3.2019.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota garáže č. 1745/28 včetně podílu na společných částech domu č.p. 1745, způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. st. 982/7, dle LV č. 3948 v kat. území Čelákovice, obec Čelákovice, okres Praha-východ, činí k datu 5.3.2019:

315 000,- Kč.

Slovy: Třistapátnácttisíc Kč.

V Praze dne 1.4.2019

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. 7317-097/19 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze dne 1.4.2019

Ing. Karel Schwarz

7. PŘÍLOHY

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