

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 6750-290/17**

**o obvyklé ceně bytové jednotky č. 5070/6 včetně podílu na  
společných částech domu č.p. 5069, 5070, 5071, způsob využití:  
bytový dům na pozemku parc. č. 6126/10, 6126/11 a 6126/12 v kat.  
území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov.**



**Objednatel posudku:**

Mgr. Hynek Sekyrka  
Exekutorský úřad Praha 1  
Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10

**Účel posudku:**

Stanovení ceny obvyklé pro účely exekuce  
vedené Mgr. Hynkem Sekyrkou, soudním  
exekutorem pod č.j. 145 EX 977/12-80

**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:**

**15.8.2017**

**Vypracoval:**

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

Posudek obsahuje 11 stran textu, včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 4.9.2017

## 1. ÚVOD

### 1.1. Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny bytové jednotky č. 5070/6 včetně podílu na společných částech domu č.p. 5069, 5070, 5071, způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. 6126/10, 6126/11 a 6126/12 v kat. území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov. Ocenění je vypracováno ke dni 15.8.2017. 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 jednajícími potencionálními kupujícími a prodávajícími, 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 prodeji 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 nájmu a prodeje srovnatelných nemovitostí

## 2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### 2.1. Výchozí data

**Objednatel:** Mgr. Hynek Sekyrka  
Exekutorský úřad Praha 1  
Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10

#### Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavby:** byt č. 5070/6 včetně podílu na společných částech domu č.p. 5069, 5070, 5071 a pozemku dle výpisu z katastru nemovitostí LV 4846 ze dne 27.7.2017
- 2) **venkovní úpravy:** podíl na společných částech domu ve výši 350/35142
- 3) **pozemky:** podíl na pozemku parc. 6126/10, 6126/11, 6126/12
- 4) **příslušenství:** sklepní kóje

Specifikace podle LV č. 4846			
Parcelní číslo	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Poznámka
6126/10	241	zastavěná plocha a nádvoří	
6126/11	238	zastavěná plocha a nádvoří	
6126/12	241	zastavěná plocha a nádvoří	
Celkem	720		

#### Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha 1 ze dne 27.7.2017, č.j. 145 EX 977/12-80.
- výpis z katastru nemovitostí LV 4846 ze dne 27.7.2017
- kopie katastrální mapy
- fotografická dokumentace
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných objektů
- výsledky místního šetření konaného dne 15.8.2017. 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. 4846 ze dne 27.7.2017

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Poul Lukáš, písečná 5070, 43404 Chomutov		

Na nemovitosti je zapsáno zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji (viz. výpis z katastru nemovitostí LV č. 4846 ze dne 27.7.2017 v příloze tohoto posudku)

### 2.3. Popis oceňovaných nemovitostí

Byt č. 5070/6 o velikosti 1+1 se nachází ve 4. nadzemním podlaží bytového domu č.p.5070. Svislé nosné konstrukce jsou panelové. Stropy jsou betonové. Střeška je plocha, střešní krytina živičná. Vnitřní omítky jsou štukové hladké. Venkovní omítky zateplovacího fasádního systému. Okna plastová. Další vybavení není možné popsat, nebyla umožněna prohlídka bytové jednotky.

K bytu náleží sklepní kóje 1 m<sup>2</sup>.

Dispozice bytu 1+1:

Popis	Výměra v m <sup>2</sup>
Předsíň	2,80
Kuchyň	13,40
Pokoj	15,90
Koupelna + WC	2,80
<b>Celkem podlahová plocha bytu</b>	<b>35,00 m<sup>2</sup></b>

#### Výměra pro ocenění

Byt č. 5070/6 v bytovém domě č.p. 5070

Podlahová plocha bytu: **35,00 m<sup>2</sup>**

### 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 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 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 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 Chomutov. 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 byty v místě nebo blízkém okolí.**

	<p><b>1) Prodej bytu 1+1 35 m<sup>2</sup></b> <b>Cena:</b> 400 000,- Kč <b>Lokalita:</b> Chomutov <b>Číslo zakázky:</b> 602280 <b>Stav objektu:</b> průměrný <b>Datum aktualizace:</b> 2.9.2017 <b>Budova:</b> panelová, 8NP <b>Podlažní umístění:</b> 4.NP <b>Užitná podlahová plocha:</b> 35 m<sup>2</sup> <b>Vlastnictví:</b> osobní <b>Voda:</b> dálkový vodovod <b>Topení:</b> ústřední dálkové <b>Odpad:</b> veřejná kanalizace <b>Elektřina:</b> 230V <b>Plyn:</b> ne <b>Popis:</b> Prodej bytu 1+1 v osobním vlastnictví, původní stav. <b>RK:</b> MM reality</p>
--	---



**2) Prodej bytu 1+1 36 m<sup>2</sup>**  
**Cena:** 399 000,- Kč  
**Lokalita:** Chpmutov  
**Číslo zakázky:** 1834  
**Stav objektu:** průměrný  
**Datum aktualizace:** 1.9.2017  
**Budova:** panelová, 8NP  
**Podlažní umístění:** 7.NP  
**Užitná podlahová plocha:** 36 m<sup>2</sup>  
**Vlastnictví:** osobní  
**Voda:** dálkový vodovod  
**Topení:** ústřední dálkové  
**Odpad:** veřejná kanalizace  
**Elektřina:** 230V  
**Plyn:** ne  
**Popis:** Prodej bytu 1+1 v osobním vlastnictví, po částečné rekonstrukci.  
**RK:** MM reality



**3) Prodej bytu 1+1 36 m<sup>2</sup>**  
**Cena:** 349 000,- Kč  
**Lokalita:** Chomutov  
**Číslo zakázky:** 9584424  
**Stav objektu:** průměrný  
**Datum aktualizace:** 9.8.2017  
**Budova:** panelová, 8NP  
**Podlažní umístění:** 7.NP  
**Užitná podlahová plocha:** 36 m<sup>2</sup>  
**Vlastnictví:** osobní  
**Voda:** dálkový vodovod  
**Topení:** ústřední dálkové  
**Odpad:** veřejná kanalizace  
**Elektřina:** 230V  
**Plyn:** ne  
**Popis:** Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví, v původním stavu.  
**RK:** MM 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 1m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Jednotková cena v Kč/m <sup>2</sup> UP	Korekce zdroje porovnávaných nemovitostí	Korekce pro polohu	Stavebně technický stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m <sup>2</sup> UP
1	400 000	35	11 429	0,90	0,98	0,98	0,86	9 829 Kč
2	399 000	36	11 083	0,90	0,99	0,99	0,88	9 753 Kč
3	349 000	36	9 694	0,90	0,99	0,98	0,87	8 434 Kč
							Celkem	28 016 Kč

**PRŮMĚRNÁ CENA (28 016 : 3 =)**

**9 339 Kč/m<sup>2</sup>.**

#### CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU

Porovnávací metoda bytu č. 5070/6 s příslušenstvím a pozemky  
Užitná plocha obytná: 35,00 m<sup>2</sup>  
Cena 35,00 x 9 339 = **326 865,- Kč.**

**CENA – zaokrouhleno**

**327 000,-Kč.**

Obvyklá cena bytové jednotky č. 5070/6 včetně podílu na společných částech domu č.p. 5069, 5070, 5071, způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. 6126/10, 6126/11 a 6126/12 v kat. území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov, určená metodou porovnávací je:

326 865,- Kč.

**Zaokrouhleno: 327 000,- Kč.**

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní cenu bytové jednotky č. 5070/6 včetně podílu na společných částech domu č.p. 5069, 5070, 5071, způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. 6126/10, 6126/11 a 6126/12 v kat. území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov, k datu 15.8.2017.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota bytové jednotky č. 5070/6 včetně podílu na společných částech domu č.p. 5069, 5070, 5071, způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. 6126/10, 6126/11 a 6126/12 v kat. území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov, činí k datu 15.8.2017:

**327 000,- Kč.**

Slovy: Třistadvacetsedmtisíc Kč.

V Praze dne 4.9.2017

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. 6750-290/17 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze dne 4.9.2017

Ing. Karel Schwarz

## **7. PŘÍLOHY**

7.1. Výpis z katastru nemovitostí	8 listů,
7.2. Kopie katastrální mapy	1 list,
7.3. Mapa oblasti	1 list,
7.4. Fotografická dokumentace	1 list.