

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 152/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Hynek Sekyrka, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 1
Bryksova 818/48, 198 00 Praha 14

Číslo jednací: 145 EX 66/17-85, ze dne 5.8.2022

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovité věci
pro účely exekučního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady,
Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Počítky 74, 591 01 Počítky

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 8.11.2022

Zpracováno ke dni: 8.11.2022

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

Posudek obsahuje 12 stran textu, včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze dne 21.11.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol – odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 74 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 64, 65 a 210 v katastrálním území Počítky, obec Počítky, okres Žďár nad Sázavou.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při venkovní prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM – technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 74 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 64, 65 a 210 v katastrálním území Počítky, obec Počítky, okres Žďár nad Sázavou.

Adresa předmětu ocenění:	Počítky 74, 591 01 Počítky
Kraj:	Vysočina
Okres:	Žďár nad Sázavou
Obec:	Počítky
Katastrální území:	Počítky

2. Prohlídka a zaměření

Venkovní prohlídka bez zaměření nemovitosti byla provedena 8.11.2022. Vlastník nemovitosti se nezúčastnil prohlídky této nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo LV č. 54

Hladká Gabriela, č.p. 74, 59101 Počítky

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 74 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 64, 65 a 210 v katastrálním území Počítky, obec Počítky, okres Žďár nad Sázavou. LV č. 54

Na nemovitosti je zapsáno: zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, toto není zohledněno ve stanoveném ocenění.

Specifikace podle LV č. 54			
Parcelní číslo	Výměra v m²	Druh pozemku	Poznámka
64	122	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba: rod. dům č.p. 74
65	661	zahrada	
210	69	zahrada	
Celkem	852		

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 74 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 64, 65 a 210 v katastrálním území Počítky, obec Počítky, okres Žďár nad Sázavou.

Počítky jsou obec ležící necelé 4 km severovýchodně od Žďáru nad Sázavou, v okrese Žďár nad Sázavou v Kraji Vysočina. V této vesnici žije 235 obyvatel.

Oceňovaný rodinný dům leží na okraji obce Počítky. Dům je samostatně stojící, podsklepený se dvěma nadzemními podlažími, nachází se na rovinatém pozemku, jež se skládá ze tří parcel, okolní zástavba je tvořena rodinnými domy. Další popis není možný, nebyla umožněna prohlídka rodinného domu.

Příslušenství domu tvoří zpevněné plochy a oplocení

Dispozice:

Nebyla umožněna prohlídka rodinného domu.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu 8.11.2022 jsou použity všeobecně uznávané a využívané oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon MF ČR č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. K provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z tohoto důvodu je postupováno podle § 1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

D. Znalecký posudek

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Určení tržní hodnoty nemovitosti

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

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. Výnosová metoda
2. Nákladová metoda
3. Porovnávací metoda

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.

1. Výnosová metoda

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).

2. Nákladová metoda

Tato metoda je založena na vypočtení nákladů na postavení stejné nemovitosti. Při stanovení ceny se v bere v potaz její opotřebením. Opotřebením se často zjišťuje lineární metodou (zejména pokud nebyly prováděny žádné rekonstrukce nebo jiné stavební úpravy a všechny prvky stavby jsou rovnoměrně opotřebené). Výpočet opotřebením lineárním způsobem je prostý podíl stáří objektu k celkové životnosti objektu.

Životnost stavby je určena na základě prvků dlouhodobé životnosti, jimiž jsou: základy, nosné konstrukce, schodiště, zastřešení atd. Základní dobu životnosti také uvádí vyhláška 3/2008 Sb. V příloze č. 15. Např. rodinné domy se zděnou konstrukcí mají životnost 100 let, rekreační chaty zděné 80 let a dřevěné 60 let.

Nákladová metoda slouží při tržním ocenění pouze ke stanovení rámcové hodnoty dané stavby a často se používá jako podklad pro výpočet hodnoty výnosové. Její použití je vhodné zejména pro nemovitosti, které se běžně neobchodují a jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady (dopravní stavby a infrastruktura, technická infrastruktura).

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.

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.

Výměry pro ocenění:

Rodinný dům č.p. 74

Zastavěná plocha: 122,00 m²

Užitná plocha obytná: 156,20 m²

Analýza ocenění

1. Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou

Ocenění výnosovou metodou se neprovádí.

2. Tržní hodnota stanovená nákladovou metodou

Nákladová hodnota nemovitosti je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná. Trh nemovitostí je jasně lokalizován. Nákladová 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 2021, které jsou konzultovány s odbornými stavebními firmami, provádějícími výstavbu obdobných objektů v daném regionu.

Výpočet nákladové hodnoty nemovitosti:

Nákladová hodnota odpovídá sice stavební substanci, ale nezaručuje, že na trhu bude apriori respektována. Jednotková cena pro rodinný dům: 30 000,-Kč/ m² .

Věcná hodnota nemovitosti	
Nákladová hodnota nemovitosti č.p. 74.	
Užitná plocha obytná: 156,20 m ²	
Reprodukční hodnota: 156,20 x 30 000 = 4 686 000,- Kč.	
Opotřebení 43 %:	2 671 020,-Kč
Zaokrouhleno:	2 671 000,-Kč

Nákladová hodnota rodinného domu č.p. 74:

2 671 000,- Kč.

Cena pozemku:

Specifikace podle LV č. 54			
Celkem	852 m²		

Cena stavebních pozemků v obci Počítky a okolí je v rozmezí 2 000 – 3 500 Kč/ m². Pro oceňované pozemky je stanovena cena 2 000 Kč/m²

Cena pozemku	
Výpočet hodnoty pozemků Výměra: 852 m ² Cena: 852 x 2 000 = 1 704 000,-Kč.	
CENA – zaokrouhleno	1 704 000,- Kč.

Hodnota pozemků je stanovena na:

1 704 000,- Kč.

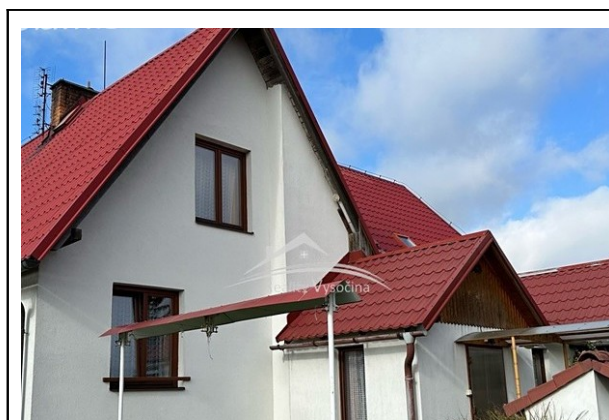
Celkem nákladová hodnota a cena pozemků:

4 375 000,- Kč.

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 Počítky. 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 rodinného domu 150 m²
Cena: 4 690 000,- Kč
Lokalita: Škrdlovice
Stav objektu: dobrý
Datum aktualizace: 7.11.2022
Stavba: cihlová **Typ domu:** patrový
Zastavěná plocha: 120 m²
Užitná podlahová plocha: 150 m²
Velikost pozemku: 354 m²
Voda: vodovod
Topení: ústřední plynové
Odpad: kanalizace
Elektřina: 230V, 400V
Popis: Prodej domu 5+2.
RK: Reality Vysočina

	<p>2) Prodej rodinného domu 160 m² Cena: 4 900 000,- Kč Lokalita: Pohledeč Stav objektu: dobrý Datum aktualizace: 15.11.2022 Stavba: cihlová Typ domu: patrový Zastavěná plocha: 125 m² Užitná podlahová plocha: 160 m² Velikost pozemku: 808 m² Voda: vodovod Topení: lokální plynové Odpad: kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej domu 2 x 2+1. RK: STING</p>
---	--

	<p>3) Prodej rodinného domu 120 m² Cena: 3 490 000,- Kč Lokalita: Sirákov Stav objektu: dobrý Datum aktualizace: 15.11.2022 Stavba: cihlová Typ domu: patrový Zastavěná plocha: 100 m² Užitná podlahová plocha: 120 m² Velikost pozemku: 600 m² Voda: vodovod Topení: ústřední tuhá paliva Odpad: kanalizace Elektřina: 230V, 400V Popis: Prodej domu 5+kk. RK: M&M reality</p>
--	---

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	4 690 000	150	31 267	0,95	0,99	0,98	0,92	28 766 Kč
2	4 900 000	160	30 625	0,95	0,99	0,99	0,93	28 481 Kč
3	3 490 000	120	29 083	0,95	1,00	0,99	0,94	27 338 Kč
							Celkem	84 585 Kč

PRŮMĚRNÁ CENA (84 585 : 3 =)

28 195,- Kč/m².

Cena nemovitosti porovnávací metodou	
Porovnávací metoda rodinného domu č.p. 74 včetně příslušenství a pozemků Užitná plocha obytná: 156,20 m ² Cena: 156,20 x 28 195 = 4 404 059,- Kč.	
CENA – zaokrouhleno	4 404 000,- Kč.

Tržní hodnota rodinného domu č.p. 74 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 64, 65 a 210 v katastrálním území Počítky, obec Počítky, okres Žďár nad Sázavou určená metodou porovnávací je:

4 404 059,- Kč

Zaokrouhleno: 4 404 000,- Kč.

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

- 1) Ocenění nákladovým způsobem **4 375 000,-Kč**
- 2) Ocenění tržním porovnáním **4 404 000,-Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty.

F. Závěr

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám, polohy nemovitostí je tržní hodnota rodinného domu č.p. 74 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 64, 65 a 210 v katastrálním území Počítky, obec Počítky, okres Žďár nad Sázavou v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na:

4 404 000,- Kč.

Slovy: Čtyřimilionyčtyřistačtyřitisíce Kč.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

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

V Praze dne 21.11.2022

.....

Ing. Karel Schwarz

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 152/2022.

V Praze dne 21.11.2022

Ing. Karel Schwarz

H. Přílohy

- | | |
|---------------------------------|----------|
| 1. Výpis z katastru nemovitostí | 7 listů, |
| 2. Kopie katastrální mapy | 1 list, |
| 3. Mapa oblasti | 1 list, |
| 4. Fotografická dokumentace | 1 list. |