

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 2868-27.5/12
O TRŽNÍ HODNOTĚ (OBVYKLÉ CENĚ)

Dům č.p. 2213, s jeho příslušenstvím a pozemky p.č. 3977, a 3983/8,
v k. ú. Vinohrady, obec Praha, okres Hlavní město Praha dle LV č.
2446



Objednatel: Městská část Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10 - Vršovice

Účel ocenění: Ocenění je zpracováno jako podklad pro jednání o případném prodeji.

V Praze dne 27. 4. 2012

1. **NÁLEZ**

1.1 **Znalecký úkol:**

Stanovit tržní hodnotu (obvyklou cenu) domu č.p. 2213 s jeho příslušenstvím a pozemky p.č. 3977, 3983/8, k.ú. Vinohrady, obec Praha, okres Hlavní město Praha dle LV č. 2446 ke dni 31. 3. 2012.

1.2 **Informace o nemovitosti:**

Název nemovitostí:	Bytový dům
Adresa nemovitostí:	U Zdravotního ústavu č.p.2213, Praha 10
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinohrady

1.3 **Prohlídka a zaměření nemovitostí:**

Zběžná prohlídka nemovitostí byla provedena dne 16. 3. 2012.

1.4 **Podklady pro vypracování posudku:**

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2446
- Kopie katastrální mapy
- Výsledky místního šetření
- Evidenční listy platné od 01.04.2012
- Pasport domu a jednotlivých bytových jednotek
- Částečná stavební dokumentace
- Znalecký posudek č. 2783-4.5/11 z 30. 1. 2011

1.5 **Seznam použité literatury:**

- Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
- Česká komora odhadců majetku - Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí
- Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, ÚRS Praha, a.s.
- Mezinárodní standardy pro ocenění majetku
- Zákon č. 107/2006 Sb ve znění pozdějších předpisů

1.6 **Vlastnické a evidenční údaje:**

Dle LV č. 2446 pro katastrální území Vinohrady, je vlastníkem oceňovaných nemovitostí Hlavní město Praha, Mariánské nám.2/2, Praha 1 – Staré Město, 110 01 Hlavní město Praha, IČ: 00064581, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10 – Vršovice, 101 38, IČ: 00063941. Práva věcných břemen nejsou v Katastru nemovitostí evidována.

1.7 **Dokumentace a skutečnost:**

Objednatel předložil aktuální výpis z KN, snímek z katastrální mapy, evidenční listy, pasport domu a jednotlivých bytových jednotek a jen minimální stavební dokumentaci. Vzhledem k tomu, že nebylo možné veškeré prostory užívané nájemníky zpřístupnit a zaměřit, byly jako výchozí údaje převzaty výměry uvedené ve stavební dokumentaci uložené v archivu Stavebního úřadu, které byly následně ověřeny při provedeném místním šetření.

1.8 **Obsah posudku:**

- Dům č.p. 2213 na pozemku p.č. 3977
- Venkovní úpravy
- Pozemky p.č. 3977, 3983/8

2. POSUDEK

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění předmětných nemovitostí je provedeno v ceně obvyklé v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, a to nákladovým a výnosovým způsobem za použití metodiky vyhl. Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, mezinárodních oceňovacích standardů a metodiky České komory odhadců majetku.

2.1 Nákladový způsob ocenění

Tento způsob je založen na principu pojetí náhrady. Při výpočtu se vychází z reprodukční ceny, tj. ceny, za kterou by bylo možné srovnatelné stavby v současné době postavit po odpočtu přiměřeného opotřebení.

Výchozí cena staveb je vypočtena jako součin počtu měrných jednotek (m^3 , m^2 , bm) a základní ceny za měrnou jednotku. Základní cena za měrnou jednotku je stanovena včetně vedlejších rozpočtových nákladů v závislosti na způsobu provedení a účelu užívání staveb, a to s použitím „Ukazatelů průměrných orientačních cen na měrnou a účelovou jednotku“ ÚRS Praha, a.s.

U opotřebení staveb je zohledněno jejich stáří, předpokládaná další životnost a zjištěný celkový technický stav.

2.1.1 Bytový dům č.p. 2213 na pozemku p.č. 3977

Stručný popis

Volně stojící dvoupodlažní podsklepená stavba zděné nosné konstrukce s vysokou valbovou střechou s vikýři krytou taškovou krytinou a stavebně nevyužitým půdním prostorem. Nachází se v ulici U Zdravotního ústavu, v zástavbě obdobných vilových objektů postavených v 30. letech minulého století. Z hlediska bydlení se jedná o lokalitu s velmi dobrou infrastrukturou a dopravní dostupností prostředky MHD a možnostmi parkování motorových vozidel na pozemcích, které tvoří součást oceňovaného objektu. Dům je stavebně rozdělen na dvě samostatné části se dvěma vchody. Z každé části je samostatný vstup k jednotlivým bytům do 1.PP a půdního prostoru, vhodného k vestavbě. Vzhledem k tomu, že původní stavební dokumentace se dochovala jen v omezeném rozsahu, je možné pouze předpokládat, že objekt byl postaven jako dvojdům, čemuž i dispozičně odpovídá. Z bočních štítových stran je provedena přístavba schodišť. Vodorovné konstrukce jsou dřevěné trámkové s omítnutým podhledem, na úrovni podlahy 1.NP monolitické železobetonové. Výplně otvorů tvoří okna dřevěná dvojitá, dveře převážně náplňové a hladké do dřevěných zárubní a dvoukřídlé dřevěné prosklené vchodové dveře. Povlaky podlah vlýskové, s povrchem PVC a keramické dlažby, v 1.PP z betonové mazaniny. Vnitřní omítky jsou hladké štukové s keramickým obkladem soc. zařízení, fasádní hladké bez zdobení. Nadzemní část 1.PP je provedena z režného páleného zdiva. Vytápění etážové plynové a lokální s plynovým topidlem, ohřev TUV el. bojlerů a průtokovými ohřivači. Vybavení zařizovacími předměty zdravotnickými standardní. 1.PP je využíváno jako technické se skladovým zázemím k bytům. Dům pocházející z roku 1932 je v dobrém stavebně-technickém stavu a udržovaný. Kompletně byla provedena oprava fasády, vyměněna střešní krytina, klempířské prvky z pozink. plechu, výměna rozvodů vody, kanalizace, plynu, elektro, opravy dveří a oken. Nachází se v něm 4 bytové jednotky s příslušenstvím o celkové užité ploše 445,58 m^2 .

Zatřídění pro potřeby ocenění:

JKSO:	803.10 Domy bytové volně stojící, dvoupodlažní, podsklepené, se šikmou střechou bez podkroví
SKP:	46.21.12.00
Materiálová charakteristika:	Zděné z cihel, tvárnic, bloků

Zastavěná plocha

Výkaz výměr:

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
1.PP	$19,50 \times 11,35$	221,32
1.NP	$19,50 \times 11,35 + 2(1,70^2 \times 3,14)/2 + 2(1,30 \times 3,40)$	239,23
2.NP	$19,50 \times 11,35 + 2(1,70^2 \times 3,14)/2 + 2(1,30 \times 3,40)$	239,23
Zastřešení	$19,50 \times 11,35 + 2(1,70^2 \times 3,14)/2 + 2(1,30 \times 3,40)$	239,23

Počet měrných jednotek (m³ obestavěného prostoru)

Výkaz výměr:

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
1.PP	$221,32 \times 2,94$	650,68
1.NP	$239,23 \times 3,52$	842,09
2.NP	$239,23 \times 3,52$	842,09
Zastřešení	$(19,50 \times 11,35) \times 6,05/2 - 2(6 \times 6,05 \times 11,35)/6 + 2(1,70^2 \times 3,14) \times 3,46/2 + 2(1,30 \times 3,40 \times 3,46) + 2(2 \times 1,20 \times 1,40)/6$	595,28
Mezisoučet		2 930,14

Celkem: 2 930,14 m³ obestavěného prostoru

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:	3 414,- Kč/m ³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	3 408,- Kč/m ³ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty:	1,1346
Výpočet:	$3 408 \times 1,1346 = 3 867$
Výchozí hodnota jednotková:	3 867,- Kč/m ³ obestavěného prostoru
Úprava výchozí hodnoty:	Neprovedena
Výpočet:	$3 867 \times 2 930,14 = 11 330 851$
Výchozí hodnota celková:	11 330 851,- Kč

Opotřebení:	lineární
Stáří :	81 roků
Celková životnost:	140 roků
Výpočet:	$100 \times 81 / 140 = 57,857$
Míra opotřebení:	57,86 %
Výpočet:	$11 330 851 \times (1 - 0,5786) = 4 774 821$
Cena zjištěná nákladovým způsobem:	4 774 821,- Kč

2.1.2 Venkovní úpravy

Jedná se o přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, opěrné zdi, venkovní schody a oplocení. Vzhledem k tomu, že tyto provedené venkovní úpravy s ohledem na jejich rozsah a stáří nemají ve vztahu k celkové hodnotě oceňovaného majetku zásadní význam a navíc není k dispozici potřebná prováděcí dokumentace, byla stanovena jejich výchozí hodnota odborným odhadem, a to jako 8 % podíl z ceny hlavního stavebního objektu. Jejich výsledná hodnota pak byla vypočtena v návaznosti na jejich zjištěný technický stav, stáří, způsob provedení a uvažovanou další životností.

Výchozí hodnota:	906 468,- Kč
Opotřebení:	770 498,- Kč
Cena zjištěná nákladovým způsobem:	135 970,- Kč

2.1.3 Rekapitulace

Bytový dům č.p. 2213 na pozemku p.č. 3977	4 774 821,- Kč
Venkovní úpravy	135 970,- Kč
Celkem	4 910 791,- Kč

Cena staveb zjištěná nákladovým způsobem: 4 910 791,- Kč

2.2 Výnosový způsob ocenění

Hodnota nemovitostí stanovená výnosovou metodou je odvozena od výnosu-zisku, který dané nemovitosti mohou produkovat. V daném případě se vychází za skutečnosti, že je jejich vlastník pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmu z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. „věčnou rentu“ nemovitosti (staveb a pozemků)

Základem pro zjištění odčerpitelného výnosu z nemovitostí je stanovení nájemného. Jedná se o čisté nájemné, bez úhrad za služby, spojené s užíváním nemovitostí (energie, vodné, stočné, telekomunikace, náklady na obvyklou údržbu spojenou s užíváním prostor v nájemním vztahu, atd.), o kterých se předpokládá, že je bude nájemce hradit přímo dle skutečné spotřeby. Vzhledem k tomu, že zdrojem výnosu z pronájmu jsou v tomto případě bytové jednotky užívané na základě nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou s užívacím právem nájemce za regulovaný nájem, který však plně neodpovídá možnému cílovému nájemnému pro rok 2012, kdy dochází k jeho úplné deregulaci, je pro potřeby ocenění převzata plná výše nájemného pro byty standardní kvality v katastrálním území Vinohrady, které činí 127,36,- Kč/m² započitatelné podlahové plochy. V případě 2 volných bytů pak bylo nájemné stanoveno na základě provedené analýzy příslušného segmentu trhu, a to jako průměr požadovaného tržního nájemného u 15 bytů obdobných užitných parametrů v dané lokalitě, upravený korekčním koeficientem K_k ve výši 0,85 (nabídkové ceny), které pak činí 175,- Kč/m². Náklady související s vlastnictvím a provozováním nemovitostí (daň z nemovitostí, pojistné, opravy, údržba, správa) pak byly stanoveny v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v platném znění ve výši 50% z celkových výnosů z pronájmu. Kapitalizační míra (r) je uvažována ve výši 5%.

Výpočet výnosové hodnoty:

2.2.1 2 bytové jednotky užívané za deregulovaný nájem

celková započitatelná bytová plocha	189,40 m ²
deregulované nájemné	127,36,- Kč/m ² /měsíc
příplatek za vybavení bytů	182,- Kč/měsíc

výpočet: (189,40 x 127,36) + 182 = 24 304 x 12 = 291 648,- Kč	
roční výnos z pronájmu	291 648,- Kč
<u>náklady (50%)</u>	<u>145 824,- Kč</u>
stabilizovaný výnos (Z)	145 824,- Kč

$$V = Z \times 100/r = 145\,824 \times 100/5 = 2\,916\,480,- \text{ Kč}$$

Výnosová hodnota bytové části (deregulovaný nájem) 2 916 480,- Kč

2.2.2 2 bytové jednotky smluvní nájem

celková započitatelná bytová plocha	191,71 m ²
obvyklé nájemné	175,- Kč/m ² /měsíc

výpočet: (191,71 x 175,00) x 12 = 402 591,- Kč	
roční výnos z pronájmu	402 591,- Kč
<u>náklady (50%)</u>	<u>201 295,- Kč</u>
stabilizovaný výnos (Z)	201 296,- Kč

$$V = Z \times 100/r = 201\,296 \times 100/5 = 4\,025\,920,- \text{ Kč}$$

Výnosová hodnota bytové části (smluvní nájem) 4 025 920,- Kč

Ceny staveb zjištěná výnosovým způsobem

6 942 400,- Kč

2.3 Cena staveb stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu

Cena staveb zjištěná nákladovým způsobem: 4 910 791,- Kč
Cena staveb zjištěná výnosovým způsobem: 6 942 400,- Kč
Cena staveb zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu:
Zatřídění – skupina C, stabilizovaná oblast s rozvojovými možnostmi
Výpočet – CV x 1,05 = 7 289 520
Kde CV – cena zjištěná výnosovým způsobem
CN – cena zjištěná nákladovým způsobem

Cena staveb stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu – 7 289 520,- Kč

2.4 Pozemky

Jedná se o pozemky zastavěné domy a pozemky, které tvoří zahradu. Pozemky jsou napojeny na úplné městské inženýrské sítě a přístupné z ulice U zdravotního ústavu, případně účelovou komunikací podél západního oplocení Státního zdravotního ústavu.

Parcelní číslo	Druh pozemku - způsob využití	Způsob ochrany	Výměra (m ²)
3977	Zastavěná plocha a nádvoří	Památkové chráněné území	253
3983/8	Zahrada	Památkové chráněné území	1 094
Celkem			1 347

Dle schválené cenové mapy stavebních pozemků pro rok 2010 jsou předmětné pozemky součástí skupiny pozemků se stanovenou cenou 4 450,- Kč/m², pozemky spolu s oceňovaným domem tvoří jeden funkční celek.

Celková výměra: 1 347 m² x 4 450,- Kč/m² = 5 994 150,- Kč
Cena zjištěná: 5 994 150,- Kč

2.5 Cena nemovitostí stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu

Stavby 7 289 520,- Kč
Pozemky 5 994 150,- Kč
Celkem 13 283 670,- Kč

2.6 Porovnávací způsob ocenění

Pro porovnávací metodu byla provedena rozsáhlá analýza příslušného segmentu trhu, zaměřená na realizované prodeje srovnatelných nemovitostí tohoto charakteru, a to prostřednictvím regionálních realitních kanceláří, odborných inzertních tiskovin a sítě internetu. Údaje o uskutečněných prodejích ve sledovaném období však nebyly nalezeny. Totéž se týká i jejich současné nabídky, kde rovněž objektivně srovnatelné objekty, zejména pokud se týká poměru jejich bytových ploch volných a užívaných za deregulované nájemné, možností stavebního využití půdního prostoru, velikosti souvisejících pozemků, jejich celkovému stavebnímu stavu a atraktivitě lokality, ve které se nacházejí, nebyly rovněž nalezeny. Z tohoto důvodu nemohla být porovnávací metoda použita.

3. ODHAD TRŽNÍ HODNOTY – OBVYKLÉ CENY

Odhad tržní hodnoty – obvyklé ceny vychází z ceny nemovitostí stanovené kombinací nákladového a výnosového způsobu upravené koeficientem prodejnosti K_p , ve kterém jsou zohledněny jejich celkové užitné parametry, lokalita, ve které se nacházejí, možnosti stavebního využití půdního prostoru, velikost souvisejících pozemků a samozřejmě i jejich současné postavení na příslušném segmentu trhu, resp. je v něm promítnuta i skutečnost, že i když po roce 2013 nelze za současné ekonomické situace reálně uvažovat se skokovým nárůstem nájemného na úroveň současného tržního nájemného, ale spíše s jejich postupným přibližováním v souvislosti s nalezením určité rovnováhy v tomto segmentu trhu, resp. vytvořením cenové mapy obvyklého nájemného, která by měla v budoucnosti sloužit i jako vodítko při případných soudních sporech, lze i tak předpokládat v následujících letech s jeho postupným nárůstem. V daném případě byl tento koeficient stanoven ve výši 1,15.

$$13\,283\,670 \times 1,15 = 15\,276\,221$$

Tržní hodnota (obvyklá cena) po zaokrouhlení: 15 276 000,- Kč

4. ZÁVĚR

Cílem předložené expertízy bylo stanovení tržní hodnoty bytového domu čp. 2213 s jeho příslušenstvím a pozemky p.č. 3977 a 3983/8 v k.ú. Vinohrady, Městská část Praha 10 Hl. města Prahy dle LV č. 2446 ke dni 31. 3. 2012.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění je stanovena tržní hodnota - obvyklá cena předmětných nemovitostí k uvedenému datu, ve výši:

Tržní hodnota (obvyklá cena)

15 276 000,- Kč

Slovy: Patnáctmilionůdvěstěsedmdesátšesttisíc Korun českých

Praha dne 27. 4. 2012

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 2868-27.5/12 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o.
Znalecká kancelář
Ústavní 181
180 00 Praha 8