



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1595 - 38 - 2012

o ceně nemovitosti č.p. 1961 (bytového domu), včetně pozemků parc.č. 2511/2 a 2511/1,
katastrální území Strašnice, hlavní město Praha



Objednatel posudku:

Městská část PRAHA 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny domu v souvislosti s
privatizací bytového fondu.

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 31.03.2012 znalecký posudek vypracoval

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 20 stran textu a 6 stran příloh. Objednateli se předávávají 2 vyhotovení posudku.

V Černošicích 26.04.2012

Obsah posudku

Obsah posudku.....	2
1. Nález	3
1.1. Znalecký úkol.....	3
1.2. Informace o nemovitosti	3
1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti.....	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku.....	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje.....	4
1.6. Dokumentace a skutečnost.....	4
1.7. Celkový popis nemovitosti.....	4
2. Posudek	5
2.1. Popis metod.....	5
2.2. Popis nemovitosti.....	6
2.3. Tržní průzkum.....	8
2.4. Stanovení ceny nákladovou metodou	10
2.5. Stanovení ceny srovnávací metodou.....	10
2.6. Stanovení ceny výnosovou metodou.....	11
2.7. Stanovení ceny podle vyhlášky.....	12
2.8. Propočet ceny půdy	16
3. Závěr	18
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny	18
3.2. Výrok o hodnotě majetku.....	18
4. Znalecká doložka	20
5. Seznam příloh	20

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Stanovení hodnoty nemovitého majetku - bytového domu č.p. 1961 včetně pozemků parc.č. 2511/2 a 2511/1, katastrální území Strašnice, Kounická 45, Praha 10 v souvislosti s privatizací bytového fondu.

Rozhodný termín pro ocenění je datum 31.03.2012.

1.2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytový dům
Adresa nemovitosti:	Kounická 1961/45, Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 257 158
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) :	2 250 Kč/m ²

1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16.04.2012 za přítomnosti znalce.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- * Výpisy z MISYS - KatastrD (ISKN) - informace k parcele a informace k budově, parc.č. 2511/1 a 2 a č.p. 1961, pro k.ú. Strašnice, Hl. m. Praha, vyhotovený dne 17.04.2012 - příloha.
- * Kopie mapy ze systému MISYS - KatastrD (ISKN) se zobrazením dotčených parcel - příloha
- * Cenová mapa stavebních pozemků Hl. města Prahy 2012 - příloha.
- * Částečná projektová dokumentace domu - prohlédnuta v archivu stavebního úřadu
- * Další podklady poskytnuté objednatelem.
- * Dílčí doměření provedené při prohlídce nemovitosti.
- * Zjištění na místě.

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitost, to je vlastní bytový dům č.p. 1961 v katastrálním území Strašnice (na pozemku parc.č. 2511/2 tamtéž) a pozemky parc.č. 2511/2 a 2511/1, zapsaná na listu vlastnictví 2476, je dle informací objednatele posudku k rozhodnému datu ve vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřená správa Městské části Praha 10. Dálkovým nahlížením do Katastru nemovitostí bylo ověřeno, že tento stav trvá i k době zpracování tohoto posudku.

1.6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace poskytnutá objednatelem a obstaraná znalcem v archivu úřadu Prahy 10, poskytuje dostatečnou informaci o parametrech oceňované nemovitosti. Dílčí údaje pak byly získány šetřením a doměřením provedeným při prohlídce nemovitosti.

1.7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem znaleckého posudku je dům č.p. 1961 (č.o. 45) v ulici Kounická v katastrálním území Strašnice. Jedná se o objekt k bydlení. Dům č.p. 1961 byl postaven jako samostatně stojící dům na počátku 60-tých let minulého století, je umístěn v zahradě na oploceném pozemku.

Budova má 1 podzemní, 2 nadzemní podlaží a nevyužité podkroví, je zastřešena valbovou střechou. S výjimkou opravy střechy (včetně výměny střešní krytiny a klempířských prvků) a výměny stoupaček je v podstatě v původním stavu a provedení, bez významných rekonstrukcí. Dům není zateplen, omítka je původní, v domě jsou ponechána původní dřevěná zdvojená okna. V domě je 6 bytových jednotek, umístěných po 3 bytech ve 2 nadzemních podlažích. Dům nemá žádný nebytový prostor.

Celková podlahová plocha domu podle návrhu prohlášení vlastníka je 287,00 m² bez půdního prostoru, který není účelově využit.

2. Posudek

2.1. Popis metod

Stanovení hodnoty majetku, tedy nemovitosti č.p. 1961 ve Stašnicích v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny nemovitosti ve smyslu zákona č.151/1997 Sb o oceňování majetku podle § 2.

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti je v tomto případě provázeno propočty, které určí interval či hodnotu obvyklé (tržní) ceny několika metodami nezávisle na sobě. Byly použity tři základní metody propočtu (metoda srovnávací, výnosová metoda a metoda nákladová) a dle cenových předpisů byla stanovena cena administrativní - cena podle vyhlášky. Tímto způsobem je následně stanoven interval jediný a z něj, s přihlédnutím k aktuálnímu stavu nemovitosti, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných objektech na českém trhu, je výrokem stanovena obvyklá (tržní) cena nemovitosti. Výsledné hodnoty podle jednotlivých metod jsou porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. **cena administrativní**; v současné době 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Administrativní cena se rozhodně nestává tržním vodítkem, ale má význam v pravém slova smyslu pro administrativní či úřední výkony. V tomto posudku je užita pro stanovení obvyklé ceny pozemku podle cenové mapy a také proto, že svojí strukturou umožnuje vhodným způsobem doplnit informace o nemovitosti.

Metoda srovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných objektů lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého a dostupného, statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno.

Výnosová metoda je založena na diskontování kladných toků hotovosti (hotovostí se v tomto případě rozumí pravidelný výnos z pronájmu jednotlivých prostor jiným subjektům), které daná nemovitost podle poskytnutých vstupních údajů o nájemném a podle odborného odhadu v dalších letech, zejména po skončení regulace nájemného bude generovat po dobu, která je rovna horizontu ocenění. Ten je limitován dvěma základními skutečnostmi. Jednak je dán maximální dobou, po kterou bude předmětná nemovitost bez vážných oprav či jiných nutných významnějších nákladů (investic) fungovat (v záporných tocích hotovosti jsou zohledněny pouze běžné provozní náklady a údržba). Tento limit je tedy závislý na stavebně technickém stavu objektu a jeho charakteru. Druhé omezení spočívá ve schopnosti a přesnosti odhadu ekonomických parametrů nemovitosti i parametrů makroekonomického prostředí, ve kterém nemovitost funguje. S uvážením výše uvedeného je horizont ocenění zvolen na 20 let.

Nákladová metoda umožnuje stanovit **reprodukční cenu**, která je vyjádřením potřeby finančních prostředků na vybudování (*reprodukci*) nemovitosti shodných parametrů a ve stejné lokalitě, jako je nemovitost oceňovaná. Tato reprodukce se vztahuje k současným podmínkám jednak na stavebním trhu, ale i na trhu pracovních sil. Přitom pod pojmem nemovitost jsou zahrnuty veškeré oceňované budovy, venkovní úpravy a pozemky. Do této ceny se nepromítají vlivy trhu nemovitostmi, vlivy mimořádných okolností trhu ani vlivy mimořádné obliby, s výjimkou stanovení

obvyklé ceny pozemku podle cenové mapy, která výše uvedené vlivy zohledňuje. **Věcná hodnota nemovitosti** je pak dána jako součet reprodukčních cen objektů a venkovních úprav snížených o reálné opotřebení a obvyklé ceny pozemků. Význam a interpretace této ceny jsou velmi obdobné jako u reprodukční ceny, je v ní však zohledněno stáří objektu, kvalita údržby a tedy reálné opotřebení objektů (*tato hodnota je také nazývána jako časová reprodukční cena*). Věcná hodnota v případě obytných budov určitým způsobem vymezuje interval, ve kterém by se měla obvyklá cena pohybovat.

Pro propočet reprodukční ceny je užita nákladová cena z aktuálně platné oceňovací vyhlášky, ale bez koeficientu prodejnosti.

Metoda propočtu ceny půdy - na základě místního šetření a porovnáním se stavební dokumentací byla odhadnuta plocha (rozsah) účelové využitelnosti jednotlivých půdních prostorů a k tomu rozsah nezbytných stavebně technických opatření v jednotlivých domech. Odhadnutý byly orientační náklady na tato opatření a náklady na vlastní realizaci půdních bytů.

Z hlediska odhadu aktuální předběžné či orientační jednotkové tržní ceny půdních prostorů v případě, že by byly nabídnuty k prodeji, bylo provedeno výběrové šetření nabídkových cen půd v Praze. Výsledky tohoto šetření neumožnily stanovit cenu srovnávací pro nedostatečný počet nabídek na realitním trhu.

Zvolena byla proto **reziduální metoda**, která je založena na nákladech celého „projektu“ tedy v tomto případě pořízení půdy, zainvestování potřebné vnitřní technické infrastruktury domu, provedení vlastní půdní vestavby. Dále jsou odhadnutý finanční náklady (náklady úvěru) na financování výstavby, rezerva projektu a přiměřený zisk. Takto pojaté komplexní náklady jsou odečteny od konečné prodejní ceny půdního bytu, která byla odhadnuta srovnávací metodou.

2.2. Popis nemovitosti

Širší souvislosti

Oceňovaný dům č.p. 1961 je situován v relativně klidném, stabilizovaném obytném území ve Strašnicích. Dům č.p. 1961 je dům, stojící samostatně v zahradě. Okolí domu tvoří obdobná zástavba nízkopodlažními řadovými domy a zástavba vilová. Prostředí je velmi klidné, lokalita není příliš zatížena provozem aut a tím i nadměrným hlukem. Hluk z nejbližší rušné a frekventované ulice Černokostelecké je zástavbou již odstíněn.

Dopravní dostupnost místa určují jednak právě zastávky tramvají č. 7 a 11 na Černokostelecké ulici, jednak autobusové linky č. 133, 177, 188 a 198 na ulici Limuzské. Obě tyto frekventovanější ulice jsou v dosahu cca 5 minut pěšky. Tramvajové a autobusové linky zajišťují spojení na metro a do centra (cca 20 minut). Nejbližší stanice metra je stanice trasy „A“ Skalka. Dostupnost automobilem je průměrná, napojení na Pražský silniční okruh je relativně delší.

Nemovitost se z hlediska platného územního plánu Prahy nachází v území „OB – čistě obytném“. Z hlediska funkčního využití jde tedy o úplný soulad.

Stavebně technický popis objektu

Oceňovaný dům je postaven jako atypický panelový dům, vycházející z typového projektu pro panelové domy typu T-01-B. Objekt má 2 nadzemní podlaží a 1 podlaží podzemní, je zastřešen valbovou střechou. Dispozičně jde o podélný dvojtrakt. V domě není vybudován výtah.

Z konstrukčního hlediska jde o podélný nosný stěnový systém s ŽB prefabrikovanými stropy a schodištěm. Zdivo nadzemních podlaží je tradičně zděné z děrovaných cihel metrického formátu CDm. Obvodové stěny mají tak tl. 37,5 cm, místo střední nosné zdi jsou vyzděny pilíře tl. 50 cm. Stěny podzemního podlaží jsou monolitické. Pro stropy byly použity prefabrikované panely PZD (tl. 22,5 cm). Příčky byly vyzděny rovněž z cihel CDm v tloušťkách 6 a 12,5 cm, schodišťové stěny v tl. 25 cm. Schodiště je prefabrikované z prvků, opatřeno ocelovým zábradlím s dřevěným madlem.

V domě nebyl vybudován výtah. Objekt je zastřešen valbovou střechou s taškovou krytinou. Fasády jsou opatřeny původní omítkou ze škrábaného břízolitu, s omítnutým soklem. Materiálem klempířských prvků je pozinkovaný plech. V objektu jsou ponechána původní dřevěná zdvojená okna, dveře bytů jsou jednoduché. Vstupní dveře, stejně jako dveře zadního vchodu, jsou dřevěné s prosklením. V prostorách suterénu jsou ponechány hrubé betonové podlahy, některé s nátěrem. Omítky stěn jsou vápenné jednoduché. Pod stropem suterénu jsou vedeny nezakryté rozvody. Okna v suterénu jsou ocelová jednoduchá. Dveře jsou dřevěné palubkové, osazené v ocelových zárubních. V části, určené pro sklepy nájemníků, jsou vybudovány zděné sklepní kóje s dřevěnými laťkovými dveřmi.

Podlahy chodeb jsou z dlaždic, povrchem schodiště je teraco. Stěny chodeb jsou opatřeny emailovými nátěry do výšky 1,5 m.

V domě se nachází 6 bytových jednotek (po 3 bytech ve 2 nadzemních podlažích), v podzemním podlaží jsou umístěny sklepní kóje, náležející k bytům a společné technické vybavení objektu (místnosti původní prádelny, sušárny a žehlírny). Z pohledu velikostní skladby jde o 1 garsoniéru, 1 byt velikosti 3+1 a 4 byty velikosti 2+1. Příslušenstvím bytu je vždy samostatné WC a samostatná koupelna, umístěné v bytovém jádře. Větrání WC a koupeleny nucené. Kuchyně jsou vybaveny standardní kuchyňskou linkou a spížní skříní, která je mřížkou samotížně odvětrána do fasády. Povrch podlah v bytech tvoří vlýsky, PVC a dlažby.

Dům je napojen na všechny běžné inženýrské sítě včetně plynu, topení je nejčastěji plynové etážové (jednotlivé byty mají vlastní plynové kotly, zaústěné do komínů). V některých bytech jsou již použity kombinované kotly, které slouží zároveň pro ohřev TUV, jinde je ohřev TUV řešen odděleně.

Opotřebení

Oceňovaný dům je postaven jako atypický, vycházející z typového projektu pro panelové domy typu T-01-B. Objekt byl dokončen a zkolaudován v prosinci 1960 (Povolení obývání a užívání ode dne 16.12.1960, neboť místní komisionelní prohlídkou bylo zjištěno, že stavba byla provedena dle schválených plánů a daného povolení beze změn.)

Technický stav objektu zlepšuje především oprava střechy (včetně výměny střešní krytiny a klempířských výrobků) a výměna stoupaček, které byla provedeny v roce 2007. Kromě těchto prací

nebyly v domě od dokončení provedeny žádné významné rekonstrukce. V objektu byla ponechána původní dřevěná zdvojená okna, dům není dodatečně zateplen. Technický stav objektu odpovídá jeho stáří a provedeným opravám.

Popis pozemku

K nemovitosti náleží zastavěná plocha parc.č. 2511/2 a zahrada parc.č. 2511/1, vše v katastrálním území Strašnice. Obě parcely náležející k nemovitosti tvoří souvislý pozemek pravidelného tvaru lichoběžníku, přístupný ze zpevněné komunikace. Pozemky jsou napojené na veškeré inženýrské sítě vč. plynu a nachází se v kvalitní lokalitě zastavěné vilami a rodinnými domy.

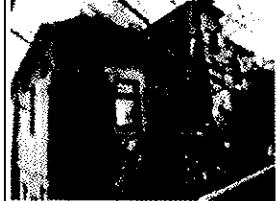
Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2012.

2.3. Tržní průzkum

Provedeno bylo účelové šetření nabídkových cen prodeje obdobných nemovitostí a dále orientační průzkum nabídkových cen pronájmu bytů a nebytových prostorů. Srovnatelné objekty byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené výhradně na objekty v obdobných lokalitách na Praze 10. Údaje byly čerpány z internetu, z realitních časopisů a dále z vlastní databáze znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi.

Prodej

V případě bytového v ulici Kounická č. 45 nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní prodeje celých domů. Přímo srovnatelné objekty (stejně stáří, stavebně technického stavu, velikosti objektu a pozemku a obsazenosti) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové užitkové plochy. Výsledky průzkumu jsou uvedeny v tabulce na následující stránce.

lokalita	užitná plocha m ²	cena celkem tis. Kč	cena - Kč/m ²	popis	fotografie
Mrštíkova	320	18 600	58 125	třípodlažní vila z roku 1907, pozemek 1169 m ² , byty - 2NP 3+1 s terasou, 3NP 2+1 s terasou, 1NP je sušárna, prádelna, sklepy a dílna, k rekonstrukci, samostatná garáž na pozemku a druhá v rámci domu	
K lesoparku	248	9 200	37 097	RD poblíž Hostivařského lesoparku, kolaudace 1968, na pozemku 770 m ² , zastavěná plocha 109 m ² , v přízemí a v patře po jedné bytové jednotce (2 + 1), v dobrém stavu, každý byt plynový kotel, v suterénu garáž, pozemku další dvojgaráž s vjezdem z ulice	

Jevanská	290	12 900	44 483	dům se 4-mi byty(2+1, 3+1, 3+1, 3+1) ze 30. let, v blízkosti stanice metra Skalka, pozemek o celkové výměře 316m ² , z části podsklepeno, v roce 2011 započata přístavba ale nebyla dokončena, 3 parkovací místa na pozemku	
Kounická, Strašnice	377	17 299	45 886	RD ve staré zástavbě, pozemek 674 m ² , 4 NP, v přízemí nebytové prostory - kanceláře, rekonstrukce r.2009 , v 1. patře jsou dva byty 2+1 a 1+1, ve 2. patře je byt 3+1 a v posledním je jeden pokoj s koupelnou, na zahradě 3 garáže	
Černokostelecká	450	16 400	36 444	třípodlažní secesní vila po rekonstrukci, plocha zahrady 706m ² , 1.PP - garáž pro 2 auta, suterénní prostory, 1.NP - 4 místnosti, zimní zahrada, kuchyň, balkon, zdobená skla /A. Mucha/, originální kachlová kamna, 2.NP/podkroví - 3- 4 místnosti. el. vytápění, možnost plynového ÚT, plyn na pozemku	
Kunická, Hostivař	380	16 490	43 395	vila se třemi byty z roku 1939, celkem 238m ² , zahrada 2000m ² , v roce 1996 – oprava střechy, v roce 2007 nová plastová okna, vytápění je centrální plynovým kotlem, zděná kůlna, skleník a dřevěný altán, 2 garáže v domě	
Kounická, Strašnice	377	18 900	50 133	RD ve staré zástavbě, na pozemku o velikosti 674 m ² . 4 nadzemní podlaží - v přízemí jsou nebytové prostory sloužící jako kanceláře, rekonstrukce r.2009 a sklep, v 1. patře jsou dvě bytové jednotky 2+1 a 1+1, ve 2. patře je byt 3+1 a v posledním je jeden pokoj s koupelnou.Přízemní nebytové prostory . Na zahradě 3 garáže.	

Nájmy

V případě předmětného domu nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální **cenovou úrovní pronájmů** obdobných bytů. Přímo srovnatelné pronájmy (stejné funkce, velikosti umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové nájemní (užitkové) plochy. Lze konstatovat, že nabídkové měsíční nájemné se pohybují zpravidla v intervalu 130 až 170 Kč/ m².

2.4. Stanovení ceny nákladovou metodou

Reprodukční cena

Stavební objekty	9.263.953 Kč
Pozemky	3.467.640 Kč
Reprodukční cena celkem	12.731.593 Kč

Věcná hodnota

Stavební objekty	4.193.143 Kč
Pozemky	3.467.640 Kč
Věcná hodnota celkem	7.660.783 Kč

2.5. Stanovení ceny srovnávací metodou

Na základě uvedeného tržního průzkumu bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m² užitkové plochy obdobných domů byla ve výši 45.080 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 58.125 Kč a minimální pak 36.444 Kč. V posledním roce je trh nemovitostmi značně rozkolísaný, v nabídках se objevují neobvyklé cenové rozdíly porovnatelných nemovitostí a značný převis nabídky nad poptávkou.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu poptávky a nabídky na realitním trhu a umístění domu v lokalitě je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných domů, kde byly údaje čerpány zejména z internetu a z realitních časopisů, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané ceny nájmu. Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity bytové domy s menším počtem bytů jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 80 % ceny nabídkové.

Metodou srovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m² užitkové plochy domu ve výši **36.064 Kč/m²**. Pro srovnávací metodu byla volena užitková plocha podle stavební dokumentace tak, jak to odpovídá údajům, které užívá realitní praxe.

Ocenění:

Základní cena 1 m ² užitkové plochy	36.064 Kč
Užitková plocha celkem	287,00 m ²
Cena zjištěná srovnávací metodou	10.350.368 Kč

2.6. Stanovení ceny výnosovou metodou

Pravidelný výnos z pronájmu jednotlivých bytů a nebytových prostor k rozhodnému datu byl zjištěn z údajů poskytnutých objednatelem posudku pro byty a nebytové prostory obsazené. Pro volné je uvažována obvyklá cena nájemného dle provedeného průzkumu s tím, že byla provedena obdobná korekce jako u jednotkových hodnot prodejních cen, pro byty v tomto domě to je měsíční nájemné ve výši 145 Kč/m².

Celková výše ročního nájemného je stanovena na 431.213 Kč

Pro následující období (po ukončení regulace) je uvažován meziroční růst výnosů ve výši obvyklé inflace, to je 2%.

Pro propočet rozdílu mezi příjmy a výdaji byla na straně výdajů užita standardní (průměrná) hodnota obvyklá pro objekty s obdobnou funkcí, stářím a horším stavebně technickým provedením.

Vypočtený rozdíl je následně prolongován do období 20 let, a to se zohledněním očekávaného vývoje všech výpočtových vstupních parametrů v budoucnosti. Procentuální nárůsty, (*event. poklesy*) vstupních parametrů výpočtu jsou voleny průměrné pro celý horizont ocenění. Na základě kalkulovaných čistých výnosů v jednotlivých letech je následovně stanovena cena nemovitosti.

Vstupní údaje dále uvedené kalkulace:

Ostatní provozní náklady:	15% z výnosu
Meziroční růst nákladů	3%
Meziroční růst výnosů:	2%
Sazba daně z příjmu:	20%
Redukovaná diskontní úroková míra:	5%

Při výpočtu diskontované hodnoty byl použit následující vzorec:

$$D = \sum_{t=1}^n [(CF) / (1+i)^t]$$

kde:

D.....zjištovaná diskontovaná hodnota peněžních toků

n.....počet let v období

CF.....cash flow v jednotlivých obdobích

i.....diskontní míra

Cena zjištěná výnosovou metodou je, za uvedených podmínek, **4.587.189 Kč**. Tato hodnota je diskontovaným kumulovaným cash flow, které by vyprodukovala hodnocená nemovitost za 20 let.

2.7. Stanovení ceny podle vyhlášky

Obsah ocenění podle vyhlášky:

- a) Hlavní stavby
 - a₁) Dům č.p. 1961 Strašnice
- b) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
 - b₁) Dům č.p. 1961 Strašnice
- c) Pozemky
 - c₁) Pozemek 2511/1 a 2 k.ú. Strašnice

1. Ocenění staveb

1.1. Dům č.p. 1961 Strašnice

Nákladové ocenění staveb pro zjištění nákladů a odpisu

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3 J. domy vícebytové (typové)
Svislá nosná konstrukce zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1121

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	199,69 m ²	2,85 m	569,12
1. NP	199,69 m ²	3,00 m	599,07
2. NP	199,69 m ²	3,00 m	599,07
Součet	599,07		1 767,26

Průměrná výška podlaží: $PVP = 1 767,26 \div 599,07 = 2,95 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží: $PZP = 599,07 \div 3 = 199,69 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1. PP	(199,69)x(2,85)	= 569,12 m ³
1. NP	(199,69)x(3,00)	= 599,07 m ³
2. NP	(199,69)x(3,00)	= 599,07 m ³
střecha	199,69x5,13÷2	= 512,20 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	569,12 m ³
1. NP	NP	599,07 m ³

2. NP střecha Obestavěný prostor - celkem:	NP Z	599,07 m ³ 512,20 m ³
		2 279,46 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nevhodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	zděné z CDM cihel tl. 37,5 cm	P	100
3. Stropy:	železobetonové panelové	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břízolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah:	vlýsky	S	100
15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	běžný plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	STA, kabel. TV a internet, vestav. skříně, digestoře	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	instalační šachty, koupelny, WC	S	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	P	18,20	100	0,46	8,37
3. Stropy:	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100	1,00	5,70

8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody:	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění:	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					88,87

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m ³]	=	1 950
Koeficient konstrukce K1 (dle příl. č. 4)		x	0,9390
Koeficient K2 = 0,92+(6,60/PZP)		x	0,9531
Koeficient K3 = 0,30+(2,10/PVP)		x	1,0119
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu)		x	0,8887
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce)		x	1,2000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP)		x	2,1580

Základní cena upravená [Kč/m³] = 4 064,10
 Plná cena: 2 279,46 m³ x 4 064,10 Kč/m³ = 9 263 953,39 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 52 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 95 roků
 Opotřebení: 100 % x S ÷ PCŽ = 100 % x 52 ÷ 95 = 54,737 % = 5 070 810,17 Kč

Dům č,p, 1961 Strašnice - zjištěná cena = 4 193 143,22 Kč

Rekapitulace nákladových cen - stavby:

Dům č,p, 1961 Strašnice = 4 193 143,22 Kč
 = 4 193 143,22 Kč

Nákladové ceny - celkem: = 4 193 143,22 Kč

Ocenění výnosovým způsobem:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Druh objektu: Bytové domy
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16): 5,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor:

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
celý objekt	1,00	431 213	431 213
Výnosy celkem			431 213

Ocenění:

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 431 213 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku: 3 467 640 Kč

Výměra stavebního pozemku: 852 m²

Skutečně zastavěná plocha: 200 m²

Cena skutečně zastavěné plochy: 814 000 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku: - 40 700 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

431 213,00 x 40 % = 172 485,20

Odpočet nákladů procentem z nájemného: - 172 485,20 Kč

Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4: = 218 027,80 Kč

Míra kapitalizace 5,00 % ÷ 5,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 4 360 556 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování:

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Možnost využití půdy pro bytovou půdní vestavbu

Ocenění nákladovým způsobem CN = 4 193 143,22

Ocenění výnosovým způsobem CV = 4 360 556,00

Rozdíl R = 167 412,78

Výpočet dle přílohy 17 tab. 2, skupiny C):

CV * 1,05 = 4 578 583,80 Kč

Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu = 4 578 583,80 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek 2511/1 a 2 k.ú. Strašnice

Ostatní stavební pozemky:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádv.	2511/2	216,00	4 070,000	879 120
§ 27 cenová mapa	zahrada	2511/1	636,00	4 070,000	2 588 520
Ostatní stavební pozemky - celkem					3 467 640
Pozemek 2511/1 a 2 k.ú. Strašnice - zjištěná cena					= 3 467 640 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Dům č.p. 1961 Strašnice	4 578 583,80 Kč
1. Ocenění staveb celkem	4 578 583,80 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek 2511/1 a 2 k.ú. Strašnice	3 467 640 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	3 467 640 Kč
Celkem	8 046 223,80 Kč
Rekapitulace výsledných cen, celkem	8 046 224 Kč

Výsledná cena podle vyhlášky a po zaokrouhlení **8.046.220 Kč**

2.8. Propočet ceny půdy

Propočet ceny půdy je proveden podle metodiky uvedené v kapitole 2.1. Popis metod. Přibližný propočet – odhad je proveden tabulkovou formou.

Položka	jednotka	počet jednotek
Zastavěná plocha půdy - celkem	m ²	199,6875
- z toho prodejní výměra půdy	m ²	159,275

Odhad užitkové plochy po půdní vestavbě	m ²	105,22
Náklady		
Celkové investiční náklady	Kč	2 993 550
Rezerva 10%	Kč	299 355
Finanční náklady	Kč	149 678
Zisk developera	Kč	329 291
Náklady projektu celkem	Kč	3 771 873
Výnosy		
Budoucí prodejní cena	Kč	4 235 105
Za půdu lze zaplatit	Kč	463 232

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti č.p. 1961 katastrální území Strašnice, Hlavní město Praha, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci, kde jsou dále uvedeny cena úřední a cena reprodukční.

Metoda ocenění	Zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky	8.046.220
Reprodukční cena	12.731.593
Věcná hodnota	7.660.783
Srovnávací cena	10.350.368
Výnosová cena	4.587.189

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné nemovitosti byla stanovena výrokem, který vycházel z intervalu zjištěných cen uvedenými metodami.

Cena podle vyhlášky nemovitosti v tomto případě, shodou okolností reflektuje správně cenu nemovitosti v místě a čase. Naopak *reprodukční cena* nevypovídá nic o obvyklé (tržní) ceně k datu ocenění, zejména s ohledem na stáří domu.

Výnosová cena v případě bytů s regulovaným nájmem vychází ze skutečně vybraného nájemného a vyjadřuje hodnotu kumulovaného diskontovaného cash flow, které by vyprodukovala hodnocená nemovitost za 20 let.

Věcná hodnota respektive tzv. časová reprodukční cena nemovitosti, ve které je zohledněno stáří objektu, kvalita údržby a tedy reálné opotřebení objektů je pro výrok o obvyklé ceně bytových domů v obdobných lokalitách velmi významná, zpravidla je blízko horní hranice intervalu, ve kterém se obvyklá cena pohybuje.

Srovnávací cena zjištěná metoda srovnatelných hodnot využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných objektů lze odvodit určitou střední hodnotu

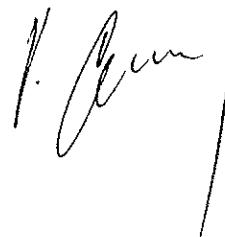
nebo cenu. Objekty nabízené na trhu jsou zpravidla již s plně tržním nájemným, a proto tato cena v případě oceňované nemovitosti vychází příliš vysoká.

Z intervalu zjištěných cen nemovitosti, zejména s přihlédnutím k aktuálnímu stavu nemovitosti, jejímu umístění v lokalitě, vychází výrok o hodnotě, kdy váha ceny výnosové je uvažována ve výši cca 2/3 a ceny srovnávací pak 1/3.

K takto zjištěné ceně je připočtena potenciální prodejní cena půdy.

Cena nemovitosti byla stanovena ke dni 31.03.2012 ve výši

6.971.000 Kč



V Černošicích, 26.04.2012

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhadů, zvl. specializace pro odhadu nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1595 - 38 - 2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal/15953812.

5. Seznam příloh

Příloha č. 1. - Výpisy z MISYS - KatastrD (ISKN)	3 x A4
Příloha č. 2. - Kopie mapy ze systému MISYS – vymezení souvisejících pozemků	1 x A4
Příloha č. 3. - Cenová mapa stavebních pozemků Hl. města Prahy	1 x A4
Příloha č. 4. - Fotodokumentace	1 x A4

MISYS-Katastr.Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha, 3100
OBEC: 554782 Praha
KAT.ÚZEMÍ: 731943 Strašnice

Data ke dni: 1.04.2012

INFORMACE O BUDOVĚ

ČÁST OBCE,BUDOVA: Strašnice,Strašnice, č.p.1961
TYP BODOVY: budova s číslem popisným
VYUŽITÍ BODOVY: objekt k bydlení
OCHRANA: památkově chráněné území
ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-4300550/1996-101
NA PARCELE: KN 2511/2,Strašnice LV 2476

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 2476

OPRÁVNĚNÝ SUBJEKT, ADRESA

IDENTIFIKÁTOR, PODÍL**Vlastnické právo**

Hlavní město Praha
Mariánské náměstí 2/2, 11001 Praha 1 - Staré Město, okres Hlavní město Praha
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

IČ:00064581

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10 - Vršovice, okres Hlavní město Praha

IČ:00063941

Vyhodoveno systémem MISYS(10.21.0.36530), 17.04.2012 10:51:59.

MISYS-Katastr.Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
OBEC: 554782 Praha
KAT.ÚZEMÍ: 731943 Strašnice

Data ke dni: 1.04.2012

INFORMACE O PARCELE

ČÍSLO PARCELY: KN 2511/1

VÝMĚRA [m²]: 636

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Strašnice 731943

PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)

LIST MAPY: PRAHA,4-2/13

URČENÍ VÝMĚRY: Graficky nebo v digitalizované mapě

DRUH POZEMKU: zahrada

ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území,
zemědělský půdní fond

ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-4300550/1996-101

BONITNÍ DÍLY:	Kód BPEJ	Výměra[m ²]
	22611	636

Pokud je výměra bonitních dílů parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 2476

OPRÁVNĚNÝ SUBJEKT, ADRESA

IDENTIFIKÁTOR, PODÍL

Vlastnické právo

Hlavní město Praha IČ:00064581

Mariánské náměstí 2/2, 11001 Praha 1 - Staré Město, okres Hlavní město Praha

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10 IČ:00063941

Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10 - Vršovice, okres Hlavní město Praha

Vyhodoveno systémem MISYS(10.21.0.36530), 17.04.2012 10:52:29.

MISYS-Katastr,Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
OBEC: 554782 Praha
KAT.ÚZEMÍ: 731943 Strašnice

Data ke dni: 1.04.2012

INFORMACE O PARCELE

ČÍSLO PARCELY: KN 2511/2
VÝMĚRA [m²]: 216
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Strašnice 731943
PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitosti (KN)
LIST MAPY: PRAHA,4-2/13
URČENÍ VÝMĚRY: Jiným číselným způsobem
DRUH POZEMKU: zastavěná plocha a nádvoří
BUDOVA NA PARCELE: Strašnice,Strašnice, č.p.1961 na LV 2476
ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území
ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-4300550/1996-101
SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 2476

OPRÁVNĚNÝ SUBJEKT, ADRESA

IDENTIFIKÁTOR, PODÍL

Vlastnické právo

Hlavní město Praha
Mariánské náměstí 2/2, 11001 Praha 1 - Staré Město, okres Hlavní město Praha
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

IČ:00064581

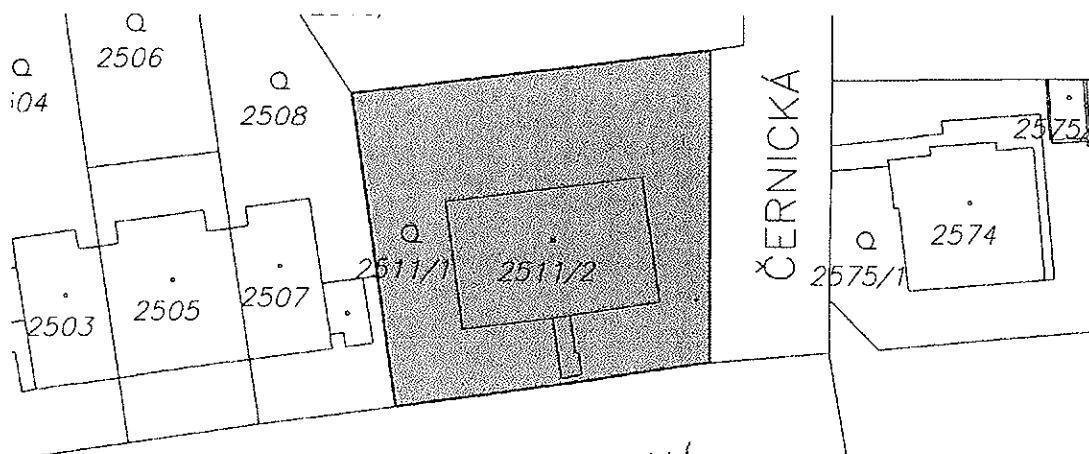
Městská část Praha 10

Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10 - Vršovice, okres Hlavní město Praha

IČ:00063941

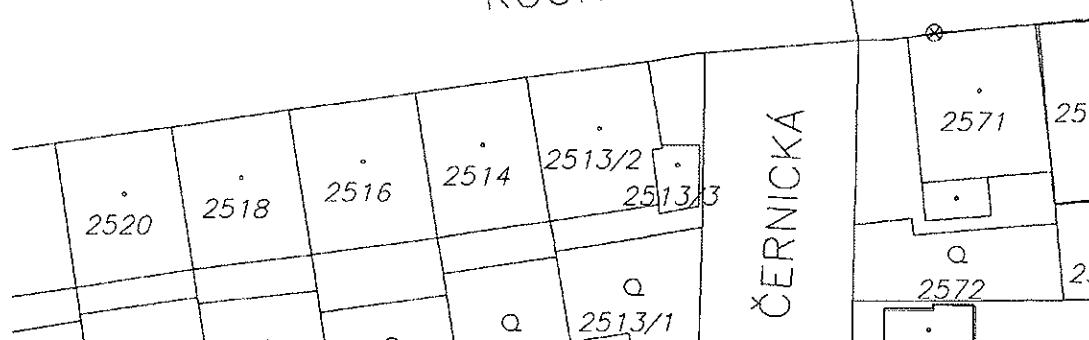
Vyhodoveno systémem MISYS(10.21.0.36530), 17.04.2012 10:44:47.

Kounická 1961/45 Praha 10 - Strašnice, snímek katastrální mapy s vyznačením pozemku parc.č. 2511/2 k.ú. Strašnice (pozemek pod budovou) a parc.č. 2511/1 (zahrada)

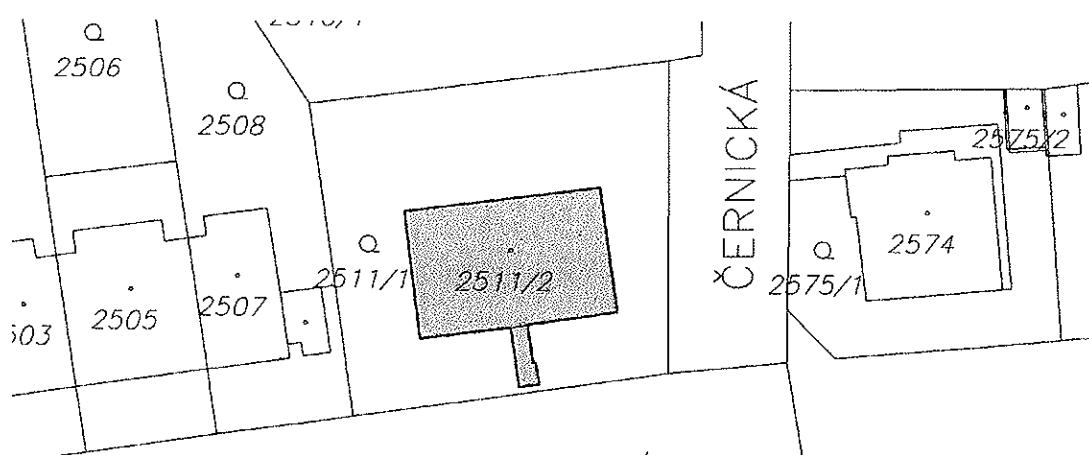


KOUNICKÁ

ČERNICKÁ

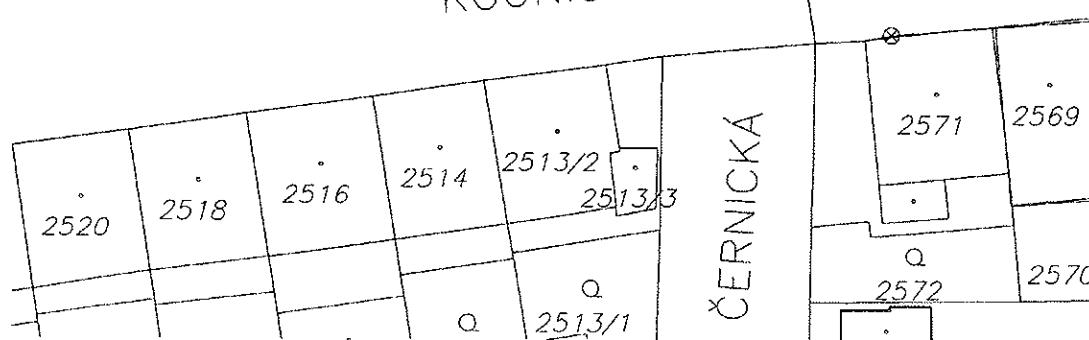


Kounická 1961/45 Praha 10 - Strašnice, snímek katastrální mapy s vyznačením budovy č.p. 1961



KOUNICKÁ

ČERNICKÁ



ČERNICKÁ

Praha - Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2012

pá 20. dub 2012, 18:06:34 MEST



Katastrální území

Název Strašnice

Parcela

Číslo parcely 2511/2

Cena 2012

Mapový list 62

Cena 4070 Kč

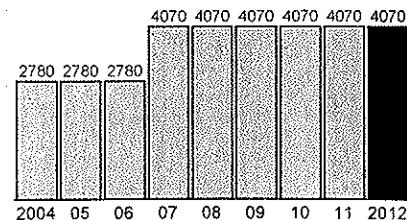
Skupina 4382

Adresa

Černická 13 (č.p. 1961), Strašnice,
Praha 10

Kounická 45 (č.p. 1961), Strašnice,
Praha 10

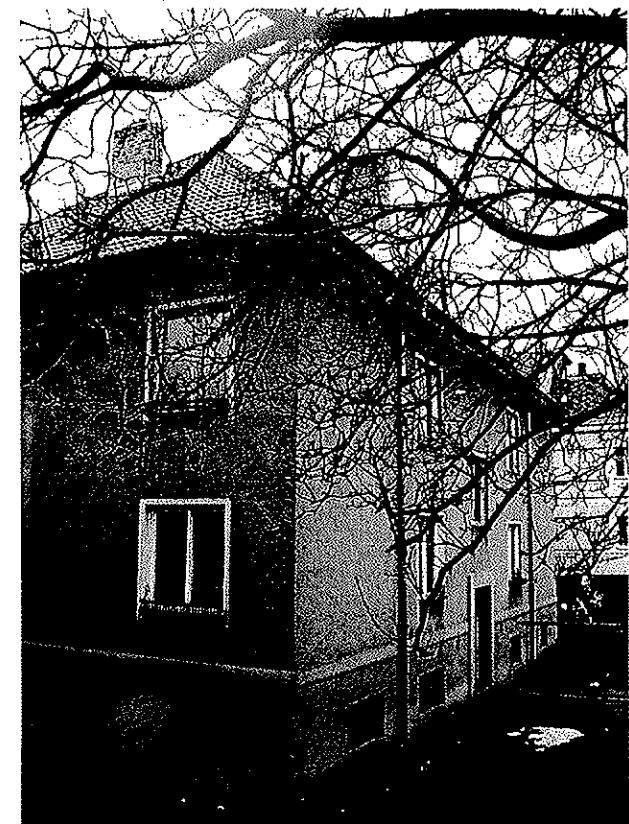
Vývoj ceny



Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje.

Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: Platnost mapového podkladu pro rok 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: od 1.1.12

Ilustrativní fotodokumentace



Kounická 1961/45, Praha 10

