

Bytové družstvo Mrkvičkova 1350 - 1355

**Ing. Ondřej Kubánek**

Předseda družstva

Mrkvičkova č.p. 1354

163 00 Praha 6 - Řepy

Praha, 7. července 2011

**Věc: Odborné stanovisko k použité metodice stanovení obvyklé ceny nemovitosti**

Vážený pane inženýre,

K Vašemu dotazu ve věci posouzení metodiky stanovení ceny obvyklé nemovitosti Vám sdělujeme následující:

**1. Posuzované dokumenty**

Zadavatelem stanoviska (Ing. Ondřej Kubánek ) byly předány následující dokumenty:

- **Znalecký posudek zapsaný pod pořadovým číslem 1941-35/2011 vypracovaný znaleckým ústavem Facility Transaction, a.s. ke dni 7. května 2011**  
rozsah 43 číslovaných stran a přílohy (dále jen Posudek)

**2. Podklady pro posouzení použité metodiky**

- Ort, P. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*, BIVŠ, Praha, 2005, ISBN 80-7265-085-8
- Ort, P. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, BIVŠ, Praha, 2007, ISBN 978-80-7265-101
- Ort, P. *Cvičení z oceňování nemovitostí – díl I*, BIVŠ, Praha, 2007, ISBN 978-80-7265-128-3
- Ort, P. *Cenové mapy České republiky 1/2011*, DASHOFER, Praha, 2011 ISBN 978-80-86897-40-0

- Ort, P. *Proč je důležité znát tržní hodnotu obecního majetku*, Moderní obec, 12/2006  
ISSN – 1211-0507 MK ČR E 6995
- Ort, P. *Problematika oceňování nemovitého majetku obcí v České republice*,  
Znalec 1/2007
- Ort, P. *Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování*, Veřejná správa 8/2010
- Konzultace s Komorou soudních znalců České republiky (president Ing. Jindřich  
Kratěna, CSc., předseda představenstva Ing. Vladimír Vácha)
- Porada odborné Katedry podnikání a oceňování, konaná dne 4. července 2011
- Souhrnná a dílčí analýza trhu České republiky zpracovaná jako výzkumný úkol  
Katedry podnikání a oceňování BIVŠ.
- Jako podpůrný argument byla vzata do úvahy i vyhláška č. 3/2008, kterou se provádějí  
některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku.

### **3. Odborné stanovisko k použité metodice**

Na základě podkladů specifikovaných v bodě (1) jsme dospěli k těmto závěrům :

*Poznámka:*

*Celý Posudek je strukturován tak, že se de facto jedná o tři dílčí posudky na jednotlivé bytové domy, které jsou prakticky shodné. Vzhledem k tomu, že metodika všech dílčích částí je naprosto shodná, odkazuje se naše odborné stanovisko vždy k první části posudku – ocenění bytových domů č.p. 1350 a č.p. 1351*

**Specifikace znaleckého úkolu** – podle specifikace uvedené na str. 3 Posudku je znaleckým úkolem jednak provést ocenění podle aktuálně platné vyhlášky 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/97 Sb., jednak stanovit cenu obvyklou ve smyslu § 2, zákona č. 151/97 Sb.

**Nález** – Posudek není členěn, tak jak je obvyklé na nález, ocenění a závěr. Lze předpokládat, že nález je uveden na str. 8 a 9 posudku. Technický popis stavby je proveden velmi pečlivě a detailně, zejména ve vztahu k technickému opotřebení a standardům jednotlivých prvků, celků a dílů oceňované stavby. Naopak tzv. popis tržního uplatnění je uveden pouze fragmentárně na str. 7, chybí podrobnější popis lokality, sociální struktury obyvatelstva, nejsou zmíněny ani pohledové horizonty.

**Ocenění – cena zjištěná** – K aplikaci ceny zjištěné nemáme žádné metodické připomínky. Vzhledem k provedeným opravám a rekonstrukcím je velmi vhodné použití analytické metody zjištění technického opotřebení. U aplikace výnosové metody znalecký ústav správně provádí porovnání s pěti vzorky a komentuje, zda se v tomto případě skutečně jedná o cenu obvyklou.

**Ocenění – cena obvyklá** – str. 42 a násl. Posudku indikují cenu obvyklou oceňované nemovitosti. Cena staveb tohoto typu je obvykle prováděna kombinací dvou nebo tří dílčích přístupů. Jako základní je obvykle indikována cena porovnávacím způsobem, výnosový a nákladový přístup jsou potom vhodnými korektory takto indikované ceny. V tomto konkrétním posudku byla pro indikaci ceny obvyklé použita pouze porovnávací metoda, a to ve značně zjednodušené formě (viz. dále v textu).

**Ocenění – cena obvyklá – porovnávací metoda.** Porovnávací metoda je založena na adjustaci množiny porovnatelných vzorků, jejichž cena je známa, pomocí soustavy korekčních činitelů. Počet jednotlivých korekčních činitelů závisí na jejich agregaci, např. prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. doporučuje 24 korekčních činitelů, posuzovatel metodiky Ing. Petr Ort, Ph.D. vychází z doporučení Appraisal Institute (Chicago, Illinois, USA) a v jím doporučené metodice uvádí 17 korekčních činitelů. Autoři předmětného posudku provádějí komparaci s pěti vzorky, pravděpodobně se jedná o bytové domy s klasickým konstrukčním systémem. Uváděný pojem „činžovní dům“ je zastaralý a věcně nesprávný, doporučujeme použít správný termín „bytový dům“. Stejně tak je poněkud nepřesný popis „Budova: Cihlová“ a „Typ domu: Patrový“. Správné termíny jsou „Budova zděná“, „Typ domu: Vícepodlažní“.

K výběru porovnávaných vzorků je třeba z metodického hlediska upozornit na to, že:

- Žádný z porovnávaných vzorků není ve shodné nebo porovnatelné lokalitě – jedná se zjevně o střed Prahy (ulice Holečkova, Kroftova, apod.)
- Žádný z porovnávaných vzorků není stavbou typovou ze železobetonových panelů, ale zásadně se jedná o zděné budovy.

**Výběr vzorků proto není správný ani z hlediska lokace ani z hlediska typu majetku.**

Popis porovnávaných vzorků je naprosto nedostatečný, chybí i fotografie vzorků a zdroj informací.

Dále u některých vzorků není zřejmé, zda se jedná o nabídkové nebo skutečně realizované ceny. Pokud se jedná o ceny skutečně realizované, měl by být i zde uveden zdroj (např. kupní smlouva).

Soustava korekčních činitelů je redukována pouze na čtyři, které jsou specifikovány na str. 42 Posudku. Na str. 43 – 45 jsou uvedeny výsledné korekční matice, bohužel bez jakékoliv cenové dokumentace a argumentace a dílčích výpočtů. Z Posudku nelze poznat jak byla indikována cena pozemku, respektive podíl ceny pozemku na ceně funkčního celku, jak autoři zohlednili podíl nevyužitých prostor, regulované nájemné, uzavřené nájemní smlouvy, apod.

**Ocenění cena obvyklá – výnosová metoda.** Pro indikaci ceny obvyklé není výnosová metoda použita, i když z informací na str. 20 vyplývá, že celý objekt je pronajat. U staveb tohoto typu (bytový dům typový) a lokace (Praha) je použití indikace obvyklé ceny výnosovým způsobem velmi vhodné a řada závazných metodik bank jej dokonce nařizuje, pokud se jedná o posudek za účelem indikace nominální hodnoty zástavního instrumentu. To, proč autoři tuto osvědčenou metodu nepoužívají, není nikde uvedeno ani komentováno.

**Ocenění cena obvyklá – nákladová metoda.** U tohoto typu budov je použití nákladové metody vhodné pouze pro určitě vymezený účel, jakým může být např. zjištění pojistné hodnoty. Na rozdíl od rodinných domů, kde finální investor zvažuje zda si má dům koupit nebo si jej nechat postavit (porovnávací a nákladová metoda), u bytů zvažuje, zda si má byt koupit nebo pronajmout (porovnávací a výnosová metoda). I přesto je nákladová metoda v tomto případě použitelná, muselo by se ale jednat o tzv. moderní aplikaci. V žádném případě nelze použít výpočet podle cenového předpisu. Vzhledem k tomu, že vyhláška,

kteřou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/97 Sb. je určena ke stanovení administrativní ceny, je její použití pro indikaci obvyklé ceny velmi problematické, zejména z důvodu pevně stanovených reprodukčních cen (Reproduction Cost), které nelze měnit ani interpolovat a nelze je nahradit ani vhodnějšími náhradovými náklady (Replacement Cost). Cenové předpisy, vytvořené zejména za účelem daňové spravedlnosti, rovněž neuvažují případné funkční nedostatky (Function Obsolescences) a ekonomické nedostatky (Economic Obsolescences), které mohou u nemovitosti uvedeného typu a v uvedené lokaci podstatně ovlivnit indikaci tržní hodnoty. To, že použití cenového předpisu pro indikaci tržní hodnoty je naprosto nevhodné uvádí i např. Z. Zazvonil (Odhad hodnoty pozemku, VŠE, Praha, 2007, str.165).

#### 4. Závěr

Posuzovatelé metodiky výpočtu obvyklé ceny nemovitosti obsažené v dokumentu specifikovaném v části (1) se domnívají, že použitá metodika **není vhodná pro indikaci obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti** a že takto zjištěné závěry nemusejí správně indikovat cíl posudku, tedy zjištění ceny obvyklé majetku ve smyslu § 2 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku, zejména z následujících důvodů:

- Nevhodný výběr vzorků pro porovnání
- Neprůkazná adjustace ceny porovnávacím způsobem
- Absence výnosové metody

#### Upozornění

**Vzhledem k tomu, že nebylo provedeno místní šetření ani nebyly posuzovány jiné podklady než ty, které byly specifikovány v bodě (1) se odborné stanovisko týká pouze použité metodiky nikoliv zjištěných skutečností a indikovaných hodnot.**

Pokud budete k uvedené informaci potřebovat jakékoliv doplňující informace nebo komentáře jsme Vám plně k dispozici.

Těšíme se na další úspěšnou spolupráci.

S pozdravem

Ing. Petr Ort, Ph.D.

Vedoucí Katedry podnikání a oceňování

Vedoucí sekce znalectví cert. orgánu

Bankovní institut vysoká škola, a.s.

Nárožní 2600/9

150 00 Praha 5

Poznámka : Anglické termíny byly převzaty z Mezinárodních standardů pro oceňování jako základní normy.