

Ing. Richard Motyčka, ceny a odhady věcí movitých a nemovitých,
Znalec v oboru stavebnictví - stavby obytné a průmyslové,
Znalec z oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí,
autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT č. 0005581,
certifikovaný Znalec pro vady a poruchy staveb dle EN ISO – 45013

ODHAD TRŽNÍ HODNOTY

č. C5154- 427-01/2015

objektu - Kulturního domu č.p. 354 v k.ú. Libčice nad Vltavou, Letky včetně pozemků parc.č. 1246, 1247/1 a parc č. 7 a dalšího příslušenství v ul. Letecká, okres Praha – západ.

Objednavatel odhadu

Městský úřad Libčice, zast. Ing. Roman Dědič
nám. Svobody 90
25266 Libčice nad Vltavou

Účel odhadu:

odhad pro potřebu jednání o převodu

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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. s přihlédnutím k znění vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 16.4. 2015 odborný posudek vypracoval:

Zpracovatel :

Ing. Richard Motyčka
Ortenovo nám. 1311/17
170 00 Praha 7

Vyhotoveno: 3x
Počet stran posudku: 11
Počet příloh: 19
Vyhotovení č.:

Odhad č. C5154-427-01/2015
V Praze dne 4.5. 2015

A. NÁLEZ

1. Úkol

Odhadnout tržní hodnotu předmětu – nemovité věci podle stavu ke dni 16.4. 2015.

2. Předmět odhadu - základní informace

Název předmětu ocenění: Kulturní dům
Adresa předmětu ocenění: Letecká 354
252 66 Libčice nad Vltavou
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Libčice nad Vltavou
Katastrální území: Libčice nad Vltavou
Počet obyvatel: 3 322 (dle evidence obyvatel 2014)

3. Účel odhadu

odhad tržní hodnoty má sloužit jako podklad pro rozhodování samosprávy města a jako podklad pro jednání s vlastníky o případném převodu.

4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.4. 2015 za přítomnosti tajemníka městského úřadu Ing. Romana Dědiče.

5. Podklady pro vypracování odborného posudku

5.1. Podklady poskytnuté objednatelem odhadu

- výpis z KN LV č. 1133 pro k.ú. Libčice n. Vltavou vyhotovený vyhotovený KÚ Praha – západ ze dne 15.4. 2015
- výpis z KN LV č. 1138 pro k.ú. Letky vyhotovený KÚ Praha – západ ze dne 15.4. 2015
- snímek pozemkové mapy
- částečná spisová a výkresová dokumentace z archívu SÚ Libčice n. Vlt.
- kupní smlouva mezi METAL INVEST CONSULTING spol s r.o. a Petrem Bohunovským a Ivanem Machálkem ze dne 7.2. 2005,
- Posudek č. 9/2015 – Odhad tržní ceny vyhotovený RAK, a.s. ze dne 14.4. 2015
- [01] Žádost vlastníků o rozhodnutí o koupi ze dne 19.2. 2015,
- [02] Kalkulace vlastníků nákladů a příjmů ze dne 25.2. 2015
- [03] Projekt zájemce o koupi KDL - Objemová studie „Polyfunkční dům čtyřlístek“ pro přístavbu a změnu užívání stávajícího kulturního domu vyhotovená Ing. Zdislavou Sedmíkovou (AI ČKAIT č. 4569) z února 2015
- [04] Stavebně technické posouzení – Ing. T. Bukovský ze dne 16.3. 2015
- [05] Kalkulace provozu (příjmy a výdaje) bez data, označení
- [06] Pořízení KDL – bez data, označení
- [07] Znalecký posudek č. 7531/026-2015 vyhotovený znalcem Václavem Bubeníčkem ze dne 23.2. 2015,
- [08] Posudek č. 9/2015 – tržní odhad RAK, a.s. ze dne 14.4. 2015
- údaje o podmínkách a regulativech územního plánu města Libčice n.Vltavou

5.2. Podklady zajištěné Zpracovatelem odhadu

- místní šetření a šetření v archívu SÚ vykonané dne 16.4. 2015
- zákony, vyhlášky, normy, předpisy (viz pracovní archiv Zpracovatele)

6. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby a 1/ 2 Bohunovský Petr, U Zastávky 479, 25266 Libčice nad Vltavou
pozemku :

1/ 2 Machálek Ivan, Lidická 748, 25266 Libčice nad Vltavou

7. Celkový popis nemovité věci

Situace:

Předmětem ocenění je objekt kulturního domu č.p. 354 vč. příslušenství a pozemků parc.č. st. 1246, 1247/1 a 7 evidovaných na LV č. 1133 pro k.ú. Libčice n.Vl. a LV č. 1138 pro k.ú. Letky okres Praha - západ.

Základní charakteristika obce:

Libčice nad Vltavou je obec ve Středočeském kraji. Leží cca 15 km od okraje hl. m. Prahy. Obec s pověřeným městským úřadem s rozšířenou působností. V obci je pouze širší vybavení a ostatní komplexní vybavení je v hl. m. Praze v časové dosažitelnosti cca 30 – 50 min. Obec čítá dle Lexikonu měst a obcí 3 263 osob (k roku 2014).

Poloha nemovitosti:

Předmětná nemovitost se nachází ve vzdálenosti cca 300 m JV od centra obce na rovinatém pozemku, přístupném z veřejné komunikace. V blízkém okolí převládá zástavba rodinných domů. Objekt je napojen na vodu, elektro, kanalizaci a plyn.

Příslušenství nemovitosti:

Příslušenství - stavby (schodiště s terasou, ploty, venkovní úpravy, jímka na vodu, revizní šachty. Příslušenství nemá významný vliv na výslednou tržní hodnotu nemovité věci.

Pozemky:

Pozemek parc.č. 1246 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1327 m², 1247/1- ostatní plocha o výměře 4858,- m² a parc č. 7 - ostatní plocha o výměře 706 m² evidovaných na LV č. 1133 pro k.ú. Libčice n.Vl. a LV č. 1138 pro k.ú. Letky okres Praha - západ.

Účel užití:

Objekt je užíván jako kulturní dům, částečně pak jako restaurace s barem, jídelnou a částečně jako ordinace praktického lékaře a částečně jako bydlení.

Popis objektů:

Dispoziční řešení:

Kulturní dům je obdélníkového tvaru s členitým půdorysem, se sedlovou střechou orientovanou svým hřebenem ve dvou směrech (SJ a VZ), ve dvou výškových úrovních s částečným suterénem s jedním nadzemním podlažím a částečně zastavěným 2.N.P. "V suterénu se kromě kotelny nachází provoz diskotéky, část ordinace a sklady. V 1. NP se nachází za vstupní chodbou kuchyně s restaurací a barem, v pravé části společenský sál se zázemím šatny WC), jižním křídle ubytovací prostory.

Konstrukční řešení:

Konstrukčně základy betonové pasy, zdivo cihelné o tloušťce 450 mm. Stropy - nespalné. Střecha valbová s ocelovými střešními nosníky. Krytina z modifikovaných pásů. schody železobetonové, žlaby a svody Pzn, vnitřní povrchy dvouvrstvé štukové, vnější povrchy z hladké štukové omítky (na mnoha místech opadané – zejména na římsách prakticky po celém obvodu objektu), vnitřní obklady v sociálních zařízeních standardní, dveře, okna podlahy i veškeré rozvody převážně původní. Vytápění - kotel na tuhá paliva s dvoutrubkovým rozvodem ve třech okruzích radiátory převážně litinové, částečně deskové, elektroinstalace odděleně s úsekovými rozvody (zásuvkové

světelné s přípojkou na 380 V), bleskosvod ano, místní vodovod pro sociální zařízení převážně původní.

Technický stav, stáří, provedené změny a údržba:

Celkově nemovitost je sice v provozuschopném stavu, ale většina prvků krátkodobé a střednědobé životnosti jsou již na hranici morální i fyzické životnosti. Stáří objektu je uvažováno od (podle nestarší dochované projektové dokumentace) cca od roku 1956, dle dalších informací od roku 1963. V roce 1997 provedena rekonstrukce elektroinstalace. V roce 1999 oprava střešního pláště a dešťových svodů. V roce 2005 adaptace části prostorů pro restauraci a noční klub, dále adaptace prostor pro ordinaci praktického lékaře a rekonstrukce bytu 4+1. V roce 2009 vybudování dalšího bytu 1+1 (v jiném zdroji uváděno 2+1 o ploše 60m²) a projektová dokumentace na rekonstrukci kotelny pro vybudování nového poloautomatického plynového kotle.

Provedena dodatečná nopolová izolace na SZ a SV straně (která však svým neodborným provedením zřejmě neplní svůj účel).

Na některých prvcích dlouhodobé životnosti jsou patrné dílčí poruchy (vlasové trhliny v některých stropních plochách, trhliny ve zdivu nad pozednicemi po obou stranách podkrovní části, zvýšená vlhkost zdiva v 1.N.P. (SZ strana). Vlhkost se projevuje zejména ve zdivu nad i pod úrovní upraveného terénu. Ostatní prvky středně a krátkodobé životnosti jsou opotřebeny úměrně jejich stáří a předpokládané životnosti. Při místním šetření dne 16.4. 2015 byly četné poruchy doprovázené rozsáhlým opadáváním omítky – zřejmě v důsledku zatékání střešním pláštěm, trhliny na střepech, trhliny ve stěnách. Opotřebením je posouzeno analyticky v rámci nákladového způsobu ocenění. Shora uvedené nedostatky byly Zpracovatelem promítnuty do celkového snížení hodnoty stavby (viz nákladový způsob ocenění) ve výši předpokládaných nezbytných nákladů, které bude nutné vynaložit pro odstranění zvýšené zanedbanosti z posledních cca 10-ti roků. Celkově je údržba podprůměrná.

8. Dokumentace a skutečnost

Dne 16.4.2015 proběhlo vlastní místní šetření předmětné nemovitosti. Při místním šetření Odhadce porovnal poskytnuté podklady se skutečností, provedl vizuální průzkum nemovitosti se změřením základních rozměrů objektu metodou jednoduchého délkového měření a určení konstrukčního a materiálového provedení stavby. Při porovnání údajů z různých zdrojů dokumentace (předcházející posudky, archiv SÚ) byly zaznamenány odchylky, které však nejsou takových rozměrů, aby měly podstatný vliv na výsledný odhad tržní hodnoty. Při vnějším vizuálním šetření byly zaznamenány zejména vady či poruchy stavby, které byly zachyceny na fotodokumentaci a podrobná fotodokumentace byla uložena v pracovním archivu Odhadce. Ocenění je provedeno (s přihlédnutím k tomu, že nebylo možno vizuálně prohlédnout nemovitou věc ve všech jejích částech) tj. podle rozsahu, podrobnosti a vypovídací schopnosti poskytnutých podkladů. V rámci šetření nebyly objednatelem doloženy žádné provozní doklady ani žádné revizní zprávy o funkčnosti zařízení objektu. Vzhledem k tomu, že objednatel poskytl šetření v archivu SÚ provedl odhadce ocenění také doplněním údajů, které měl k dispozici a pomocí dalších pomůcek, které si byl schopen zajistit nezávisle.

Při ocenění Odhadce přiměřeně přihlédl k obsahu poskytnutého znaleckého posudku znalce V. Bubeníčka a odhadu tržní hodnoty kanceláře RAK CZ, a.s.

Dále Odhadce přihlédl i k obsahu kupní smlouvy ze dne 7.2. 2005, kde bylo uvedeno mimo jiné, že kupní cena byla strukturována na cenu stavby (4 000 000,- Kč) a cenu pozemků 670 000,- Kč.

Podle nabídky vlastníků městu Libčice ze dne 19.2. 2015 je nabídka na prodej předmětu odhadu za 12,5 mil Kč.

Z kalkulace příjmů a výdajů ze dne 25.2. 2015 jsou uvedeny roční příjmy ve výši 769 000,- Kč a náklady 391 000,- Kč.

V projektu zájemce o koupi (viz Objemová studie [03]) jsou rovněž uváděny některé údaje vypovídající mimo jiné o záměru zájemce o koupi na rozšíření kapacity (přístavby se zvětšením zastavěné plochy) objektu včetně vytvoření dalších funkcí předmětu odhadu (služby, bydlení, bydlení seniorů) vzhledem k daným možnostem a regulativům Územního plánu.

V popisu Stavebně technického posouzení [04] jsou kromě některých údajů (byt 4+kk a 1+kk) je popsáno konstrukční řešení objektu, zhodnocení technického stavu, návrh oprav avšak bez finančních kalkulací. Odhadce na základě své kvalifikace Autorizovaného inženýra se omezí pouze na konstatování, že závěry posouzení vyznívají poněkud optimisticky.

V kalkulaci provozu [05] jsou uváděny mimo jiné dost odlišné roční příjmy (612 000,- Kč) i náklady (620 000,- Kč) než v podkladu [02], proto odhadce k číselným údajům přihlížel pouze přiměřeně a řídil se především svým vlastním úsudkem. K zaznamenání je zejména údaj o výši příspěvku města současným majitelům (180 000,- Kč/rok).

Další údaje uvedené v podkladu [06] rovněž zcela přesně nezapadají do ostatních údajů a především vypovídají o rozčlenění objektu na jednotlivé úseky. Velký sál, suterén (ordinace praktického lékaře); přísálí se šatnami a WC a salonkem; dva malé sklady u vchodu; samostatná bytová jednotka 100m²; restaurace s kuchyní a WC; salonek (součást restaurace); samostatná bytová jednotka 60m²; malý sál v suterénu pod restaurací. Důležitým údajem je pak požadovaná cena 12,5 mil. Kč spolu se zhodnocením kupní ceny, kde jsou uvedeny investiční náklady (zřejmě případného nového objektu) ve výši 53 373 000,- Kč. Zda je také uveden názor na tržní cenu ve výši 15,5 mil Kč. Odhadce vzal tyto údaje a informace pouze na vědomí.

V posudku č. 7531/026-2015 vyhotoveném znalcem Václavem Bubeníčkem ze dne 23.2. 2015, [07] jsou odhadcem zaznamenány hodnoty, které odhadce neměl v úmyslu přezkoumávat, avšak pro potřebu případného poplatku zajistil výpočet základu pro daň z převodu nemovitostí (viz příloha č. 2_1 a 2_2 vlastního odhadu). Odhadce přebíral pouze ty údaje a hodnoty, které se nezávisle potvrdily i v dalších shora uvedených dokladech.

Posudek č. 9/2015 – tržní odhad RAK, a.s. ze dne 14.4. 2015 [08] Odhadce nepřezkoumával, neboť se jedná o renomovaného odhadce nemovitostí a nálezu využil zejména v těch částech, které jsou ve shodě zároveň s údaji v dalších podkladech. Vlastní odhad však byl proveden zcela nezávisle.

9. Obsah odhadu tržní hodnoty

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Kulturní dům

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky – zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha

Specifikace úkolu, předmětu a účelu posouzení

Z úkolu vyplynulo ocenit majetkovou podstatu obsahující nemovité věci obvyklou cenou ke dni místního šetření, a to jako podklad pro vypořádání SJM.

Odhadce se samostatně nezabýval problematikou poskytnutých znaleckých posudků. Pak postupuje odhadem porovnávací (tržní) hodnoty, která je např. uváděna na realitních portálech. Pokud jsou známy uzavřené obchody na srovnatelný majetek, rozumí se obvyklou cenou srovnání s realizovanými cenami evidovanými např. ve sbírce listin na příslušném KÚ. V případě, že nejsou

takové informace k dispozici, používá Odhadce takových pomůcek, které je schopen si zajistit nezávisle porovnáním (tj. realitní inzerce) s použitím stanovených koeficientů zohledňujících objektivní odlišnosti posuzovaných cenotvorných parametrů.

Předpoklady, okolnosti a omezující podmínky:

1. Odhadce vycházel z údajů předaných objednatelem a z výsledků místního šetření. Odhadce neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady pro zpracování ceny.
2. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírá Odhadce žádnou odpovědnost. Nebylo provedeno žádné šetření týkající se závazků vůči oceňovanému majetku. Hodnocení předpokládá, pokud není uvedeno jinak, že nárok vlastníka je právoplatný, majetková práva jsou platná a prodejná a nejsou zatížena žádnými závazky, kterých nemohou být zbaveny běžnými postupy.
3. Při nejlepším vědomí znalce jsou všechny údaje dále uvedené pravdivé a přesné. Ačkoli byly získány ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá Odhadce žádnou odpovědnost za přesnost jakýchkoliv údajů, u kterých je uvedeno, že byly poskytnuty někým jiným, a které byly použity při tvorbě tohoto ocenění.
4. Odhadce vychází z předpokladu, že existují, a v budoucnu budou existovat, právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné jako v době zpracování.
5. Hodnota nebo hodnoty prezentované v tomto odhadu jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel.
6. Datum hodnocení, pro které jsou závěry zpracovány, je uvedeno dále v odhadu. Výsledná hodnota zde stanovená je založena na stavu národní ekonomiky a kupní síle české koruny k tomuto datu.
7. Při ocenění byly použity údaje a informace pro Územní plánování, územně analytické podklady, rozboru udržitelného rozvoje území, dále informace o bydlení, ceny bytů, tržní nájemné, koncepce rozvoje bydlení, tak cenové mapy, hodnotové mapy, podklady pro stanovení nájemného shromažďované IRI (Institut regionální informatiky) zejména pro získání orientačních informací o obvyklých (tržních) cenách nemovitostí (staveb, pozemků bytů apod.) promítnutých do tzv. hodnotové mapy.
8. Odhadce se snaží o jednoznačnost ocenění snižováním vlivu subjektivních (či účelových) informací jako hlavního nedostatku současných individuálních tzv. tržních ocenění. Tím je jednoznačnost ocenění do určité míry limitována. Upřesňování ceny probíhá stanovením způsobů ocenění a vhodnou volbou metod, které jsou postaveny na tak významných cenotvorných parametrech, které lze mezi jednotlivými způsoby a metodami transponovat.
9. Přiměřená přesnost ocenění je založena na práci s cenotvornými parametry s max. využitím známých statistik, kde jednotlivé cenotvorné parametry jsou v hodnotovém rozptylu \pm od 0 – 10% a pak hodnota výsledné odchylky by měla limitovat k nule.

Způsob oceňování:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Jednotlivé způsoby ocenění:

a) **nákladovým způsobem**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Pro potřebu tohoto ocenění byl použit nákladový způsob s přihlédnutím k platnému cenovému předpisu (vyhl. č. 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb.)

b) **výnosovým způsobem**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) **porovnávacím způsobem**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

B. ODHAD

B.1. Nákladový způsob (s přihlédnutím k oceňovací vyhlášce)

Nákladový způsob oceňování vychází ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby. Tato základní cena se upravuje pomocí koeficientů, které zohledňují charakter, velikost stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti a technického opotřebení stavby. Ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy na úroveň a relace cen staveb na trhu.

Vlastní ocenění je provedeno v Příloze č. 2_1 vlastního odhadu (Nákladový způsob)

Výsledná cena (po zaokrouhlení)

Stavba	6 289 764,- Kč
Pozemky	2 492 887,- Kč
Celkem	8 782 651,- Kč

Hodnocení:

Pozemky jsou dominantním způsobem zastavěny a ostatní plochy již nemají významný potenciál na případné zhodnocení, které by bylo limitováno danými územními regulativy. S ohledem na okolnosti stavba naddimenzovaných parametrů, která dlouhodobě nemá uplatnění s plochami a prostory s nízkým koeficientem obsazenosti méně než 0,5.

Je samostatnou otázkou, zda pozemek zastavěný stávající stavbou není spíše znehodnocen, neboť za stávající situace evidentně není plně využít jeho tržní potenciál.

Vzhledem k vyšší zanedbanosti stavební části nemovité věci (hrubý odhad dle technického stavu, potřebě dispozičních změn, stavu vnitřní infrastruktury, stavu zařízení a vybavení lze předpokládat náklady na uvedení do provozu s vyšším stupněm obsazenosti /0,85 – 0,95/ je $29\,988\,625 * 0,81 = 24\,290\,786,- \text{ Kč} * 0,26\% = \text{min. } 6\,315\,604,- \text{ Kč}$. Hodnota 0,81 odpovídá dlouhodobě statisticky sledovaným úsporám při tendrech ve výši 19%. Hodnota 26% je rozdíl mezi analyticky hodnoceným opotřebením (76%) a opotřebením při průměrné údržbě a pravidelně prováděným opravám (50%).

Náklady na případné změny užívání podle THU mohou podle odhadce činit i $1700,- * 8\,000,- \text{ Kč/m}^2 = 13\,600\,000,- \text{ Kč}$. V takovém případě je třeba uvažovat i o variantě snesení podstatné části (nebo celého objektu) a výstavbě objektu nového na základě investičního záměru, který by odpovídal současným potřebám města.

Dílčí závěr:

Shora uvedená věcná hodnota bude ve výsledném odhadu uvažována jen orientačně, neboť při daném stupni zanedbanosti objektu KDL by zřejmě náklady na odstranění zanedbanosti činily min. 6,3 mil Kč, případně při realizaci záměru zvýšení užitnosti stavby až 13,6 mil. Kč, což by významně snižovalo tržní potenciál předmětu odhadu, případně až do záporných hodnot. Vzhledem k tomu, že Odhadce neprověřoval podrobně provozuschopnost jednotlivých částí (zařízení a vybavení) stavby, je potřeba uvažovat výsledné výpočty spíše jako orientační. Upřesnění je možné na základě poskytnutí kompletní dostupné dokumentace, upřesnění průzkumu technického stavu, projektové přípravy adaptace, modernizace a rekonstrukce objektu a rozpočtu nákladů na potřebné práce.

B.2. Výnosový způsob

Výnosová hodnota je modelována na základě možného využití užitných ploch objektu vč. pozemku. Vychází z možného výnosu z nemovitosti a jeho kapitalizace.

Vlastní ocenění je provedeno v příloze č. 2_2 (výnosový způsob) vlastního odhadu.

Výnosová hodnota je uvažována na základě očekávatelných ročních výnosů ve výši 680 000,- (viz střední hodnota mezi shora uváděnými rozdílnými údaji) a odpočtu předpokládaných výdajů ve výši 40% výnosů.

Výsledkem je výnosová hodnota ve výši 4 250 000,- Kč

Další hodnota uvedená v příloze ve výši 4 657 952,- Kč je pouze dílčí výpočet pro případ platby daně z převodu/nabytí nemovité věci.

B.3. Porovnávací způsob

Metoda podle indexu cenového porovnání (s využitím platného cenového předpisu) nebyla použita, neboť odhadce podle svých praktických zkušeností ví, že tato metoda by nepostihovala dané okolnosti tohoto případu.

V příloze uvedených tabulkách jsou rekapitulovány deklarované ceny uvedených objektů, které byly vybrány pro potřebu použití porovnávacího způsobu ocenění. Soubor obsahuje selektivní přehled takových nemovitostí, které mají většinu vyhodnocovaných základních parametrů se stejnou, srovnatelnou nebo podobnou hodnotou (v tomto případě alespoň ty nejzákladnější parametry). Soubor obsahuje parametry s podobnou hodnotou: typ stavby, příslušenství nemovitosti, technická hodnota stavby, stupeň údržby a předpoklad zůstatkové životnosti.

Na území celé ČR je v současné době velice rozšířena realitní činnost pomocí internetových vyhledávačů. Odhadce systematicky sleduje zejména webové stránky (www.sreality.cz, reality.idnes.cz, reality.cz, hypereality.cz, aaabyty.cz, bydleniprokazdeho.cz, bezrealitky.cz, Anonnce apod.). Při šetření na internetových vyhledávačích ZÚ zjistil, že oblasti Praha západ - Libčice v současné době, např. na portálu sreality.cz, je nabízeno k prodeji (v komerční objekt) pouze jediný případ.

Odhad hodnoty je proveden s použitím několika metod za určitých očekávatelných okolností, případně rozdělen na části s odlišujícím se tržním potenciálem od varianty využití ve stávajícím stavu, přes variantu odstranění původní stavby až po odhad tržní hodnoty nemovité věci jako celku.

B.3.1. Porovnávací metoda (prodeje pozemku v případě odstranění stavby)

Pro potřebu odhadu jsou použity údaje o prodeji volných pozemků včetně hrubého odhadu nákladů na odstranění stávající stavby.

Výsledky jsou uvedeny v příloze č. 4_1_2 vlastního odhadu.

Z výsledné kalkulace vyplývá, že odhad ceny pozemku ve výši 8 269 200,- Kč by bylo potřeba – snížit o předpokládané náklady na odstranění stávající stavby (3 628 200 + 496 152,- Kč), když **výsledná hodnota je dle výpočtu ve výši 4 144 848,- Kč**

B.3.2. Porovnávací metoda (prodeje nemovité věci jako celku)

Na portálu S reality

- je v kategorii obchodní prostory, restaurace a ostatní stavby komerčního charakteru nabízeno v oblasti Praha – západ pouze jediná nabídka a to obchodního prostoru o velikosti 600 m² (nová výstavba – autosalon) za 7 500 000,- Kč tj. 12 500,- Kč/m² - není však vhodné pro porovnání.

V celé ČR je takto vymezených nabídek je cca 3500 avšak ve všech v úvahu přicházejících provozních, dispozičních a konstrukčních variantách.

Při selekci základních vlastností předmětu porovnání (špatný stav, před rekonstrukcí)

Bylo zaznamenáno již jen 269 nabídek, když nejlevnější nabídky se pohybovaly v úrovni od symbolických 73 Kč/m² za objekt ke komplexní rekonstrukci.

Při dalším vymezení pro objekty velikosti od 1500 m² je v nabídce už jen 63 případů, z kterých bylo vybráno 8 takových, které mají alespoň podobné základní cenotvorné parametry.

Vlastní porovnání je pak provedeno v příloze č 4_3 vlastního odhadu.

Výsledkem je porovnávací hodnota ve výši = 4 288 058,- Kč

B.3.3. Porovnávací metoda (odhad po částech)

Objekt je užíván pro několik účelů (sál kulturního domu, restaurace s barem a malým sálem, dva byty a ordinace lékaře).

S pomocí databáze IRI (Institut regionálních informací) jsou provedeny zjednodušené odhady každé samostatně využívané části (viz přílohy č. 4_4, 4_5) vlastního odhadu.

Sál kulturního domu :

Nájem 180 000,- Kč/rok * 0,6 = 108 000,- /12 % * 100 = 900 000,- Kč

Byt 1+1 (či 1+kk) dle přílohy č. 4_4 = 506 000,- Kč

Byt 4+1 (či 4+kk) dle přílohy č. 4_5 = 1 160 000,- Kč

Restaurace s barem:

Z přehledu nabídek např. na S reality je zřejmé, že nabídka převažuje nad poptávkou. Ze 117 nabízených restaurací v okrese Praha – západ jsou k dispozici provozovny v Rožmitálu pod Třemšínem již od 890 000,- Kč při 700 m² plochy (tj. 1 271,- Kč/m²) přes Rosovice u Příbrami 1 000 000,- Kč při 138 m² (tj. 7 246Kč/m²), také Bousov u Ml. Boleslavi za 1 265 000,- Kč při 360 m² (tj. za 3 513,- Kč/m²).

Jedná se však o nabídky samostatných provozoven v nemovitostech s vlastním pozemkem a možností individuálního využití (není vhodné pro toto porovnání).

Provoz restaurace s barem hrubým odhadem = 1 500 000,- Kč

Provoz ordinace praktického lékaře = 750 000,- Kč

Celkem = 4 816 000,- Kč

Úprava hodnoty o provoz společenství vlastníků, koordinaci provozů, správu, společnou administrativu a rizika spoluužívání (souhrnně koef. 0,90)

4 816 000,- Kč * 0,90 = 4 334 400,- Kč

B.3.4. Porovnávací podle indexované kupní ceny

Odhadce dlouhodobě sleduje vývoj indexu cen v segmentu (byty, rodinné domy, pozemky a komerční nemovitosti). S přihlédnutím ke kombinovanému využití použil odhadce statisticky vygenerovaný souhrnný index změny cen mezi rokem 2005/2015 (převzato z vlastního posudku C4277 č. 2924-29/2015) ve výši 1,056 %, neboť má za prokázané, že v letech 2005 – 2009 došlo k progresivnímu nárůstu cen nemovitostí, které cca od 2Q/3Q 2008 zaznamenaly trvalý pokles (v Praze a okolí pak minimálně stagnaci).

$\text{Pak } 4\,670\,000,- \text{ Kč} \cdot 1,056 = 4\,931\,520,- \text{ Kč}$

Vzhledem k okolnostem, že objekt nemá prokazatelně alespoň průměrnou údržbu (vzhledem ke zhoršujícímu se technickému stavu je tento výstup uvažován jen orientačně).

C. REKAPITULACE hodnot dle jednotlivých metod

Nákladový způsob

Stavba	6 289 764,- Kč	
Pozemky	2 492 887,- Kč	
Celkem	8 782 651,- Kč	Orientačně

Výnosový způsob

Výnosový způsob	4 250 000,- Kč	Váha 1
Porovnávací metoda prodejem pozemku	4 144 848,- Kč	Váha 1
Porovnávací metoda při prodeji celku	4 288 058,- Kč	Váha 1
Porovnávací metoda pro využití po částech	4 334 400,- Kč	Váha 1
Porovnávací podle indexované kupní ceny	4 931 520,- Kč	Orientačně
Váhový průměr	4 254 326,- Kč	

Odhad Tržní hodnoty	Zaokrouhleně	4 250 000,- Kč
----------------------------	---------------------	-----------------------

D. ZÁVĚR

Odhadce je si vědom toho, že v tomto případě odhadu se nejedná o běžně obchodovanou či obchodovatelnou nemovitou věc. Objekt původního Kulturního domu jehož dispozice, konstrukce, vnitřní uspořádání funkcí, zejména pak technický stav již neodpovídají současným potřebám moderní obce. Při odhadu tržní hodnoty se ani erudovaný odhadce neobejde bez použití více metod zejména porovnávacího způsobu ocenění. V současné době – při delší dobu přetrvávajícím převisu nabídky nad poptávkou mohou být výsledky při použití jednotlivých metod značně odlišné. Rozhodujícím faktorem však jsou skutečnosti zaznamenané na místě a v daném čase. Proto odhadce využil svých nástrojů použitím celkem šesti metod zejména porovnávacího způsobu oceňování, který je podle zákona o oceňování majetku dominantní. Metoda způsobu nákladového je uvažována pouze orientačně, protože při variantě investičního záměru spojeného s odstraněním stávající stavby a uvažovanou výstavbou zcela nového objektu není hodnota stavby relevantní (pouze jako nákladová položka při jejím odstraňování). Indexovaná kupní cena je rovněž uvažována pouze orientačně, neboť stavba není v odpovídajícím technickém stavu (vyšší zanedbanost). Vzhledem k tomu, že tři metody porovnávacího způsobu jsou v relaci s výnosovou hodnotou (rozdíl je prakticky v rozmezí max 5%) jsou tyto výstupy uvažovány s váhou 1 (t.j. aritmetický průměr).

**Na základě shora uvedených okolností, předpokladů a omezujících podmínek
je dle názoru Odhadce tržní hodnota předmětné nemovité věci
ve výši 4 250 000,- Kč**

D.1. Použití odhadu:

Tento odhad tržní hodnoty je vyhotoven pro potřebu Objednatele a není použitelný pro jiný, než shora uvedený účel. S ohledem na specifikaci předmětu ocenění je jeho použitelnost omezena maximálně v horizontu šesti měsíců.

V Praze 7 4.5.2015



Ing. Richard Motyčka
Ortenovo nám. 1311/17
170 00 Praha 7

E. Doložka odhadce

Odhad tržní hodnoty jsem provedl na základě živnostenského oprávnění OŽV 000392/96/Spr 002 v rozsahu oceňování majetku pro věci movité a nemovité.

Odhad je zapsán pod č. C5154-427-01/2015
Deníku odhadce.

F. Přílohy

Příloha č. 1_1	výpis z KN LV č. 1133
Příloha č. 1_2	výpis z KN LV č. 1138
Příloha č. 2_1	nákladový způsob ocenění
Příloha č. 2_2	výnosový způsob ocenění
Příloha č. 3_1	průřezové fotografie
Příloha č. 4_1	porovnání - pozemky
Příloha č. 4_1_1	pozemek - prodej
Příloha č. 4_2_1 až_9	porovnání podle S realit
Příloha č. 4_2	porovnání - stavby
Příloha č. 4_4	porovnání podle IRI
Příloha č. 4_5	porovnání podle IRI