

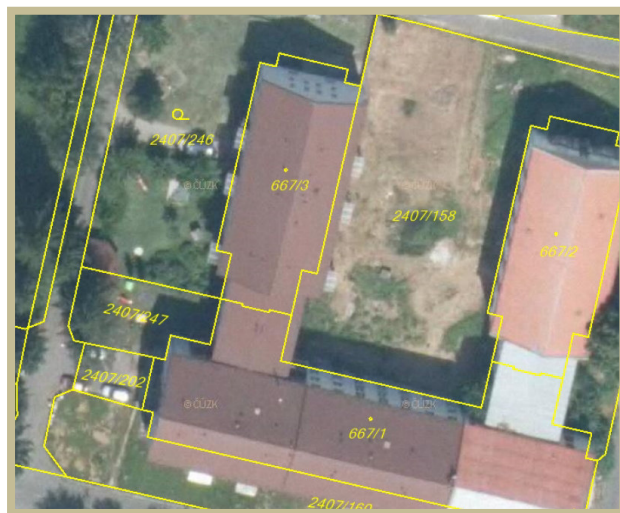


Odborné vyjádření

O obvyklé ceně:

- 1) Pozemku st. 667/3, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 514, a pozemku p.č. 2407/246, 2407/248, dle **LV 1643**, vše k.ú. Janovice nad Úhlavou, obec Janovice nad Úhlavou, okres Klatovy
- 2) Jednotky č. 515/3 - bytu 3+kk v budově č.p. 515 na st. 667/1, vč. spoluhl. podílu o velikosti 10345/293900 na spol. částech domu a pozemcích, dle **LV 1644**, vše k.ú. Janovice nad Úhlavou, obec Janovice nad Úhlavou, okres Klatovy

Fond ohrožených dětí
Na Poříčí 1038/6
110 00 Praha



V Klatovech dne 25.05.2020

Odborné vyjádření je zpracováno k datu uvedenému výše. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Odborné vyjádření obsahuje celkem 6 stran textu včetně příloh a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.



1. Nález

1.1. Úkol, zadání

Odhad obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí pro potřeby jednání vlastníka, podle stavu ke dni prohlídky.

1.2. Podklady

- informace o parcelách nahlížením do KN
- snímek mapy KN nahlížením do KN
- částečná projektová dokumentace
- výsledky místního šetření
- analýza trhu nemovitostí v místě
- doplňující sdělení objednatele

1.3. Místopis

Město Janovice nad Úhlavou leží v Plzeňském kraji, v okrese Klatovy, při silnici 2.třídy Klatovy - Železná Ruda, cca 9 km od okresního města Klatovy. Občanská vybavenost v místě částečná (Městský úřad, pošta, mateřská a základní škola, zdravotní zařízení, sportoviště, základní obchodní síť), dopravní spojení autobusové a vlakové. Dopravní dostupnost celoročně dobrá.

Oceňovaný bytový dům je situován mimo zastavěné území města v areálu bývalých vojenských kasáren, dnes Rozvojová zóna, situovaném při komunikaci ve směru Janovice nad Úhlavou - Strážov, cca 1 km od souvisle zastavěného území města. Okolní zástavbu tvoří smíšená zástavba bytových domů, objektů občanské vybavenosti a původní neužívané objekty.

Cca 100 m východně je situován objekt ubytovny obsazený sociálně nepřizpůsobivými občany.

V areálu bylo postaveno více bytových jednotek v původních vojenských ubytovacích objektech, které po rozprodeji v letech 2008-2010 jsou dále přeprořádány. V navazujícím objektu č.p. 514 je aktuálně nabízeno k prodeji několik nově dokončených bytů.

1.4. Celkový popis

Původně byl objekt užíván jako ubytovací objekt vojáků zákl. voj. služby, po převodu na Město Janovice nad Úhlavou prodán developerovi, s následnými stavebními úpravami a změnou užívání na byt. dům, resp. jednotky (byty), s kolaudací v r. 2008.

Jedná se o zděný, řadový koncový objekt, nepodsklepený, se třemi nadzemními podlažími, obdélníkového půdorysu, se střechou sedlovou, bez účelově využitého půdního prostoru. Dispozičně je přízemí členěno na administrativní část vlevo od vstupu, vpravo pak byty a herna, ve 2. a 3. NP jsou byty. Byty v přízemí převážně užívány jako sklady a zázemí pro provoz, byty ve 2 a 3.NP z části užívány vlastníkem, z části pronajaty, z části volné. Skladba bytů je patrná z tabulky níže. Dále je předmětem ocenění jednotka č. 515/3 – byt 3+kk situovaná v 1.NP sousedního bytového domu, kde jsou jednotky vymezené prohlášením vlastníka.



Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm
Stropy	Betonové
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	Plechová profilovaná
Klempířské konstrukce	lakovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	teracové stupně s ker. obkladem
Dveře	hladké, plné
Vrata	Chybí
Okna	Plastová s idol. dvojsklem
Povrchy podlah	Lamin. lamely, ker.dlažby
Vytápění	dálkové z centrální kotelny
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	Bleskosvod
Vnitřní vodovod	Rozvod studené a teplé vody
Vnitřní kanalizace	Z koupelen, WC, kuchyní
Vnitřní plynovod	Chybí
Ohřev teplé vody	Bojlery
Vybavení kuchyní	běžné elektrický sporák, v části odstraněno
Vnitřní hygienické vyb.	vany, sprch. kouty, umyvadla, WC s nádržkou
Výtahy	osobní výtah
Ostatní	Chybí
Instalační pref. jádra	Chybí

Plochy, dispozice:

Podlaží	Typ prostoru (byt/nebyt.)	Plocha (m ²)	Stav
Dům č.p. 514			
1.NP	Kanceláře + herna	173,0	užívá vlastník
1.NP	byt 2+1	58,10	užívá vlastník
1.NP	byt 2+1	58,10	užívá vlastník
1.NP	byt 1+kk	18,93	užívá vlastník
1.NP	byt 1+kk	18,93	užívá vlastník
1.NP	byt 1+kk	18,50	užívá vlastník
1.NP	byt 1+kk	18,50	užívá vlastník
2.NP	byt 2+kk	61,47	užívá vlastník
2.NP	byt 2+kk	61,47	užívá vlastník
2.NP	byt 2+1	71,40	užívá vlastník



2.NP	byt 2+1	71,40	užívá vlastník
2.NP	byt 2+1	73,92	PRONAJATÝ
2.NP	byt 3+1	85,01	PRONAJATÝ
3.NP	byt 2+kk	61,47	PRONAJATÝ
3.NP	byt 2+kk	61,47	PRONAJATÝ
3.NP	byt 2+1	73,92	užívá vlastník
3.NP	byt 2+1	73,92	užívá vlastník
3.NP	byt 2+1	71,40	užívá vlastník
3.NP	byt 3+1	85,01	PRONAJATÝ
Dům č.p. 515			
1.NP	Jednotka č. 515/3 – byt 3+kk	116,36	užívá vlastník

2. Odhad obvyklé ceny

2.1. Analýza trhu

Po bytových domech srovnatelné velikosti není v místě poptávka, takovéto objekty jsou jako celek v místě špatně obchodovatelné, tedy při úvaze zachování původního účelu. Při odhadu obvyklé ceny neuvažují spekulativní nákupy takovýchto objektů pro zřízení ubytoven nebo bytů pro sociálně slabé.

Při úvaze prodeje se jako jediná schůdná jeví varianta rozdělení na jednotky a prodej po jednotkách. I tak však lze konstatovat, že při nabídce většího počtu bytů v této lokalitě bude jejich prodejnost celkově zhoršená.

Pro kanceláře v místě rovněž špatná obchodovatelnost, lze je vymezit jako nebytovou jednotku, ale uplatnění na trhu je v tomto místě problematické.

2.2. Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda je založena na principu substituce. Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitostí porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s nemovitostmi podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (za substituty). Protože však nemovitosti jsou jedinečné, je nutno jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací), které vyjadřují nutné náklady na přechod k náhradnímu substitutu.

Srovnatelné bytové domy se v místě ani oblasti běžně nenabízejí, neobchodují, poptávka rovněž nevýrazná, takovéto objekty jsou jako celek v místě špatně obchodovatelné.

Porovnávací hodnota je proto koncipována při rozdělení objektu na jednotky a prodej po jednotkách. I tak však lze konstatovat, že při nabídce většího počtu bytů v této lokalitě bude jejich prodejnost celkově zhoršená. Ve vedlejším objektu se aktuálně nabízí několik nově dokončených bytů za ceny cca 25 000 – 27 000,-Kč/m²/podl.pl. Jedná se však o nově dokončené byty, tedy kvalitativně lepší a z pohledu obvyklé ceny se nabídková cena jeví jako vysoká.



Pro danou lokalitu lze cenu dovodit z prodejů bytů v souvisle zastavěném území města, kde je větší četnost. Tuto cenu je však třeba dále upravit srážkou za horší polohu oceňovaných bytů, kdy se jedná o polohu s prolukou od vlastní obce, mimo čistě obytnou zástavbu a s možným negativním cenovým dopadem slabšího sociálního postavení části vlastníků bytů v místě a ubytovně. Srážku odhaduji v rozmezí cca 10 – 20%, použít střed rozmezí ve výši 15%. Dále je pro byty pronajaté (obsazené nájemci) uvažováno se srážkou na „obsazenost“, kdy je vlastník omezen s volným nakládáním, i když je pronajato za obvyklé nájemné. Srážka v obvyklé výši cca 20 %.

Na základě dlouhodobého vyhodnocování cen nemovitých věcí v této oblasti lze pro jednotky – byty v běžných polohách, po celkových modernizacích uvažovat s průměrnou jednotkovou cenou v rozmezí cca 16.000 – 20.000,-Kč/m2/podl.pl., použít střed rozmezí ve výši 18 000,-Kč/m2/podl.pl. Po srážce na polohu tedy $18\,000 \cdot 0,85 = 15\,300,-\text{Kč}$. Pro byty o malé podlahové ploše lze uvažovat s vyšší cenou. Pro nebytové prostory cena cca ve výši 50% ceny bytových.

Podlaží	Typ prostoru (byt/nebyt.)	Plocha (m ²)	Stav	Cena (Kč/m ²)	Srážka (%)	Cena celkem (Kč)
Dům č.p. 514						
1.NP	Kanceláře + herna	173,0	užívá vlastník	7 650,-		1 324 000,-
1.NP	byt 2+1	58,10	užívá vlastník	15 300,-		889 000,-
1.NP	byt 2+1	58,10	užívá vlastník	15 300,-		889 000,-
1.NP	byt 1+kk	18,93	užívá vlastník	18 000,-		341 000,-
1.NP	byt 1+kk	18,93	užívá vlastník	18 000,-		341 000,-
1.NP	byt 1+kk	18,50	užívá vlastník	18 000,-		333 000,-
1.NP	byt 1+kk	18,50	užívá vlastník	18 000,-		333 000,-
2.NP	byt 2+kk	61,47	užívá vlastník	15 300,-		941 000,-
2.NP	byt 2+kk	61,47	užívá vlastník	15 300,-		941 000,-
2.NP	byt 2+1	71,40	užívá vlastník	15 300,-		1 093 000,-
2.NP	byt 2+1	71,40	užívá vlastník	15 300,-		1 093 000,-
2.NP	byt 2+1	73,92	PRONAJATÝ	15 300,-	20	905 000,-
2.NP	byt 3+1	85,01	PRONAJATÝ	15 300,-	20	1 041 000,-
3.NP	byt 2+kk	61,47	PRONAJATÝ	15 300,-	20	753 000,-
3.NP	byt 2+kk	61,47	PRONAJATÝ	15 300,-	20	753 000,-
3.NP	byt 2+1	73,92	užívá vlastník	15 300,-		1 131 000,-
3.NP	byt 2+1	73,92	užívá vlastník	15 300,-		1 131 000,-
3.NP	byt 2+1	71,40	užívá vlastník	15 300,-		1 093 000,-
3.NP	byt 3+1	85,01	PRONAJATÝ	15 300,-	20	1 041 000,-
Dům č.p. 515						
1.NP	Jednotka č. 515/3 – byt 3+kk	116,36	užívá vlastník	15 300,-		1 781 000,-
CELKEM (zaokr.)						18 147 000,-



2.3. Výnosová hodnota

Výnosová hodnota vychází z principu očekávání. Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitostí prostřednictvím budoucího prospěchu, který by jim mohly přinášet. Čím větší prospěch potenciální kupující od nemovitostí očekává, tím vyšší cenu je ochoten akceptovat. Stejně tak čím vyšší prospěch potenciální nabízející posuzovaným nemovitostem přikládá, tím vyšší je cena, za kterou je ochoten se jich vzdát, a tento prospěch ožilet. Při měření prospěchu účastníci přihlížejí vedle jeho výše i k jeho délce, časovému průběhu, spolehlivosti, stabilitě, pravidelnosti i možným rizikům, že se předpokládaná očekávání nenaplní.

Jedná se tedy o ocenění budoucího užitku plynoucího vlastníkově ve formě inkasovaného nájemného. Je použita metoda dočasné renty, která zohledňuje konečnou zbytkovou životnost stavby a prakticky nekonečnou životnost pozemku.

Obvyklé nájemné pro nebytové prostory lze uvažovat v průměrné výši cca **300,-Kč/m²/rok**, pro byty pak v průměrné výši **90,-Kč/m²/měsíc**.

Při výměrách prostor výše činí hrubé nájemné cca **109 000,-Kč/měsíc**, tedy cca **1 307 000,-Kč/rok**. Při odpočtu nákladů na provoz a správu 3% ČRN, náklady na provoz a udržování ve výši cca 200,-Kč/m²/rok a ztrátách na nájemném ve výši 3% činí čistý roční výnos cca 962 000,-Kč. Výnosová hodnota je vypočítána při úvaze dočasné životnosti budovy a nekonečné hodnoty pozemku za použití zásobitele. Kapitalizační míra pro nebyty je použita ve výši 8 %, pro byty ve výši 6 %. Zásobitel činí 13,6486.

Výnosová hodnota tedy činí 13 200 000,-Kč.

2.4. Odhad obvyklé ceny

Silné stránky:

- objekt po modernizaci

Slabé stránky:

- mimo čistě obytnou polohu, mimo zastavěné území obce
- část bytů bez vybavení kuchyně

Odhad obvyklé ceny lze provést na základě předpokládané kontribuce jednotlivých hodnot k výsledné obvyklé ceně. Kontribuci odhaduji následovně: výnosová hodnota z nájemného cca 30%, porovnávací hodnota cca 70% (tzn. $13\,200\,000 \times 0,3 + 18\,147\,000 \times 0,7$) = cca **16 700 000,-Kč**.

Dle mého názoru se obvyklá cena bude klonit k porovnávací hodnotě, která vychází z tržních cen bytů v místě, tedy ve výši cca **18 200 000,-Kč**.



3. Závěr

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu ve výši:

Obvyklá cena

=18 000 000,-Kč

Vypracoval dne 25.05.2020

Petr Polák



