

**Znalecký posudek
číslo 2011-26**

**OCENĚNÍ NEMOVITOSTI
ODHAD OBVYKLÉ CENY**

NEMOVITOST:

Budova bez čp./če. a pozemky pč. 3203, 3204 včetně příslušenství v k.ú. Most II

Adresa nemovitosti:

Vinohradská, 434 01 Most

Katastrální údaje:

Kraj Ústecký, okres Most, kú Most II, kód kú 699594, LV 4984

Stavba s pozemkem, č.p. bez čp./če., p.č. pč. 3203, 3204

VLASTNÍK:

Ústecký kraj, Velká hradební, IČO/RČ: 70892156



ÚČEL OCENĚNÍ:

Podklad pro dobrovolnou veřejnou dražbu nemovitého majetku.

Odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb. k datu 18.3.2011

OBJEDNATEL OCENĚNÍ:

TOP CREDIT, a.s.

Adresa objednatele:

Poděbradova 751, 440 01 Louny

IČ	DIČ	telefon	Fax	e-mail
25407210		415652187		topcredit@topcredit.cz

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:

Ing. Petr Krivka

soudní znalec a koncesovaný
odhadce nemovitostí

Adresa zhotovitele:

Šafaříkova 2528, 440 01 Louny

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
684 53 418		608980991		krivka.petr@seznam.cz

Datum místního šetření:

18.3.2011

Datum zpracování:

28.3.2011

Počet stran: 15

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Rizika nemovitosti:

Věcná břemena na nemovitosti nevážnou - nejsou v katastru nemovitostí zapsána.

Technické hledisko - objekt jiné stavby na pč. 3203 je na hranici životnosti - zjištěný rozsah poškození budovy je natolik závažný a rozsáhlý, že nelze předpokládat možnou obnovu stavby - předpokládá se nutnost odstranění stavby, včetně souvisejících legislativních procesů (dokumentace pro odstranění stavby, povolení stavebního úřadu apod.)

Přístup k nemovitosti - k datu není možný jiný „běžný přístup“ k nemovitosti, než z areálu nemocnice (tj. z pozemků ve vlastnictví Ústeckého kraje) - pro další využití bude nutné zřídit standardní přístup (přístupová zpevněná cesta) z jiných veřejných nebo jinak smluvně zajištěných prostor jiných vlastníků.

Inženýrské sítě - nemovitost není napojena na inženýrské sítě - pro budoucí využití nutno počítat s náklady na jejich vybudování.

Jiná rizika nemovitosti nebyla zjištěna.

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	687 900,- Kč		
Výnosová hodnota	nestanovena		
Věcná hodnota / nákladová	621 480,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	nestanovena		
Obvyklá cena	650 000,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1, 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Majetek a služba se oceňují cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo obdobného majetku (při poskytování stejné nebo obdobné služby) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění; je to cena, kterou bylo možno za konkrétní věc (službu) v rozhodné době a místě dosáhnout.

Taková cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků. **Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Tato nelze vypočítat žádným exaktně stanoveným matematickým vzorcem.** Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

V současné době se pro zjištění odhadní ceny obvyklé používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní metody - zjištění věcné hodnoty, resp. nákladové ocenění, metoda výnosová a metoda srovnávací - metoda srovnatelných hodnot. Pro ocenění stavebních pozemků zastavěných i nezastavěných se užívá metody polohových tříd a tzv. indexová metoda. Tyto metody se užívají v různých modifikacích a vzájemných kombinacích v závislosti na druhu nemovitosti, její poloze a dalších výše uvedených vlivech - vyhodnocením zjištěných hodnot a jejich porovnáním s tržními podmínkami se pak stanoví předpokládaná - odhadovaná - obvyklá cena.

Je nutné si stále uvědomovat rozdíl mezi cenou a hodnotou - stejná stavba postavená stejnými náklady v jiných lokalitách (např. obchodní dům v centru města a na jeho okraji, nebo v jiném, větším městě) může mít zcela jinou obchodní cenu vyjádřenou penězi. **V případě ocenění pozemků je situace obdobná, avšak určení jejich ceny je složitější v mnoha ohledech** - závisí na druhu pozemku a jeho umístění, poloze, tvaru, přístupu k němu, na existenci inženýrských sítí, a zejména možnostech využití, tj. způsobu zastavění z hlediska typu a druhu stavebních objektů, časových relací možné výstavby atd.

Věcná hodnota

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb (viz výpočet), **u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací, která může být velmi rozdílná v závislosti na vlastnostech pozemků, jejich poloze a možnostech zastavění. V daném případě je tato hodnota pro celkovou orientaci uvedena a je nižší než navržená obvyklá cena.**

Výnosová hodnota

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistíně, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

V daném případě nájemní smlouva nebyla předložena, obecně je pronájem k datu ocenění obtížně uskutečnitelný vzhledem ke stavu nemovitosti - tato hodnota není v rámci ocenění zjišťována.

Porovnávací hodnota (metoda komparativní)

V principu se jedná o **vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou**. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí apod.

Tato metoda je v případě zajištění dostupných údajů o srovnatelných nemovitostech a jejich uskutečněných prodejkách a po odborném vyhodnocení vstupních údajů, metodou nejvíce se přibližující skutečnosti, tj. předpokládané prodejní, resp. tržní ceně, která může být sjednána mezi ochotným prodávajícím a s ním nesblíženým kupcem, za předpokladu, že majetek je veřejně nabídnut na trhu, že podmínky trhu mají běžný charakter a že pro jednání o prodeji byla k dispozici doba běžná pro daný typ majetku.

Tato metoda byla při ocenění aplikována, její výsledky jsou v ocenění zahrnuty s tím, že mají částečně omezenou vypovídací schopnost - proto znalec považuje za výstižnější stanovit odhadované rozpětí obvyklé ceny, kdy horní cenovou hranici tvoří stanovená porovnávací hodnota.

Při návrhu obvyklé ceny pozemku byly vzaty v úvahu veškeré výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení předaných podkladů a zjištěných dostupných informací, průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu nemovitostí.

Předpokládá se nutnost budoucího zřízení standardního přístupu k nemovitosti a napojení inženýrských sítí - z tohoto titulu je odhadovaná obvyklá cena snížena. Aplikace porovnávací metody má v daném případě částečně omezenou vypovídací schopnost s ohledem na absenci širší databáze přímo srovnatelných, v nedávné minulosti obchodovaných nemovitostí se známými parametry obchodu - nejsou relevantní údaje o přímo realizovaných obchodech s obdobnými pozemky přímo v dané lokalitě města Mostu - Zahražany.

Proto se uvádí předpokládané rozpětí obvyklé ceny dané jeho spodní hranicí ve výši zjištěné věcné hodnoty (ceny dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb.) a horní hranicí v úrovni porovnávací hodnoty.

Na základě výše uvedeného, s přihlédnutím k místním specifickým podmínkám a s ohledem na zjištěné skutečnosti dle analýzy trhu, **odhaduji rozpětí obvyklé ceny specifikovaných nemovitostí v k.ú. Most II ve výši:**

620 - 690 tis. Kč,- Kč

Výše uvedené ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Mimo jiné se předpokládá odpovědné vlastnictví a správa nemovitosti. Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 a v souladu s odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ocenění je zpracováno k současnému stavu; při změně vstupních podmínek, za kterých bylo ocenění zpracováno, zejména ve vztahu k územnímu plánu, může být stanovena obvyklá cena v jiné výši.

Nález

Situace

Přehled oceňovaných staveb a pozemků

Přehled všech vlastníků

Přehled podkladů

Charakteristika obce

Poloha nemovitosti

Nemovitost pronajata

Rizika nemovitosti

Popis jednotlivých staveb

Základní popis

Druh stavby - účel využití

Dokumentace

Způsob užívání

Popis tech. stavu stavby

Údaje o stáří a provedených rekonstrukcích

Budova bez čp./če. na pozemku pč. 3203, pozemek pč. 3204 v k.ú. Most II

Venkovní úpravy - oplocení, opěrná zeď, trvalé porosty.

Vlastníkem nemovitosti je právnická osoba - Ústecký kraj.

IC.:70892156

- výpis z KN, LV č. 4984 pro k.ú. Most II ze dne 10.3.2011
- kopie z katastrální mapy - zajištěna dálkovým přístupem
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření za přítomnosti zástupce provozovatele - příspěvkové organizace NNP v Mostě s oprávněním hospodaření se svěřeným majetkem kraje
- jiné doklady nedoloženy (stáří nemovitosti, technické podklady, doklady o kolaudaci apod.)

Město Most je statutárním městem a patří k nejvýznamnějším městům severočeské oblasti se značným hospodářským významem pro celou oblast bývalého okresu Most a celého Ústeckého kraje. Město má cca 68.000 obyvatel, je zde kompletní technická infrastruktura.

Z hlediska výroby převažuje tradiční těžební průmysl - v současné době stagnující - dále chemický průmysl, stavební a lehký průmysl, rozvíjí obchod a služby, pracovní příležitosti jsou zde průměrné až podprůměrné, závislé na dalším rozvoji zejména těžebního a chemického průmyslu a celkové podpoře podnikání dané národohospodářskou politikou státu.

Dobré je dopravní spojení - město leží na významných dopravních trasách, zejména se jedná o silnice I/27 Most-Žatec-Plzeň, I/13 Děčín-Teplice-Most-Karlovy Vary a trať ČD Ústí n. Labem-Most-Cheb, Most-Praha a další. Je zde vlakové a autobusové nádraží.

Ve městě je rozvinutá občanská vybavenost - školy včetně škol středních a vysokých, státní instituce a úřady, bankovní ústavy, pojišťovny, zdravotní zařízení a nemocnice, dále kulturní a sportovní stánky, supermarkety apod.

Území města je stabilizované, rozvoj dle schváleného ÚP.

Oceňovaná nemovitost se nachází v zastavěné severní části města, v lokalitě zvané „Zahražany“, na konci ul. Vinohradská. Vlastní umístění je v areálu stávající „nemocnice následné péče“, z něhož je též přístup k nemovitosti. K datu ocenění jiný standardní přístup není možný - navazující sousední pozemky jsou odděleny oplocením případně betonovou opěrnou zdí. Poloha nemovitosti je vyznačena v příloze ocenění.

Nemovitost je k datu ocenění neužívaná, nepronajata. Poslední využití nemovitosti před několika lety bylo k bydlení.

Viz samostatný popis uvedený výše.

Budova na pč. 3203 - občanská vybavenost (bydlení)

Jedná se o samostatně stojící objekt situovaný na pozemku pč. 3203 v k.ú. Most II.

Objekt je nepravidelného půdorysu, je přízemní, z části podsklepený, z tzv. hrázdného zdiva, se složenou sedlovou a pultovou střechou s živičnou krytinou. Objekt je ve velmi špatném až havarijním stavu, dle názoru znalce prakticky neopravitelný, s poškozenou statikou. Z hlediska obvyklé ceny je objekt bez hodnoty - náklady na jeho odstranění a uložení suti na skládku pravděpodobně převýší hodnotu použitelného materiálu z demolice - podrobněji viz část ocenění.

Venkovní úpravy

Pozemek je oplocený, podstatná část oplocení je pravděpodobně jiného vlastníka, včetně opěrné betonové zdi na západní hranici pozemku.

Severně nad objektem je situována kamenná opěrná zeď - taktéž ve špatném technickém stavu - bez vlivu na obvyklou cenu nemovitosti.

Dle evidence v KN se jedná o objekt občanské vybavenosti, avšak poslední využití bylo k bydlení - **k datu ocenění je objekt v havarijním stavu neschopný užívání, na konci životnosti - předpokládá se jeho odstranění a využití pozemku k bydlení.**

Nebyla předložena žádná technická dokumentace.

Viz výše.

Celkový stav je velmi špatný - havarijní - odpovídá značnému stáří objektu a neprováděné údržbě, objekt není schopný užívání.

Údaje nebyly přesně zjištěny, dle informace vlastníka je stáří budovy 61 roků - doklad nebyl doložen - dle názoru znalce, vzhledem k provedení a stavu objektu je stáří vyšší, až 80 roků.

Pozemky

Základní popis každého pozemku

Níže uvedené pozemky náleží k nemovitosti a jsou součástí ocenění.

Pozemek pč. 3203 - na pozemku je umístěn výše uvedený objekt bez čp./če. Jedná se o stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří - stav odpovídá zápisu v KN.

Pozemek pč. 3204 - ostatní plocha - zeleň, tvoří funkční celek s výše uvedeným pozemkem a objektem jiné stavby, v podstatě také stavební pozemek.

Pozemky nejsou zasíťované - původní přípojky elektro, vodovodu a kanalizace z areálu jsou nefunkční a nevyužitelné - pro budoucí využití pozemků k zástavbě je nutná realizace nového napojení inženýrských sítí.

Trvalé porosty

Na pozemku pč. 3204 se nacházejí vzrostlé solitérní dřeviny - akát, lípa - bez vlivu na obvyklou cenu nemovitosti.

Věcná břemena

Nebyla zjištěna, nejsou zapsána v KN - na nemovitosti věcná břemena nevážnou.

Posudek

1. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

a₁) Objekt bez čp./če. na pozemku pč. 3203

b) Pozemky

b₁) Pozemky pč. 3203, 3204

2. Popis objektů a pozemků

a) Hlavní stavby

a₁) Objekt bez čp./če. na pozemku pč. 3203

Jedná se o dům nepravidelného tvaru, přízemní, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Střecha je složená - z části pultová, nad částí sedlová, s živíchnou krytinou.

Stáří objektu nebylo přesně zjištěno - vzhledem k provedení a stavu se předpokládá stáří nad 100 roků. Technický stav objektu je velmi špatný - provádí se pouze orientační ocenění z hlediska určité zbytkové věcné hodnoty - z hlediska obvyklé ceny je hodnota objektu prakticky nulová.

Dispozice - není zcela zřejmá - dle dochovaných znaků objekt obsahuje:

- zádveří, tři obytné místnosti, záchod, bývalou koupelnu
- na objekt navazují přístavby bývalých chlévů

Konstrukce a vybavení - značně podstandardní - viz níže uvedená tabulka vybavení stavby. Objekt je postaven z tzv. hrázdného zdiva, střecha je tvořena dřevěným vázaným krovem. Celkový stav je havarijní, zjištěné poruchy jsou zásadního charakteru, prakticky neodstranitelné:

- poškozená střešní krytina a krov - dlouhodobě zatéká, chybí klempířské prvky, je pravděpodobná hniloba dřevěných prvků krovu a stropů
- poškozené dřevěné stropy, podlahy z části chybí (propadlé, obtížný přístup)
- nefunkční technické instalace - část chybí

Vzhledem k uvedenému se výpočet opotřebení provádí odborným odhadem, z hlediska obvyklé ceny se objekt neuvažuje - hodnotu tak tvoří v podstatě pouze pozemky.

b) Pozemky

b₁) Pozemky pč. 3203, 3204

Ve statutárním městě Most je stanovena cenová mapa stavebních pozemků.

Ocenění je provedeno dle 5. cenové mapy Statutárního města Mostu, verze platné od 9.1. 2009 - viz přiložená mapka předmětné lokality - výtah z cenové mapy.

Oceňují se pozemky - zastavěná plocha pč. 3203 a ostatní plocha pč. 3204.

Dle cenové mapy je stanovena cena pozemků v předmětné řešené lokalitě ve výši 900,- Kč/m².

Uvedenou cenu dle cenové mapy lze považovat za cenu úřední - bez zohlednění všech konkrétních vlastností pozemku v lokalitě.

Inženýrské sítě na pozemku nejsou připraveny - původně bylo provedeno napojení elektro a vodovodu na rozvody v areálu nemocnice, k datu ocenění jsou tyto přípojky nefunkční, v případě prodeje bude nutné veškeré napojení zřídit nově. V místě lze napojit na kompletní technickou infrastrukturu - technicky to však nebude v lokalitě vzhledem k umístění pozemku a jeho svažitosti zcela jednoduché.

3. Výměry, hodnocení a ocenění objektů

Ocenění nemovitosti je provedeno dle obecné metodiky oceňování nemovitostí a v souladu se zněním zákona č. 151/1997 Sb.

Věcná hodnota dle cenového předpisu 364/2010 Sb.

a) Hlavní stavby

a1) Objekt bez čp./če. na pozemku pč. 3203 - § 5

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ A
Svislá nosná konstrukce: zděná
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. nadz. podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
Kód CZ - CC: 111

Obestavěný prostor:

1. PP:	4,90 * 4,0 * 1,20	=	23,52 m³
1. NP:	4,67 * 9,30 * 2,80 + 4,90 * 4,20 * 2,80 + 4,30 * 4,65 * 2,80	=	235,22 m³
Střešní prostor:	4,90 * 4,20 * 1,40 * 0,5 + 4,30 * 1,65 * 1,40/2	=	19,37 m³
Obestavěný prostor – celkem:		=	278,11 m³

Výpočet koeficientu K₄:

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	8,20	100,00	0,46	3,77
2. Zdivo:	P	21,20	100,00	0,46	9,75
3. Stropy:	P	7,90	100,00	0,46	3,63
4. Střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina:	P	3,40	100,00	0,46	1,56
6. Klempířské konstrukce:	C	0,90	100,00	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky:	P	5,80	100,00	0,46	2,67
8. Fasádní omítky:	P	2,80	100,00	0,46	1,29
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	P	2,30	100,00	0,46	1,06
11. Schody:	C	1,00	100,00	0,00	0,00
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	P	2,20	100,00	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností:	P	1,00	100,00	0,46	0,46
16. Vytápění:	C	5,20	100,00	0,00	0,00
17. Elektroinstalace:	C	4,30	100,00	0,00	0,00
18. Bleskosvod:	C	0,60	100,00	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	P	3,20	100,00	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody:	C	1,90	100,00	0,00	0,00
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00

22. Kanalizace:	C	3,10	100,00	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení:	C	4,10	100,00	0,00	0,00
25. Záchod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
26. Ostatní:	C	3,40	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					42,37

Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :	0,4237
---	--------

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 290,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4237
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1690

Základní cena upravená	=	2 314,97 Kč/m ³
------------------------	---	----------------------------

Plná cena:	278,11 m ³ * 2 314,97 Kč/m ³	=	643 816,31 Kč
------------	--	---	---------------

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 80 roků

Opotřebení: 90,000 %	-	579 434,68 Kč
----------------------	---	---------------

Objekt bez čp./če. na pozemku pč. 3203 - zjištěná cena	=	64 381,63 Kč
---	----------	---------------------

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Objekt bez čp./če. na pozemku pč. 3203	=	64 380,- Kč
--	----------	--------------------

Cena objektů činí celkem	64 380,- Kč
---------------------------------	--------------------

Metoda cenových map

a) Pozemky - a₁) Pozemky pč. 3203, 3204

Pozemky oceněné dle cenových map

zast. plocha	p.č. 3203	93 m ²	á	900,- Kč/m ²	=	83 700,- Kč
ostatní plocha	p.č. 3204	526 m ²	á	900,- Kč/m ²	=	473 400,- Kč

Pozemky oceněné dle cenových map - celkem	=	557 100,- Kč
--	----------	---------------------

Pozemky pč. 3203, 3204 - výsledná cena	=	557 100,- Kč
---	----------	---------------------

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky pč. 3203, 3204	=	557 100,- Kč
----------------------------------	----------	---------------------

Cena pozemků činí celkem	557 100,- Kč
---------------------------------	---------------------

Porovnávací hodnota

a) Pozemky - a₁) Pozemky pč. 3203, 3204

POROVNÁVACÍ METODA - tzv. komparativní metoda - na základě vyhodnocení nabídek trhu se provádí porovnání dle

úvahy znalce.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. **V případě stavebních pozemků jsou obecně srovnatelnými parametry zejména:**

- poloha v obci - městě
- velikost pozemku, jeho vhodnost k uvažované zástavbě
- možnost využití pozemku - daná okolní zástavbou, celkovou situací, územním plánem
- intenzita využití pozemku - možnosti rozsahu plošného využití, podlažnost budoucí zástavby apod.
- stavební připravenost - existence inženýrských sítí, vzdálenost napojovacích bodů od hranice pozemku
- dopravní dostupnost

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí apod. **Způsob použití porovnávací metody, resp. její aplikace, je v daném případě výsledkem hodnocení situace na trhu znalcem, který má zkušenosti v tržním oceňování pro bankovní sektor, účely exekuce a soudní řízení - neexistuje obecně platná předepsaná metodika způsobu použití porovnávací metody a exaktně stanovený matematický model - vzorec - pro výpočet porovnávací hodnoty (obvyklé ceny), s výjimkou některých ustanovení cenového předpisu pro určitý typ nemovitostí.**

Vysvětlení použitých zkratk

Pc - požadovaná cena dle realitní inzerce, **Pcj** - požadovaná jednotková cena za 1m² plochy pozemku

Kc - realizovaná - známá kupní cena, **Kcj** - známá jednotková cena za 1m² plochy pozemku

Ucj - upravená jednotková cena = $Pcj \times K_o$, nebo $Kcj \times K_r \times K_p$

Jcvp - jednotková cena váženým průměrem

Ko - koeficient odlišnosti = $K_r \times K_p$ - tzv. objektivizační koeficient

Kr - koef. rizika na pramen ceny = 0.60 - 0.90

Kp - koef. porovnání (stanovený znalcem ve vztahu k oceňované nemovitosti na základě výše uvedených parametrů pro porovnání) - lepší vlastnosti oproti oceňovanému pozemku = hodnota Kp je menší 1.0; horší vlastnosti = hodnota Kp je vyšší 1.0.

ANALÝZA TRHU

Pro aplikaci porovnávací metody a dosažení reálných výsledků **nutno porovnávat porovnatelné nemovitosti, tj. v daném případě tedy stavební pozemky pro rezidenční výstavbu** - navazující území je prakticky čistě obytné, případně smíšeného využití bez rušivé výroby - dle ÚPD je pozemek možno využít k účelům bydlení.

V regionu města Mostu se stavební pozemky k uvedenému účelu běžně obchodují a i když obecně v současné době trh s nemovitostmi stagnuje, pro daný segment to zcela neplatí a cena stavebních pozemků pro rezidenční výstavbu stále mírně roste.

Jak výše uvedeno, obchodují se zejména pozemky pro rezidenční výstavbu - v cenových relacích dle stavební připravenosti a konkrétní polohy v rozpětí cca 600 - 1200,- Kč/m². V části Zahražany prakticky nejsou volné stavební pozemky a nelze provést porovnání přímo v této lokalitě. Jedná se o velmi dobrou a vyhledávanou polohu pro bydlení. Z tohoto důvodu je porovnání provedeno s pozemky v jiných lokalitách města, kde jsou stavební pozemky nabízeny na trhu

Obchodovaná cena pozemků je vždy nižší než požadovaná cena dle realitní inzerce!! Přímou v dané lokalitě nemá znalec v databázi realizované obchody s obdobnými pozemky, ani nebyl zjištěn realizovaný obchod s obdobnými pozemky. Proto bylo přistoupeno k vyhodnocení a porovnání dle nabídky aktuální realitní inzerce.

Byla zjištěna nabídka obdobných stavebních pozemků ve městě - (server Reality.cz, Sreality) - např. se uvádí:

1/ Pozemek pro bydlení - Souš - Most

Nabídka dle realitní inzerce - RK - Bydlete s námi, s.r.o., 43401 Most, ID zakázky:5161/963

Stavební parcela o rozloze 2000 m² se nachází v části zv. Souš, nedaleko jezera Matylda. Jedná se o rovinný povrch, zasíťovaný - voda a kanalizace je na pozemku, elektřina na hranici, plynovod vzdálen cca do 100 m. V současné době je na pozemku suť ze zbořených staveb.

Požadovaná cena pozemku 2200 tis. Kč, jednotková cena 1100.00 Kč/m². Hodnocení - obtížněji porovnatelný pozemek podstatně vyšší rozlohy, stavebně lépe připravený a běžně přístupný, dobrá poloha na okraji města - avšak nesrovnatelná s atraktivitou v části Zahražany - z tohoto důvodu ve vztahu k oceňovanému pozemku celkové hodnocení mírně hůře.

2/ Pozemek pro bydlení - Most (nedaleko areálu Benedikt)

Nabídka dle realitní inzerce - RK - Bydlete s námi, s.r.o., 43401 Most, ID zakázky:5181/963

Stavební pozemek v Mostě, o výměře 493 m², určený pro výstavbu rodinného domu, v zajímavé nově vzniklé lokalitě, nedaleko areálu Benedikt, rovina, klidné místo. V ceně vybudování IS, včetně příjezdové komunikace.

Požadovaná cena pozemku 592 tis. Kč, jednotková cena 1200.00 Kč/m². Hodnocení - porovnatelný pozemek mírně vyšší rozlohy, uvažuje se jako stavebně připravený, poloha na okraji města, hodnocení obdobné ve vztahu k pozemku oceňovanému.

3/ Stavební pozemek - Vtelno - Most

Nabídka dle realitní inzerce - RK - Bydlete s námi, s.r.o., 43401 Most, ID zakázky:5055/963

Stavební pozemek v části Vtelno, o výměře 879 m² určený územním plánem k výstavbě RD, předpokládá se stavebně připravený pozemek.

Požadovaná jednotková cena pozemku 1000.00 Kč/m². Hodnocení - porovnatelný pozemek mírně vyšší rozlohy, stavebně připravený, poloha na okraji města. Pozemek je hodnocen z důvodu polohy hůře ve vztahu k oceňovanému pozemku, výhodou je standardní přístup a stavební připravenost.

Při porovnávání cen dle nabídek realitní inzerce je nutné si uvědomit, že skutečná obchodovaná - realizovaná cena je zpravidla podstatně nižší, než požadovaná cena dle realitní inzerce a rozhodně nemůže být vyšší.

Níže uvedené srovnání a stanovení předpokládané obvyklé ceny oceňovaného pozemku je v daném případě názorem znalce a výsledkem jeho zhodnocení situace.

Zjištěné nabídky pro porovnání viz výše - uvádějí se porovnatelné pozemky

ad 1/ Požadovaná cena - 1100,- Kč/m². Kr = 0.90, Kp = 1.10, Ucj = 1100,- Kč/m²

ad 2/ Požadovaná cena - 1200,- Kč/m². Kr = 0.95, Kp = 1.00 Ucj = 1140,- Kč/m²

ad 3/ Požadovaná cena - 1000,- Kč/m². Kr = 0.95, Kp = 1.15, Ucj = 1093,- Kč/m²

V daném případě je zřejmé, že pro porovnání nelze nalézt přímo porovnatelné pozemky v daném segmentu trhu v místě, tj. v části Zahražany, trh s obdobnými pozemky není tak zcela transparentní - rozdílnost vlastností pozemků zejména z titulu polohy a rozlohy je značná - skutečnou prodejní - kupní cenu takových pozemků lze nejlépe zjistit na základě výběrového řízení.

Uvedená aplikace porovnávací metody má částečně omezenou vypovídací schopnost s ohledem na absenci širší databáze uskutečněných převodů porovnatelného majetku, tj. přímo srovnatelných pozemků. Zároveň nejsou k dispozici porovnatelné údaje přímo z předmětné lokality Zahražany. Z tohoto důvodu lze obvyklou cenu předpokládat v rozpětí mezi cenou administrativní a hodnotou porovnávací, v tomto případě s akcentem na zjištěnou porovnávací hodnotu, když převážně platí, že úroveň sjednaných cen stavebních pozemků v regionu převyšuje ceny administrativní zjištěné dle cenového předpisu.

Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jedn.cena [Kč/m ²]	K _p	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m ²]
PN1	2 200 000,-	2000	1 100,00	1,00	1,00	1 100,00
PN2	592 600,-	493	1 202,03	0,95	1,00	1 141,93
PN3	879 000,-	879	1 000,00	1,09	1,00	1 092,00

3 333,93 / 3,000

Průměrná jednotková cena:

1 111,31 Kč/m²

Minimální jednotková cena:

1 092,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena:

1 141,93 Kč/m²

Oceňované pozemky:

zast. plocha	p.č. 3203	93 m ²
ostatní plocha	p.č. 3204	526 m ²

Výměra oceňovaných pozemků: 619 m²

619,00 m² á 1 111,31 Kč/m² = 687 900,89 Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = **687 900,89 Kč**

Pozemky pč. 3203, 3204 - výsledná cena = **687 900,89 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky pč. 3203, 3204 = **687 900,- Kč**

Cena pozemků činí celkem **687 900,- Kč**

Rekapitulace

Při návrhu obvyklé ceny vycházím zejména z výše uvedeného porovnání s obdobnými nemovitostmi - pozemky a zjištěné porovnávací hodnoty. Z hlediska obvyklé ceny neuvažuji s hodnotou stavebních objektů, kterou považuji za nulovou - náklady na jejich odstranění převýší hodnotu použitelného materiálu - jejich existence je spíše zátěží.

Věcná hodnota nemovitosti včetně příslušenství je uvedena pro celkovou orientaci.

Uvedená obvyklá cena je navržena - odhadována s přihlédnutím ke stanovené porovnávací hodnotě pozemků a nachází se dle názoru znalce mírně pod horní hranici rozpětí zjištěného cenového pásma - zjištěné ceny administrativní a porovnávací hodnoty - viz závěrečné zdůvodnění obsažené v posudku.

Věcná hodnota:

Věcná hodnota objektů:

Věcná hodnota podle vyhlášky: 64 380,- Kč

Stanovená věcná hodnota objektů: 64 380,- Kč

Věcná hodnota pozemků:

Cena určená z cenových map: 557 100,- Kč

Stanovená věcná hodnota pozemků: 557 100,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 621 480,- Kč

Stanovená porovnávací hodnota celkem: 687 900,- Kč

Obvyklá cena:	650 000,- Kč
----------------------	---------------------

slovy: šestsetpadesáttisíc Kč

Seznam příloh:

- výpis z KN, LV č. 4984 pro k.ú. Most II - dva listy
 - kopie z katastrální mapy zajištěná dálkovým přístupem
 - poloha nemovitosti
 - fotodokumentace
- Celkem obsahují přílohy 5 listů.

V Lounech dne 28.3.2011

Ing. Petr Krivka

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2011-26 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 11-026.

V Lounech dne 28.3.2011

Ing. Petr Krivka
Šafaříkova 2528
440 01 Louny
tel.: 608980991
e-mail: krivka.petr@seznam.cz