

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5079/327/14

o ceně stavební parcely č.4312, jejíž součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního zapsaná v katastru nemovitostí jako objekt občanské vybavenosti, včetně příslušenství a pozemkové parcely č.4311/71 (dle geometrického plánu) v katastrálním území Most II, obec a okres Most.



Objednavatel posudku:

Top Credit, a.s.
Na Valích 641
440 01 Louny

Posudek vypracoval:

Ing.Petra Jechová
Vondroušova 1209
163 00 Praha 6



Účel posudku:

Zjištění obvyklé (tržní) ceny nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb. k provedení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.303/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.10.2014.

Oceněno ke dni:

8.října 2014

Posudek byl vypracován ve 3 písemných vyhotoveních a v jednom vyhotovení na elektronickém nosiči dat, z nichž 2 písemná a jedno elektronické vyhotovení obdrží objednatel a 1 písemné vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 13 stran textu a přílohy.

V Praze, dne 17.října 2014

1. NÁLEZ

1.1 Blíže údaje o nemovité věci

Areál „nemocnice s poliklinikou v Mostě“ je umístěn na severovýchodním okraji zástavby města, je přístupný z ulice J.E.Purkyně. Areál je velmi rozsáhlý, jeho plocha přesahuje 27 hektarů, v areálu je řada objektů provozních (poliklinika, nemocnice, porodnice, hygienicko-epidemiologická stanice, pavilon hematologie, pavilon respiračních chorob, infekční pavilon) i technických (garáže, kotelna, dílny, výměňková stanice, regulační stanice plynu atd.). Vnitřní komunikace v areálu jsou asfaltované, dostatečně kapacitní, pro spojení mezi jednotlivými pavilony jsou navíc vybudovány podzemní tunely. Všechny stavby jsou napojeny na rozvod vody, elektřiny, plynu, kanalizace, dálkový rozvod tepla a teplé užitkové vody. Oceňovaný pavilon „infekce“ je umístěn v její jižní části areálu, je přístupný z páteřní vnitřní komunikace, která vede od hlavního vjezdu z ulice Purkyňovy k vedlejšímu vjezdu z ulice Pod Koňským vrchem. Stavba sloužila původně jako nemocniční zařízení – pavilon infekčních chorob s lůžkovým oddělením pro 100 pacientů, s vlastním zázemím (kuchyně, jídelna, pomocné provozy – prádelna, žehlárna, RTG). V roce 2000 byly v části podzemního podlaží a prvních dvou nadzemních podlaží provedeny drobné stavební úpravy, z vnější strany budovy byl přistavěn lůžkový výtah a vzniklo tak oddělení pro choroby kožní. Provoz budovy byl postupně utlumován, přibližně od roku 2006 je budova bez využití, s ohledem na umístění, velikost a vybavení je možno využívat ji jako budovu pro služby a administrativu, případně budovu pro ubytování nebo bydlení.

Nemovitost nemá omezení vlastnických práv. V části B1 výpisu z katastru nemovitostí je zapsáno právo chůze a jízdy na parcele č.4340/1 pro vlastníka stavby na parcele č.4312, parcely č.4312 a parcely č.4311/1 jako věcné břemeno zatěžující parcelu č.4340/1. Část „C“ výpisu z katastru nemovitostí je bez záznamu – vlastnické právo není omezeno. Přístup a příjezd k oceňované stavbě a parcelám vede z pozemkové parcely č.4340/1 (komunikace – vlastnictví Krajské zdravotní a.s.), právo je zajištěno věcným břemenem.

Statutární město Most má podle údajů Českého statistického úřadu cca 68 000 trvale žijících obyvatel, infrastruktura je na vysoké úrovni – v místě je magistrát včetně úřadu stavebního, finanční úřad, katastrální úřad, soud, pošta, základní a střední školy a učiliště, vysoké školy, zdravotnické obvody, poliklinika, úřadovna policie městské i republikové. K dispozici je kompletní síť obchodů a služeb, restaurace, hotely, aquapark, autodrom, hippodrom, letní a zimní stadion, plavecké bazény, sportovní hala. Inženýrské sítě v obci zahrnují rozvod elektřiny, vody, kanalizace, plynu, tepla a teplé užitkové vody, slaboproudu (telefon, kabelová televize). Ve městě je vlakové i autobusové nádraží, v okolí města jsou zajímavé přírodní lokality, v rámci rekultivace krajiny vzniká rekreační areál „Jezero Most“. Oceňovaný objekt je umístěn uvnitř relativně uzavřeného areálu nemocnice, je přístupný pouze po vnitřní účelové komunikaci. Napojení na inženýrské sítě je kompletní.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

-Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Most II a obec Most, list vlastnictví č.17303 vydaný Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, pracoviště Most dne 13.10.2014 (částečný výpis)

-Kopie katastrální mapy, mapový list MOST 6-4/31

- Geometrický plán pro rozdělení pozemku ze dne 31.5.2012, číslo plánu 5327-185/2012, včetně výkazu výměr
- Územní rozhodnutí o umístění stavby „Oblastní nemocnice v Mostě“ vydané odborem výstavby ONV v Mostě dne 14.7.1965 pod značkou Výst.154/24c-ÚP/II-Cha/Pá-377/65, včetně dodatků č.1 až č.4
- Stavební povolení na stavbu „Nová nemocnice v Mostě“ vydané odborem výstavby ONV v Mostě dne 29.9.1965, čj.Výst.4396/65-328.2-Ko/M.
- Projektová dokumentace stavby ze září 1964
- Oznámení o zahájení kolaudačního řízení ve věci uvedení jednotlivých staveb v nové nemocnici v Mostě do trvalého provozu, vydané odborem výstavby ONV v Mostě dne 18.3.1974, čj.Výst.1381/5/74-nemocnice/Jř
- Projektová dokumentace stavebních úprav pavilonu z listopadu 1999
- Kolaudační rozhodnutí na stavbu „Stavební úpravy 1.PP, 1.NP a 2.NP pavilonu infekce v areálu nemocnice s poliklinikou v Mostě, kde stavebními úpravami vzniklo kožní oddělení a byl přistaven lůžkový výtah“ vydané stavebním úřadem MěÚ v Mostě dne 10.5.2000 pod značkou SÚ 1165/2000-330-čp.270-Ib
- Místní šetření znalce se zjištěním současného stavu dne 8.10.2014 za přítomnosti pana Šedivého, zástupce Krajské majetkové, p.o.
- Údaje realitních kanceláří a serverů
- Vlastní databáze znalce

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí na listu vlastnictví č.17303 pro k.ú. Most II a obec Most zapsán:

Ústecký kraj (IČ 70892156)
Velká hradební 3118/48
400 01 Ústí nad Labem

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má:

Krajská majetková, příspěvková organizace (IČ 00829048)
Na schodech 1535/4
400 01 Ústí nad Labem

1.4 Přílohy posudku

LV
Fotodokumentace
Katastrální mapa
Geometrický plán
Mapa oblasti

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Pozemky

Předmětem ocenění je stavební parcela č.4312, zastavěná objektem pavilonu infekce a pozemková parcela č.4311/71 (dle geometrického plánu) – ostatní plocha ve funkčním celku se stavbou a stavební parcelou. Pozemky jsou zapsány v aktuální cenové mapě stavebních pozemků Statutárního města Mostu, ocenění je proto provedeno podle § 2 vyhlášky. Pozemky tvoří funkční celek přibližně obdélníkového půdorysu (viz kopii geometrického plánu v příloze), jsou mírně svažité, napojené na inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn, dálkovod tepla a TUV), přístupné z místní komunikace se zpevněným povrchem, ohraničené komunikací a terénní vlnou. Město Most má zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, oceňované pozemky jsou v platné verzi mapy zapsány. Cena pozemků stanovená mapou je 450,- Kč za 1 m² a dále se neupravuje.

Číslo	Popis	Plocha	Cena
4312	Zastavěná plocha a nádvoří	794	357 300
4311/71	Ostatní plocha (zeleň) – plocha dle geometrického plánu	4054	1 824 300
	Celkem	4848	2 181 600

Plocha pozemků celkem : **4 848 m²**
Celková hodnota : **2 181 600 Kč**

2.2 Budova bez č.p.na pozemku č.parc.4312

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky. Budovu nelze ocenit kombinací nákladového a výnosového způsobu – její technický stav komerční pronájem vylučuje.

2.2.1 Popis

Budova infekčního pavilonu na stavební parcele č.4312 k.ú. Most II je zapsána v katastru nemovitostí jako objekt občanské vybavenosti (stavba bez čísla popisného nebo evidenčního). Budova má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží, plochou střechu. Nosná konstrukce je tvořena monolitickým železobetonovým skeletem s opláštěním „boletickými“ panely. Základy jsou betonové, se zpevněním piloty, vodorovná i svislá izolace proti zemní vlhkosti je provedena. Plochá střecha je pokrytá svařovanými živičnými pásy, klempířské konstrukce z pozinkovaných plechů úplné, bleskosvody jsou osazeny. Vnější povrchy opatřené nástřikem a obklady z výroby, okna a vstupní dveře z hliníkových profilů s dvojitým zasklením, vnitřní dveře hladké plné a dýhované do ocelových zárubní, v provozních prostorách v suterénu dveře též kovové. Podlahy převážně lepené (PVC) a keramické, stropy ze železobetonových prefabrikátů se zavěšenými podhledy systému FeAl. Vnitřní povrchy štukované, opatřené ochrannými olejovými nátěry a keramickými obklady, schodiště betonová monolitická s povrchem z PVC a gumovými hranami. V budově jsou dva výtahy vnitřní a jeden výtah vnější (přistaven dodatečně). Vytápění budovy je centrální teplovodní, napojené na společný systém areálu nemocnice, stejně jako přívod teplé užitkové vody. V objektu je proveden rozvod světelné a motorové elektřiny, elektronický zabezpečovací systém, rozvod studené a teplé vody, do provozních prostor a kuchyní zaveden plyn, kanalizace je svedena do veřejného řádu.

Jednotlivé objekty v areálu nemocnice byly uváděny do provozu postupně v letech 1974-1975. Přesné datum kolaudace infekčního pavilonu nebylo zjištěno, předpokládá se, že byl uveden do provozu v roce 1975, stáří ke dni ocenění je tedy 39 let. Do roku 2000 byla stavba v plném rozsahu užívána a běžně udržována, úroveň údržby byla spíše podprůměrná. V roce 2000 byly provedeny drobné stavební úpravy a byl přistavěn venkovní výtah, ale již v roce 2006 byla budova úplně vyklizena, její provoz byl ukončen a byla ukončena také veškerá údržba. Budova je trvale vystavována vandalských zásahům, v objektu se zdržovali bezdomovci. Vnitřní vybavení bylo zcela zničeno – byly demontovány veškeré kovové součásti (radiátory, vodovodní baterie, kovová dvířka stupaček), byla zničena elektroinstalace – chybí vypínače, zásuvky, osvětlovací tělesa, rozvodné skříně jsou násilně otevřené a jejich vnitřní výbava zničená), jsou poškozena vnitřní stoupací potrubí vody i kanalizace, jsou poškozeny stropní podhledy, chybí cca 30 % oken včetně rámců, všechny vnitřní dveře jsou zničeny, výtah nefunkční. V budově není zajištěno větrání, vlivem stoupající vlhkosti opadávají nátěry i omítky, na omítkách v suterénu je viditelná plíseň, podlahové krytiny jsou provlhlé a zvlhčené, v celém objektu je množství odpadků a nečistot.

Dispoziční uspořádání:

V dispozici podzemního podlaží je kuchyň a jídelna pro personál, šatny, umývárny, úklidové komory, prádelna, sklad prádla, sklad pomocného materiálu, komunikační prostory (chodba). V přízemí jsou kanceláře, ambulance, sociální zařízení pro personál a pro pacienty, sklady prádla a pomocného materiálu, pokoje lékařů, balkón. V 1.patře jsou ordinace lékařů, sklady, sociální zařízení, chodba, pokoje pacientů, společný balkón. Ve 2. a 3.patře jsou pokoje pacientů se sociálním zařízením, umývárny, pokoje lékařů a sester, úklidové místnosti, sklady, společný balkón.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1264
SKP:	46.21.18.1
Typ podle účelu užití:	A - budovy pro zdravotnictví
Druh konstrukce:	montované z betonových dílců tyčových

2.2.3 Obestavěný prostor

1.PP	(63,0*12,50)*3,26	=	2 567.25 m ³
1.NP	(63,0*12,50)*3,20	=	2 520.00 m ³
2.NP	(63,0*12,50)*3,20	=	2 520.00 m ³
3.NP	(63,0*12,50)*3,20	=	2 520.00 m ³
4.NP	(63,0*12,50)*3,20	=	2 520.00 m ³
zastřešení	(63,0*12,50)*0,30	=	236.25 m ³

Obestavěný prostor celkem = 12 883.50 m³

2.2.4 Podlaží

Ozn.	Zastavěná plocha	Světlá výška	Výška podlaží
1 - 1.PP	(63,0*12,50) 787.50 m ²	3.00 m	3.26 m
2 - 1.NP	(63,0*12,50) 787.50 m ²	2.95 m	3.20 m

3 - 2.NP	(63,0*12,50) 787.50 m ²	2.95 m	3.20 m
4 - 3.NP	(63,0*12,50) 787.50 m ²	2.95 m	3.20 m
5 - 4.NP	(63,0*12,50) 787.50 m ²	2.95 m	3.20 m

Celkem: jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 787.50 m² a průměrná výška podlaží je 3.21 m.

2.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol. Konstrukce a vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
6. Klempířské konstrukce Chybí 50 %	$-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \% \times 50 \%$		- 0,0030
7. Úprava vnitřních povrchů Chybí 50 %	$-0,54 \times 1,852 \times 6,80 \% \times 50 \%$		- 0,0340
8. Úprava vnějších povrchů Chybí 15 %	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \% \times 15 \%$		- 0,0048
9. Vnitřní obklady keramické Chybí	$-0,54 \times 1,852 \times 2,80 \%$		- 0,0280
11. Dveře Chybí 95 %	$-0,54 \times 1,852 \times 4,10 \% \times 95 \%$		- 0,0390
13. Okna Chybí 30 %	$-0,54 \times 1,852 \times 6,20 \% \times 30 \%$		- 0,0186
14. Povrchy podlah Chybí 50 %	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \% \times 50 \%$		- 0,0155
15. Vytápění Chybí 80 %	$-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \% \times 80 \%$		- 0,0416
16. Elektroinstalace Chybí 80 %	$-0,54 \times 1,852 \times 5,90 \% \times 80 \%$		- 0,0472
18. Vnitřní vodovod Chybí 80 %	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \% \times 80 \%$		- 0,0256
19. Vnitřní kanalizace Chybí 50 %	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \% \times 50 \%$		- 0,0155
20. Vnitřní plynovod Chybí	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$		- 0,0040
21. Ohřev vody Chybí	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$		- 0,0180
22. Vybavení kuchyní Chybí	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$		- 0,0170
23. Vnitřní hygienické vybavení Chybí	$-0,54 \times 1,852 \times 3,90 \%$		- 0,0390
24. Výtahy Chybí	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$		- 0,0140
25. Ostatní Chybí	$-0,54 \times 1,852 \times 4,30 \%$		- 0,0430

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 :

= 0,5922

2.2.6 Opotřebení stavby

Stavba v současném stavu velice rychle chátrá, její objektivní životnost se snižuje. Při stáří 39 let a předpokládané celkové životnosti 70 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 55,71 %.

2.2.7 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka v současné době	1	-0.06
2. Vlastnické vztahy Pozemek s nemovitou stavbou (stejný vlastník)	5	0.00
3. Změny v okolí Bez vlivu	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.04
5. Ostatní (neuvedené) Vlivy snižující cenu	5	-0.30
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		-0.40

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + -0.40) \times 1 = 0.600$$

2.2.8 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, skl.,dopr.,spoje)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.55
2. Převažující zástavba v okolí a životní prostředí Bez zástavby (bez vlivu)	2	0.00
3. Poloha pozemku v obci Okraj zástavby	3	0.02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě Pozemek lze napojit pouze na všechny sítě v obci	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost	2	0.00
6. Dopravní dostupnost Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	6	0.00
7. Osobní hromadná doprava Zastávka MHD ve vzdálenosti do 1000 m	2	-0.03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti Výhodná	3	0.05
9. Obyvatelstvo Konfliktní skupiny v blízkém okolí	1	-0.20
10. Nezaměstnanost Vyšší než je průměr v kraji	1	0.00

11. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.30
Snižující cenu		

Celkem *		-0.46
----------	--	-------

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.46) \times 0.55 = 0.297$$

2.2.9 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.740,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9930
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 787.50 m ² PZP)		x 0.9284
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.21 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.9542
K4: podle vybavení stavby		x 0.5922
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.1000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0580
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.1782
pp = It x Ip = 0.600 x 0.297		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	575,82
Cena za celý obestavěný prostor 12 883.50 m ³	= Kč	7.418.576,97
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	7.418.576,97
Snížení ceny za opotřebení 55,71 %	- Kč	4.132.889,23
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	3.285.687,74
Budova bez č.p.na pozemku č.parc.4312	Cena celkem Kč	3.285.688,74

3. REKAPITULACE

1) Pozemky	2.181.600,00 Kč
2) Budova bez č.p.	3.285.688,74 Kč
Zjištěná výsledná cena	5.467.288,74 Kč
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	5.467.290,- Kč

Slovy: Pětmilionůčtyřistašedesátsedmtisícdevětdevadesát Kč

V Praze, dne 17.října 2014

Ing. Petra Jachová
Zvl. spec. oceňování nemovitostí
Znalec z oboru ek. inženýring, odvětví ceny a odměny
.....
vypracoval

4. OBVYKLÁ CENA

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod:

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

4.1 Věcná hodnota (administrativní bez vlivu koeficientů trhu a polohy pp)

4.1.1 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena bez pp
1.	Pozemky	2181600.00
2.	Budova bez č.p.na pozemku 4312	18438208.00
Celkem zjištěná cena bez pp		20619808.00
Věcná hodnota - administrativní bez pp		Cena celkem Kč 20.619.800,-

4.2 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je definována jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Výnosová metoda je součtem všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto příjmy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu. Příjem z nemovitosti je počítán z nájemného, ze kterého by bylo možno reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti.

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti, tzn. stavby včetně pozemku a staveb tvořících příslušenství.

Jak vyplývá z popisu stavu nemovitosti a z předcházejícího textu, pronájem budovy na základě velmi špatného stavebně – technického stavu (a to ani částečný) není možný. Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu v daném případě přesahují možný výnos, výpočet výnosové hodnoty by nebyl smysluplný. Z uvedených důvodů výpočet výnosové hodnoty nebyl proveden.

Srovnávací hodnota

Výsledky dosažené výše uvedenými metodami stanovení hodnoty nemovitosti dávají pouze teoretické „mantinely“, ve kterých by se skutečná hodnota měla pohybovat. Metoda porovnání je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známy. Z těchto důvodů by byla tato metoda nejlepší možnou metodou stanovení obecné ceny nemovitosti, jelikož udává nejpřesnější obraz o skutečně obchodovaných případech porovnatelných nemovitostí.

Metoda porovnání tržních hodnot může být velmi dobrým vodítkem pro konečný návrh obvyklé ceny, neboť nabídkové ceny realitních kanceláří jsou tvořeny v podmínkách, kde jsou ceny obvyklé již známy a proto v převážné většině případů situaci na trhu respektují.

Pokud není známa prodejní cena nemovitosti, je při stanovení srovnávací hodnoty vycházeno z cen podobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kancelářemi. Nabídkové ceny realitních kanceláří však nejsou ještě skutečnými prodejními cenami, proto je nutné počítat u některých cen s určitým nadhodnocením.

Prodeje budov pro administrativu a služby v okrajových částech Mostu a v blízkém okolí (Litvínov, Meziboří, Chomutov) probíhají ojediněle, ceny jsou individuální. Nabídka volných komerčních prostor jak k pronájmu tak k prodeji významně převyšuje nabídku, vývoj cen na trhu má zřetelně klesající tendenci.

V areálu nemocnice Chomutov byla prodána třípodlažní montovaná budova systému KORD, původně užívaná jako ubytovna dělníků, později přestavěná na léčebnu dlouhodobě nemocných, v technickém stavu horším než je oceňovaný objekt. Stavba byla prakticky nevyužitelná, vnitřní vybavení včetně podlah, dveří a stropních podhledů bylo zcela devastováno, poškození doznal i obvodový plášť budovy. Stavba byla prodávána v opakované dražbě, dosažená cena v přepočtu na 1 m² pronajímatelné podlahové plochy činila cca 600,- Kč. V letošním roce byla v Mostě prodána velká administrativní budova stejného stáří, umístěná v centru města. Technický stav budovy je dobrý, na stavbě nejsou závady, které by omezovaly její využití. Budova má reprezentativní vzhled, velmi dobré umístění, dostatek parkovacích ploch v bezprostředním okolí. V budově je celkem cca 11500 m² komerčních ploch (kanceláře, zasedací místnosti, restaurace, provozovny služeb, archívy, sklady). Kupní cena v přepočtu na pronajímatelnou plochu budovy činila přibližně 6000,-Kč/m² (oba údaje uvedeny pouze informativně, do výpočtu nejsou zahrnuty).

Srovnatelně velkých objektů je v nabídce velmi málo. Velikostí a účelem užití se oceňované budově přibližuje objekt zdravotního a rehabilitačního střediska v Meziboří. Třípodlažní budova s podlahovou plochou cca 2100 m², ve špatném technickém stavu, vyžadujícím opravy a investice je nabízena za 6,49 miliónu korun, to je v přepočtu na podlahovou plochu stavby cca 3000 korun na 1 m². Objekt občanské výstavby – areál zrušené nemocnice ve Vejprtech, ve velmi špatném technickém stavu, prakticky bez vnitřního vybavení, s užitnou plochou cca 2000 m² je nabízen za 1,58 miliónu Kč, to je cca 800,-Kč/m². Jednoduchá montovaná stavba na okraji sídlištní zástavby Chomutova, s podlahovou plochou 1150 m², pozemkem o výměře 5212 m², ve zhoršeném technickém stavu je nabízena za 3,45 miliónu Kč, tj. cca 3000,-Kč/m². Všechny uvedené ceny v sobě zahrnují cenu pozemků a dalšího příslušenství, nabídkové ceny navíc obsahují provize a právní servis realitních kanceláří. Ceny za prodávané objekty občanské vybavenosti ve srovnatelném technickém stavu se podle předchozího textu pohybují v poměrně úzkém rozmezí od 900 do 1700,-Kč/m² podlahové (pronajímatelné) plochy, rozptyl cen je dán umístěním, technickým stavem, vybavením a atraktivitou jednotlivých staveb (viz tabulka).

Parametry oceňované stavby ve srovnání s použitými standardy se mírně liší. Umístění stavby je málo atraktivní – okraj města, relativně uzavřený areál nemocnice, málo kapacitní příjezdová komunikace, nedostatek parkovacích ploch. Technický stav je na hranici únosnosti, budova je v současné době nefunkční a bez investic bude její chátrání rychle pokračovat. Vybavení stavby je v podstatné části poničené, navíc jeho původní určení bylo silně ovlivněno účelem užívání budovy a variabilita vybavení je nízká. Rovněž atraktivita

(vnější vzhled) budovy je velmi nízká, budova působí omšelým a nepříznivým dojmem. Nepopiratelná je hodnota pozemků, zájem o stavební parcely na okraji statutárního města je značný, ale pozemky jsou umístěny v uzavřeném areálu, bude nutno řešit právní vztahy s napojením na inženýrské sítě, komunikace, zdroje tepla atd. Porovnatelná hodnota byla odhadnuta blíže horní hranici zjištěného rozmezí, hodnota respektuje nutné náklady na zprovoznění stavby, stupeň poškození vnitřního vybavení, polohu nemovitosti i hodnotu souvisejících pozemků.

Lokalita	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
Chomutov	1 150	5 212	3 450 000	3 000	
Montovaná stavba, v příslušenství menší plechové sklady, dostatečně kapacitní příjezdová komunikace, dostatek odstavných a manipulačních ploch. Okraj zástavby.					
					
Meziboří	2 082	2 707	6 490 000	3 000	
Objekt bývalého zdravotního a rehabilitačního, bez vnitřního vybavení, nutná rekonstrukce.					
					
Vejprty	2 000	8 125	1 580 000	790	
Objekt zrušené nemocnice, delší dobu nevyužívaný, bez vnitřního vybavení, technický stav velmi špatný. Blízkost rekreačních areálů (zimní sporty) a přechodů do SRN – poptávka po ubytovacích kapacitách.					
					

Objekt číslo	UP m2	Pozemek m2	Celk. cena Kč	Koef.vybav. 0,80-1,20	Koef.polohy. 0,80-1,20	Koef.poz. 0,80-1,20	Zdroj RK, prod.c	Cena/UP Kč
1	1 150	5212	3 450 000	0,80	0,90	0,90	0,90	1 750
2	2 082	2 707	6 490 000	0,80	1,00	0,80	0,80	1 536
3	2 000	8 125	1 580 000	0,95	1,25	1,10	0,90	929
Oceňovaná nemovitost								
Pavilon	2 870	4 848	4 879 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1 700

4.4 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodejích stejného nebo porovnatelného majetku 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 se rozumí 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 přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Z předchozího odstavce vyplývá, že skutečná „tržní“ cena se tvoří až v okamžiku realizace nemovitosti na trhu, tj. při konkrétním prodeji a koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat.

Úroveň obecných cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za nemovitosti srovnatelného druhu, vlastností a stáří. Přívlastek „obecná“ vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství hodnot přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska prodeje a koupě, nepřihlíží se k významu, jaký může mít vlastnictví a užívání nemovitosti z hlediska jejího užitku pro určitou osobu, ať již fyzickou nebo právnickou.

4.4.1 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	5.467.290,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	20.619.800,-
Výnosová hodnota		nebyla stanovena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	4.879.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	4.900.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	4.900.000,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Věcná hodnota (časová cena)	20.619.800,- Kč
2) Výnosová hodnota	nestanovena
3) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	4.879.000,- Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	4.900.000,- Kč

Slovy: Čtyřmilionydevěttisíc Kč

V Praze, dne 17.října 2014



6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.11.1995, č.j.Spr.5286/95, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod číslem 5079/327/14.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.