

Číslo vyhotovení:

ZNALECKÝ POSUDEK

č.7470/116/12

O ceně budovy občanské vybavenosti (stavby bez čísla popisného nebo evidenčního) se stavební parcelou č.4312, včetně příslušenství a pozemkové parcely č.4311/71 (dle geometrického plánu) v katastrálním území Most II, obec a okres Most.



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

Účel posudku :
Návrh obvyklé (tržní) hodnoty nemovitého majetku

Zhotovitel :
Miluše Doležalová – oceňování nemovitostí, Moskevská 1/14, 434 51 Most

Datum, k němuž je majetek oceněn : 17.7.2012

Počet vyhotovení : 3
Počet stran textu : 12
Počet stran příloh : 5

OBSAH

1.Nález :

- 1.1 Podklady pro ocenění
- 1.2 Místopis nemovitosti
 - 1.2.1 Bližší údaje o nemovitosti
 - 1.2.2 Specifické podmínky
- 1.3 Obsah ocenění
- 1.4 Způsob využívání nemovitosti
- 1.5 Vlastnictví
- 1.6 Popis oceňovaných objektů
 - 1.6.1 Budova na stp.4312
 - 1.6.2 Příslušenství
 - 1.6.3 Pozemky

2. Výpočet pomocných hodnot pro stanovení ceny obvyklé

- A. Věcná hodnota nemovitosti
 - A.1 Stanovení věcné hodnoty staveb
 - A.2 Stanovení věcné hodnoty pozemků
 - A.3 Rekapitulace věcné hodnoty
- B. Výnosová hodnota
 - B.1 Hrubý výnos nemovitosti
 - B.2 Výnosová cena
- C. Srovnávací hodnota
 - C.1 Údaje o trhu srovnatelných nemovitostí v místě
 - C.2 Rekapitulace srovnávací hodnoty
- D. Obvyklá cena
 - D.1 Obecně ke stanovení obvyklé ceny
 - D.2 Závěr
 - D.3 Znalecká doložka

3. Přílohy :

- 3.1 Výpis z katastru nemovitostí
- 3.2 Kopie katastrální mapy
- 3.2 Geometrický plán
- 3.4 Lokalita – mapa oblasti
- 3.5 Fotodokumentace

NÁLEZ

Tento znalecký posudek je předáván objednateli za účelem návrhu obvyklé ceny nemovitosti.

Jedná se o návrh tržní hodnoty oddělené části areálu „Nemocnice s poliklinikou Most“ – budovy infekčního pavilonu umístěné na stavební parcele č.4312, včetně venkovních úprav, stavební parcely č.4312 a pozemkové parcely č.4311/71 (dle geometrického plánu), zapsaných na LV č.17303 pro k.ú. Most II a obec Most.

Návrh obvyklé ceny je vždy **odhadem** finanční částky a je definován v souladu s ustanovením zákona č.151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) jako „**cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém 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**“.

Podklady pro ocenění :

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 16.7.2012, list vlastnictví č.17303 pro k.ú. Most II a obec Most (částečný výpis)
- kopie katastrální mapy, mapový list MOST 6-4/31 ze dne 16.7.2012
- 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 pod značkou 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 pod značkou Výst.1381/5/74-nemocnice/Jř
- projektová dokumentace stavebních úprav 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 přistavěn lůžkový výtah“, vydané stavebním úřadem MěÚ v Mostě dne 10.5.2000 pod značkou SÚ 1165/2000-330-čp.270-Ib
- skutečnosti a výměry zjištěné během místního šetření provedeného dne 17.7.2012
- Lexikon obcí ČR – ČSÚ 2012

- Znalecký standard pro zjištění obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí, vydaný Ústavem soudního inženýrství VUT Brno
- Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku vydané Ústavem pro racionalizaci ve stavebnictví, a.s. Praha, cenová úroveň 2012/1
- Cenové zprávy ÚRS Praha, a.s. 2012
- Metodický pokyn České komory odhadců majetku pro tržní oceňování nemovitostí
- vlastní databáze znalce

POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

Bližší údaje o nemovitosti

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 nejnižší části areálu, je přístupný z páteřní vnitřní komunikace, která vede od hlavního vjezdu z ulice Purkyňovy k vedlejšímu vjezdu z ulice Pod Koňským vrchem.

Specifické podmínky lokality

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.

Způsob užívání

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.

Vlastnictví

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (stavba a pozemky) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČO 70892156), správa nemovitostí byla svěřena příspěvkové organizaci Krajská majetková (IČO 00829048). 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.

Popis jednotlivých oceňovaných objektů

Budova na stp.4312

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 (přistavěn dodatečně). Vytápění budovy je centrální teplovodní, napojené na společný systém areálu nemocnice, stejně jako přívod teplé užitkové vody. V objektu je proveden rozvod motorového a světelného proudu, elektronický zabezpečovací systém, rozvod studené a teplé vody, do provozních prostor a kuchyní zaveden plyn, kanalizace je svedena do veřejného řádu. 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.

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 37 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 byla několikrát vystavena 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 skříňe jsou násilně otevřené a jejich vnitřní vybava zničená), jsou poškozena vnitřní stoupačí potrubí vody i kanalizace, jsou poškozeny stropní podhledy. 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.

Příslušenství

Příslušenství hlavního stavebního objektu tvoří venkovní úpravy - zpevněné plochy, přípojky sítí, přístřešky nad vstupy, sadové a parkové úpravy. Příslušenství není svým rozsahem významné, není samostatně obchodovatelné.

Pozemky

K oceňované budově patří stavební parcela č.4312 a pozemková parcela č.4311/71 (dle geometrického plánu). Pozemky tvoří jednotný funkční celek o celkové rozloze cca 5000 m². Celek má tvar přibližně obdélníkový, podélná osa je orientována ve směru sever-jih. Poloha pozemků v rámci města je poněkud odlehlá, ale v bezprostřední blízkosti probíhá intenzivní výstavba rodinných domů, infrastruktura lokality se vylepšuje, hustota osídlení se zvyšuje. Příjezd po zpevněné, dostatečně kapacitní komunikaci, pozemky jsou umístěny uvnitř relativně uzavřeného areálu, stavební parcela je zcela zastavěna budovou, pozemková parcela je částečně zastavěna venkovními úpravami, částečně je osázená vzrostlými jehličnatými a listnatými stromy. Další rozvoj nemovitosti je na uvedených pozemcích (s jistým omezením) možný.

VÝPOČET POMOCNÝCH HODNOT PRO NÁVRH CENY OBVYKLÉ

Věcná hodnota

Věcná hodnota nemovitosti je zjištěna jako reprodukční hodnota stavby, tj. stanovením nákladů na pořízení stejné nebo porovnatelné stavby v místě a čase ocenění, snížené o přiměřené opotřebení.

Stanovení věcné hodnoty budovy na stp.4312

Obestavěný prostor :	63,0*12,50*16,36 = 12 883,50 m³
Obestavěný prostor zaokrouhleně:	12 880 m³
Zastavěná plocha (I.NP):	788 m²
Podlahová plocha (pronajímatelná):	2 870 m²
JKSO	801.11
	Budovy pro zdravotní péči
Základní hodnota :	6 806 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	7 198 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty:	0,7239
Výpočet:	12 880 * 7 198 * 0,7239 = 67 112 943
Reprodukční cena :	67 113 000 Kč
Opotřebení :	analytické
Stáří :	Viz text

Míra opotřebení :	64,91 %
Výpočet :	$67\,113\,000 * (1-0,6491) = 22\,878\,822$
Věcná hodnota :	22 879 000 Kč

Stanovení věcné hodnoty příslušenství

Věcná hodnota je stanovena jako reprodukční cena stavby, snižená o přiměřené opotřebení. Pro stanovení reprodukční hodnoty byla zvolena metoda ukazatelová na základě průměrných orientačních cen na měrovou a účelovou jednotku stavebních objektů, vydávaných Ústavem racionalizace stavebnictví, a.s. Praha. Hodnota neoceněného příslušenství – zejména zpevněných ploch, přípojek a rozvodů inženýrských sítí, přístřešků, sadových a parkových úprav – je stanovena v souladu s Metodikou oceňování České komory odhadců majetku ve výši 4 % ceny stavby hlavní.

Věcná hodnota stavby :	22 879 000 Kč
Výpočet :	$22\,879\,000 * 0,04 = 915\,160$
Věcná hodnota :	915 000 Kč

Stanovení věcné hodnoty pozemků

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 zpracovávánu cenovou mapu stavebních pozemků, oceňované pozemky jsou v platné verzi mapy zapsány. Cena pozemků stanovená mapou je 350,- Kč za 1 m² a dále se neupravuje.

Výpočet

Číslo	Popis	Plocha	Cena
4312	Zastavěná plocha a nádvoří	794	277 900
4311/71	Ostatní plocha (zeleň) – plocha dle geometrického plánu	4054	1 418 900
	Celkem	4848	1 696 800

Plocha pozemků celkem :	4 848 m²
Celková hodnota :	1 697 000 Kč

Pozemky v k.ú. Most II - celkem :

Jednotková cena :	350 Kč/m ²
Celková hodnota :	1 697 000 Kč

Rekapitulace věcné hodnoty :

Stavba	22 879 000 Kč
Příslušenství	915 000 Kč
Pozemky	1 697 000 Kč
Věcná hodnota celkem (zaokrouhleno)	25 490 000 Kč

Výnosová hodnota objektu

V budově infekčního pavilonu je celkem 2870 m² pronajímatelných ploch (bez ploch společných chodeb, schodišť, výtahových šachet a prostor pro technická zařízení zajišťující provoz budovy). Z celkové pronajímatelné plochy je umístěno 470 m² v suterénu budovy, 570 m² v přízemí a 1. patře a 630 m² ve 2. a 3. patře. Všechny pronajímatelné plochy mají charakter ploch provozních – budova je zapsána v katastru nemovitostí jako objekt občanské vybavenosti, vnitřní prostory budovy sloužily jako plochy administrativní (kanceláře, archivy, ordinace), provozní (sklady, úklidové místnosti) nebo sociální (lůžkové prostory, šatny, prostory pro osobní hygienu).

V době ocenění není oceňovaná budova pronajímána, stavebně-technický stav budovy umožňuje její pronájem jen za cenu investic (vedení do pronajímatelného stavu). Dosažitelné nájemné je převzato z nabídky a poptávky po prostorách pro služby a administrativu v okrajových čtvrtích Mostu, nájemné za prostory pro administrativu a služby je sjednáváno od 420 do 890 korun za 1 m² podlahové plochy a rok, nájemné za prostory dílenské a skladovací ve výši 250 až 600 korun za 1 m² a rok. Pro výpočet výnosové hodnoty jsou použity průměrné hodnoty zjištěných rozmezí, konkrétně 420 Kč/m² u prostor skladovacích a 650 Kč/m² u prostor administrativních (ubytovacích). Riziko výpadku výběru nájemného je zohledněno koeficientem 0,80. Náklady na uvedení budovy do pronajímatelného stavu (vyčištění, vyklizení, doplnění zařizovacích předmětů, nutné opravy) byly odhadnuty na základě objemových podílů konstrukcí a prací dle ukazatelů ÚRS Praha a.s. na 200 Kč/m³ obestavěného prostoru budovy. Odečitatelné položky (obhospodařovací náklady jako daň z nemovitostí, pojištění staveb, náklady na údržbu, správu a opravy, amortizace, rizikové faktory) jsou stanoveny na základě statistiky zjištěných nákladů pronajímatele (viz Místně obvyklé nájemné, vydalo OSMD 2012) ve výši 40 % výnosu. Riziko výpadku výběru nájemného je v místě značné.

Výpočet nájemného

Název	Plocha	Kč/rok	Koef.	Nájemné
Skladovací plochy	470	197 400	0,800	157 920
Administrativa a služby	2 400	1 560 000	0,800	1 248 000
Celkem				1 405 920

Příjmy celkem	1 405 920 Kč
Náklady	1 405 920 * 0,40 = 562 368
Stabilizovaný roční výnos	843 552 Kč
Míra kapitalizace :	9,00 %
Výpočet :	100 * 843 552/9,00 = 9 372 800
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu :	12 880 * 200 = 2 576 000
Výnosová hodnota :	6 796 800 Kč

Výnosová hodnota	6 797 000 Kč
------------------	---------------------

Porovnávací hodnota objektu :

Údaje o trhu srovnatelných nemovitostí v místě




Prodeje budov pro administrativu a služby v okrajových částech Mostu a v blízkém okolí (Litvínov, Meziboří) 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 významně 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 korun. 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,- korun za 1 m² (oba údaje uvedeny pouze informativně, do výpočtu nejsou zahrnuty).

Srovnatelně velkých objektů je v nabídce velmi málo. V Mostě je aktuálně nabízen k prodeji objekt v areálu bývalých kasáren, zděný objekt z přelomu 19. a 20.století, v mimořádně špatném technickém stavu, s velmi malým pozemkem je prodáván za 1,3 miliónu korun, to je cca 1400 korun za 1 m² podlahové plochy. Velikostí a účelem užití se oceňované budově přibližuje například objekt bývalého internátu v Meziboří. Čtyřpodlažní budova s podlahovou plochou 2100 m², ve velmi špatném technickém stavu, vyžadujícím opravy a investice je nabízena za 3,899 miliónu korun, to je v přepočtu na podlahovou plochu stavby cca 1900 korun na 1 m². Objekty občanské výstavby s podlahovou plochou nad 1000 m² jsou nabízeny v Litvínově, třípodlažní objekt s podlahovou plochou cca 1600 m², původně restaurace s ubytováním, nyní bez využití a ve špatném technickém stavu se prodává za 4,15 miliónu korun, to je cca 2500 korun na 1 m² podlahové plochy. 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 1400 do 2500 korun za 1 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, 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
Most, třída SNP (kasárna) Zděný objekt ve velmi špatném technickém stavu, k prodeji nabízeno již déle než 1 rok.	933	950	1 300 000	1 400
				
Meziboří Objekt bývalého internátu, bez vnitřního vybavení, zahájena rekonstrukce na byty.	1 920	900	3 899 000	1 900
				
Litvínov Restaurace s ubytováním, postavená v osmdesátých letech minulého století, atraktivní umístění na okraji souvislé zástavby, dostatečná výměra a dobrá kvalita pozemku.	1600	2 143	4 150 000	2 500
				

Výpočet :

$$2870 \text{ m}^2 * 2400 \text{ Kč/m}^2 = 6\,888\,000$$

Porovnávací hodnota	6 888 000 Kč
---------------------	---------------------

Obvyklá cena

Obecně ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodejkch stejného nebo obdobného 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 osobní mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku a vyplývající z osobního vztahu k němu.

Závěr

S nemovitostmi daného typu se neobchoduje výrazně často. Nabídka budov a areálů občanské vybavenosti v místě a blízkém okolí převyšuje poptávku, ceny mají klesající tendenci. Při respektování uvedených obecných zásad, zvážení všech specifík trhu s nemovitostmi v dané lokalitě i specifík oceňovaného majetku jsem dospěla k názoru, že obvyklou cenu nejspíše vyjadřuje hodnota stanovená metodou porovnávací, přestože porovnání je do značné míry nepřímé. Nejblíže přímému porovnání je prodej objektu léčebny dlouhodobě nemocných v areálu nemocnice Chomutov, ale objekt je specifický použitým konstrukčním systémem KORD, který má výrazně nižší objektivní životnost, navíc stupeň poškození objektu byl zcela devastující, objekt byl k prodeji nabízen v opakované dobrovolné dražbě, prodej probíhal ve velmi dlouhém časovém horizontu. Celkové postavení nemovitosti na trhu je problematické. Stavba je ve špatném technickém stavu, vnitřní vybavení je poškozené a nefunkční, variabilita využití je nízká. Pozemky jsou výrazně svažité, porostlé zelení, umístěné v uzavřeném areálu, mají dostatečnou výměru, ale s ohledem na konfiguraci a vnější vztahy umožňují jen omezeně další rozvoj nemovitosti. Celkové postavení nemovitosti na trhu je velmi problematické.

Silné stránky nemovitosti :

- velké vnitřní prostory budovy
- napojení na inženýrské sítě
- umístění na okraji statutárního města
- v dosahu městské dopravy

Slabé stránky nemovitosti :

- značná nabídka skladovacích i administrativních prostor v místě a blízkém okolí
- velmi špatný technický stav budovy
- nízká variabilita využití vnitřního vybavení
- obvodový plášť ze systému KOVONA Boletice (tepelné ztráty)

Rekapitulace pomocných hodnot

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Budova na st.4312	25 490 000	6 797 000	6 888 000	6 900 000

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – budovy bez čísla popisného (evidenčního) na stp.4312, s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Most II.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty (obvyklé ceny) k uvedenému datu, je tato navržena ve výši

6 900 000,-- Kč

Slovy: Šestmilionůdevětsettisíc korun českých

V Mostě dne 18.července 2012

Miluše Doležalová, soudní znalec a odborný odhadce pro ceny nemovitostí
Moskevská 1/14, 434 51 Most

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.4.1979, čj.Spr.1476/79 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací pro ceny nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 7470/116/12 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2012 12:04:54

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567027 Most

Kat.území: 699594 Most II

List vlastnictví: 17303

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1	70892156	
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</i>		
Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1	00829048	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4311/1	13230	ostatní plocha	zeleň	
4312	794	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Stavby</i>				
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
bez čp/če		obč.vyb	chráněná značka geodetického bodu	4312

B1 Jiná práva	
Typ vztahu	Povinnost k
<i>Oprávnění pro</i>	
<ul style="list-style-type: none"> o Věcné břemeno chůze a jízdy na části parcely Stavba: bez čp/če na parc. 4312 Parcela: 4340/1 V-419/2011-508 Parcela: 4312 V-419/2011-508 Parcela: 4311/1 V-419/2011-508 	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.01.2011.	
V-419/2011-508	

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Protokol o předání a převzetí majetku státu (zák.č.290/2002 Sb.) ze dne 20.11.2002. Z-540/2003-508
- Pro: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 70892156
400 01 Ústí nad Labem 1
- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace 213/2002 ze dne 07.04.2010. Z-2791/2010-508
- Pro: Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, RČ/IČO: 00829048
Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2012 12:04:54

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567027 Most

Kat.území: 699594 Most II

List vlastnictví: 17303

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

Vyhotovil:

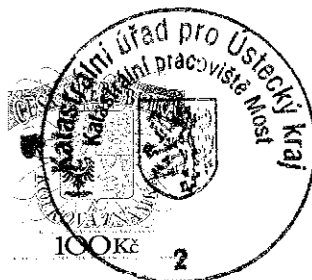
Vyhotoveno: 16.07.2012 12:04:55

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most
Tůmová Markéta Ing.

Řízení PÚ: 1120/2012

Podpis, razítko:

*Do
16.7.2012*



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

4311/30

4320

4311/67

nemocnice

4311/4

782

4311/38

4311/31

4312

4311/32

4311/32

4311/59

4311/1

4311/34

4311/36

4311/58

4311/38

4311/1

4311/62

4311/37

4311/36

4495

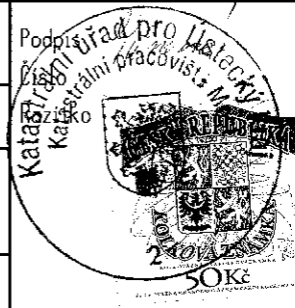
4500/1

4495

4496/26

Katastrální úřad pro Ústecký kraj,
Katastrální pracoviště MostOkres
MostObec
MostKat. území
Most IIMapový list č.
MOST 6-4/31Měřítko
1:1000

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
16. 7. 2012, 12:06:35Vyhotovil
Tůmová Markéta Ing.Dne
16.07.2012 12:06:35

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
												ha	m ²		
4311/1	1	32	30	ostat. pl. zeleň	4311/1	91	76	ostat. pl. zeleň		2	4311/1	17303	91	76	
					4311/71	40	54	ostat. pl. zeleň		2	4311/1	17303	40	54	
	1	32	30			1	32	30							

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

<h2>GEOMETRICKÝ PLÁN</h2> <p>pro rozdělení pozemku</p>	Náležitostí a přesností odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.
Vyhotovil: MESSGEO s.r.o. Hasičská 111 Vtelno		
Číslo plánu: 5327-185/2012	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Černý Pavel	Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrdit: Ing. Březinová Věra
Okres: Most	Dne 31.5.2012 Číslo 302/2012	Dne - 1-06-2012 Číslo 385/2012
Obec: Most	Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Jeden vpravo geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.
Katastrální území: Most II		
Mapový list: DKM		
Kód způsobu určení výměr je určen podle §77 odst. 2 vyhlášky č. 6/2007 Sb.		
Právním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v průběhu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		
dočasně, kolik - podle §88 odst. 6 vyhlášky č. 26/2007 Sb.		

4311/30

4311/4

nemocnice

4412/1

4311/31

4311/71

4312

1242-17

31,78

16,15

94,59

1242-22

2,12

13,05

4311/59

4311/32

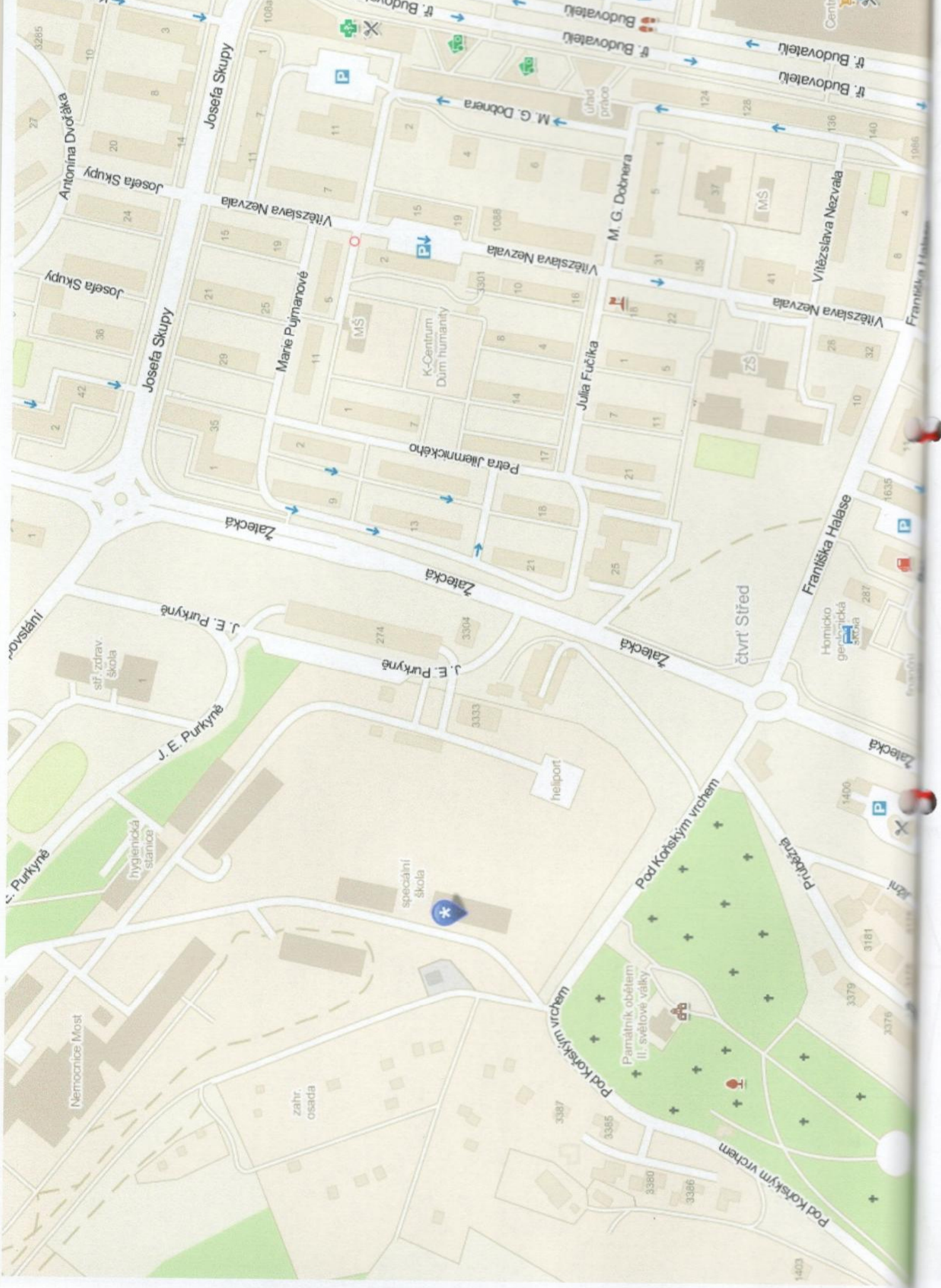
4311/1

4495

4311/36

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kod kv.
	Y	X	
1	792127.86	989202.33	3
2	792115.44	989192.08	3
3	792113.59	989193.05	3
1242-17	792157.22	989190.31	3
1242-21	792118.06	989205.28	3
1242-22	792081.13	989104.36	3



FOTODOKUMENTACE ze dne 17.7.2012

Pohled z příjezdové komunikace (od severu)



Pohled ze Žatecké ulice (od východu)



Vstupní hala v přízemí



Typický interiér - kuchyňka



Chodby v I.patře



Pokoje pacientů



Sociální zařízení



Interiéry v suterénu

