

ZNALECKÝ POSUDEK

č.6653/127/09

O ceně budovy čp.100 se stavební parcelou č.101 v katastrálním území a obci Mašťov, okres Chomutov.



Objednatel :
REAL CAPITAL, s.r.o.
Fr.Halase čp.1200
434 01 Most

Účel posudku :
Návrh obvyklé (tržní) hodnoty nemovitého majetku

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

Datum, k němuž je majetek oceněn : 2.6.2009

Počet vyhotovení : 2
Počet stran textu : 11
Počet stran příloh : 7

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 čp.100
 - 1.6.2 Pozemek

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
- 3.3 Lokalita – mapa oblasti
- 3.4 Fotodokumentace

1. NÁLEZ

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

Jedná se o návrh tržní hodnoty budovy čp.100, včetně příslušenství a stavební parcely č.101 v k.ú. a obci Mašťov, dle LV č.141.

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 oblíbenosti**“.

1.1 Podklady pro ocenění :

- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č.141 pro k.ú. a obec Mašťov
- kopie katastrální mapy k.ú. Mašťov
- protokol o předání nemovitosti do správy Krajské majetkové, p.o. ze dne 31.3.2009
- projektová dokumentace stavebních úprav z října 1996
- skutečnosti a výměry zjištěné během místního šetření provedeného dne 2.6.2009
- Lexikon obcí ČR – ČSÚ 2009
- 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 2009/1
- Cenové zprávy ÚRS Praha, a.s. 2009
- Metodický pokyn České komory odhadců majetku pro tržní oceňování nemovitostí, vydaný v září 2006
- vlastní databáze znalce

4. POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

1.2 Místopis nemovitosti

1.2.1 Bližší údaje o nemovitosti

Předmětem ocenění je budova ústavu sociální péče. Budova je umístěna na nároží ulic Kostelní a Československých lesů v Mašřově, uvnitř souvislé zástavby města. Terén v místě stavby je výrazně svažité, stavební parcela je uměle nivelována. Přiléhající ulice Kostelní a Československých lesů jsou páteřními komunikacemi města, jsou silně frekventované, parkovací možnosti v bezprostředním okolí budovy jsou poněkud omezené. Před budovou (na pozemkové parcele č.3939/1) je chodník a zpevněná plocha z betonové dlažby a uzavřený oplocený dvorek s několika okrasnými jehličnany (parcela ve vlastnictví jiného subjektu). Za budovou čp.100 je na nezastavěné části stavební parcely č.101 zpevněná betonová plocha ohraničená opěrnou zídkou a plotem. Za severní hranicí stavební parcely č.101 je postavena vedlejší stavba užívaná společně s budovou čp.100, stavba je umístěna (zčásti nebo úplně) na pozemkové parcele č.3943 (parcela ve vlastnictví jiného subjektu). K budově jsou provedeny přípojky elektřiny, vody a kanalizace, okolní zástavbu tvoří objekty bydlení (rodinné domy a domy s byty a nebytovými prostory), na protější straně ulice je kostel. Centrum města (Městský úřad) je vzdáleno asi 0,5 km.

1.2.2 Specifické podmínky lokality

Město Mašřov má podle údajů Českého statistického úřadu přibližně 630 trvale žijících obyvatel. Infrastruktura města je omezená – v místě je veřejný vodovod a kanalizace, chybí rozvod plynu. Město má základní síť obchodů a služeb, zdravotnický obvod, chybí základní škola a úřadovna policie. Ve městě je autobusová zastávka, spojení s městy Kadaň a Žatec je poměrně dobré, vzdálenost do Kadaně cca 20 km, do Žatce cca 25 km.

1.3 Obsah ocenění

1.3.1 Budova čp.100

1.3.2 Pozemek

1.4 Způsob užívání

Budova byla postavena kolem roku 1900, původně pravděpodobně jako škola. O dalším průběhu užívání nejsou žádné písemné záznamy, v roce 1996 byla provedena celková oprava budovy a v budově byl zřízen domov sociálních služeb. V letech 1997-1998 byla provedena rekonstrukce kotelny, v roce 1998 byla provedena oprava střechy a položena nová krytina, v roce 2002 byla vyměněna okna. S ohledem na velikost, dispoziční řešení, umístění a vzhled budovy je změna užívání (bydlení, obchod, administrativa) možná.

1.5 Vlastnictví

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

Část „C“ předloženého výpisu z katastru nemovitostí je bez záznamu – vlastnické právo není omezeno.

1.6 Popis jednotlivých oceňovaných objektů

1.6.1 Budova čp.100

Budova čp.100 je zapsána v katastru nemovitostí jako objekt k bydlení. Budova je samostatně stojící, má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu s oboustrannými valbami, v malé části zastavěné plochy je podsklepená. Nosné konstrukce jsou vyzdívané ze smíšených materiálů v tloušťce 60-80 cm, založené na betonových základech bez izolace proti zemní vlhkosti. Střecha je pokrytá osinko- cementovými šablonami CEMBRIT na plném bednění, klempířské konstrukce úplné, bleskosvody jsou osazeny. Fasáda hladká vápenná bez venkovních obkladů, okna plastová, vstupní dveře plastové, vnitřní převážně hladké plné do ocelových zárubní. Podlahy převážně lepené (PVC a textilie), na hygienických zařízeních keramické dlažby, v suterénu cementový potěr. Stropy trémové s rovnými omítanými podhledy, v suterénu klenbové. Schody do suterénu a do I.patru betonové, do podkrovního prostoru dřevěné schodiště s podstupnicemi, z I.patru navíc osazeno venkovní ocelové požární schodiště. Vnitřní omítky vápenné štukové, na hygienických zařízeních keramické obklady. Vytápění centrální teplovodní kotlem na LTO a deskovými radiátory, příprava teplé užitkové vody zásobníkovým ohřivačem kombinovaným s kotlem ÚT, odvětrání prostoru kotelny speciálním potrubím instalovaným v roce 1998. V budově je proveden rozvod motorového a světelného proudu, studené a teplé vody, požární vody, kanalizace je zaústěna do veřejného řádu.

V dispozici budovy je v suterénu kotelna ÚT a místnost se zásobníky na lehký topný olej, v přízemí je vstupní chodba, sociální zařízení (WC, umývárny), společenské místnosti, kancelář, ordinace a sklad. V I.patře jsou ubytovací prostory, sesterna a sociální zařízení, v podkrovním prostoru je z lehkých příček vestavěný sklad a půda.

Stáří objektu je podle dostupných podkladů asi 110 let. O průběhu užívání nejsou žádné písemné záznamy až do roku 1996, kdy byly provedeny nové fasádní omítky, v roce 1997 byla provedena rekonstrukce kotelny, v roce 1998 oprava střechy, nová střešní krytina, klempířské prvky a bleskosvody, v roce 2002 byla vyměněna okna a vstupní dveře. Stavebně-technický stav budovy je s ohledem na stáří poměrně dobrý, vnitřní vybavení na dobré úrovni a plně funkční.

1.6.2 Pozemek

K oceňované budově patří stavební parcela č.101 k.ú. Mašťov. Parcela je v podstatné části plochy zastavěna budovou čp.100, nezastavěná část tvoří malý uzavřený dvorek za zadní podélnou stěnou, vedlejší stavba a venkovní úpravy před budovou jsou umístěny na pozemku jiného vlastníka (města Mašťov).

Přístupové komunikace jsou umístěny na pozemkových parcelách č.3939/1 a 3962/18 k.ú. Mašťov, pozemky jsou ve vlastnictví města Mašťov.

2. VÝPOČET POMOCNÝCH HODNOT PRO NÁVRH CENY OBVYKLÉ**A. 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

Obestavěný prostor: **3 890 m³**
 Zastavěná plocha: **383 m²**
 Podlahová plocha: **620 m²**

Výpočet reprodukční ceny :

Základní hodnota : 6 255 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Hodnota po mat. charakteristice: 5 576 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Koeficient úpravy základní hodnoty : 0,887

Výchozí hodnota jednotková : 4 946 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Výchozí hodnota celková : 19 239 940 Kč

Reprodukční cena celková : **19 240 000 Kč**

Opotřebení : analytické
 Stáří : Dle textu

Míra opotřebení : 68,75 %
 Věcná hodnota jednotková : 1 545,60 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Výpočet : 1 545,60 * 3 890 = 6 012 384

Věcná hodnota : **6 012 000 Kč**

Stanovení věcné hodnoty pozemku

Plocha pozemku : **446 m²**

Celková hodnota : **18 000 Kč**

Pozemek v k.ú. Mašťov - celkem :

Jednotková cena :	40 Kč/m ²
Celková hodnota :	18 000 Kč

Rekapitulace věcné hodnoty :**Komentář :**

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 neoceňovaného příslušenství (vedlejší stavby a venkovních úprav) je stanovena v souladu s metodikou oceňování pro tržní účely České komory odhadců majetku ve výši 4 % hodnoty hlavního oceňovaného objektu.

Stavba	6 012 000 Kč
Příslušenství	240 000 Kč
Pozemky	18 000 Kč
Věcná hodnota celkem	6 270 000 Kč

B. Výnosová hodnota objektu

Budova v současném stavu a za dané úrovně vybavení je pronajímátná – s ohledem na umístění a vybavení může sloužit jako kanceláře, obchod, nebytové prostory pro služby, ubytovna a podobně. Nájemné za kancelářské a obchodní prostory (s potřebným sociálním a skladovým zázemím) v malých obcích okresu Chomutov je sjednáváno individuálně a podle nabídek se pohybuje od 200 do 500 korun za 1 m² podlahové plochy a rok. S ohledem na specifika budovy – ubytovna se standardním vybavením, v málo atraktivní poloze - odhaduji dosažitelné nájemné na 400 korun za 1 m² a rok.

Výpočet nájemného

Název	Podl.plocha	Kč/měsíc	Kč/rok	Koef.	Kč/měsíc	Nájemné
Celkem	620	20 666,66	248 000	0,800	16 533,33	198 400

Výpočet výnosové hodnoty :

	%	Ze základu	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	0,00	0	198 400	
Daň z nemovitosti	0,05	19 240 000		9 620
Pojistné budov	0,10	19 240 000		19 240
Odpisy	0,22	19 240 000		43 328
Náklady na údržbu	0,10	19 240 000		19 240
Náklady provozní	0,10	19 240 000		19 240
Pronájem pozemku	0,00	0		0
Celkem				110 668

Míra kapitalizace : **8,00 %**

Stabilizovaný roční výnos **87 732**

Výpočet : $100 * 87 732 / 8,00 = 1 096 650$

Výnosová hodnota : **1 097 000 Kč**

Výnosová hodnota	1 097 000 Kč
-------------------------	---------------------

C. Porovnávací hodnota objektu :

Prodej porovnatelného zařízení pro ubytování, stravování, výuku a výchovu v okrese Chomutov nebyl zaznamenán. Údaje o prodejkách nebyly zjištěny ani u realitních kanceláří orientovaných na nabídku komerčních nemovitostí. Nabídka podobné třípodlažní budovy se zastavěnou plochou 540 m², obestavěný prostor 5800 m³, pozemky 1824 m² byla zjištěna ve Vrbně, budova má srovnatelné umístění a je architektonicky velmi podobně provedena, má řadu shodných parametrů (ubytovna a kanceláře, původně škola), nabídková cena 2,0 miliónu korun. Třípodlažní zděná budova porovnatelného stáří a technického provedení v Havrani, zastavěná plocha 220 m², pozemky 3927 m², ÚT na uhlí, horší technický stav, nabídková cena 1,5 miliónu korun. Oceňovaná budova prošla celkovou opravou v letech 1996-1998, poslední stavební úpravy byly provedeny v roce 2002, vnitřní vybavení je podstandardní, řada prvků neodpovídá současným nárokům, náklady na uvedení do stavu srovnatelného s běžnými standardy ubytoven nebo administrativních budov jsou s ohledem na velikost budovy značné. Porovnatelnou hodnotu odhaduji ve vztahu k obestavěnému prostoru budovy na 300 Kč/m³ (včetně podílu hodnoty pozemku a příslušenství).

Pozemky vhodné k zástavbě jsou v Mašřově a blízkém okolí nabízeny a prodávány za ceny od 100 do 150 korun za 1 m².

Výpočet :

$$3\ 890\ \text{m}^3 * 300\ \text{Kč/m}^3 = 1\ 167\ 000$$

Porovnávací hodnota	1 167 000 Kč
---------------------	---------------------

D. Obvyklá cena**D.1 Obecně ke stanovení obvyklé ceny**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji 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.

D.2 Závěr

S nemovitostmi daného typu se obchoduje jen výjimečně. Nabídka srovnatelných budov v místě a blízkém okolí nebyla zjištěna, ceny jsou zcela individuální.

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 vyjadřuje hodnota vymezená metodou porovnávací. Věcná hodnota je v daném případě zřejmě příliš vysoká a nebude případným zájemcem o koupi respektována, výnos je kalkulován z teoretických předpokladů, porovnání je do značné míry nepřímé, ale přesnější údaje k dispozici nejsou. Celkové postavení nemovitosti na trhu je problematické. Vnitřní vybavení budovy bylo modernizováno (ústřední vytápění, teplá voda, kanalizace), technický stav je poměrně dobrý. Umístění je málo atraktivní, parkovací možnosti v bezprostřední blízkosti budovy velmi omezené.

Silné stránky nemovitosti :

- dostatečné vnitřní prostory (ubytovací, provozní, skladovací, administrativní)
- umístění blízké centru města s dobrou infrastrukturou
- značná variabilita využití

Slabé stránky nemovitosti :

- velmi omezené parkovací možnosti
- vedlejší stavba a venkovní úpravy na pozemcích jiného vlastníka
- malý pozemek omezující další rozvoj

Rekapitulace pomocných hodnot

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Budova čp.100 Mašřov	6 270 000	1 097 000	1 167 000	1 200 000

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – objektu bydlení čp.100 s příslušenstvím a pozemkem v k.ú. Mašťov.

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

1 200 000,-- Kč

Slovy: Jedenmilióndvěstětisíc korun českých

V Mostě dne 22.června 2009

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



Miluše Doležalová

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 6653/127/09 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2009 08:44:57

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563218 Maštov

St. území: 692280 Maštov

List vlastnictví: 385

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1	70892156	

Správa nemovitostí ve vlastnictví kraje

Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 101	446	zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Maštov, č.p. 100		rod.dům		St. 101

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Stavba

Protokol o předání a převzetí majetku státu (zák.č.290/2002 Sb.) (a dodatek č. 3 ke zřizovací listině ze dne 4.12.2002) (a doplnění žádosti ze dne 5.3.2003) ze dne 19.11.2002.

Z-723/2003-503

Pro: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

RČ/IČO: 70892156

Usnesení rady kraje 92-14R/2009 (protokol o předání nem. majetku do správy ze dne 28.04.2009) ze dne 05.05.2009.

Z-8790/2009-503

Pro: Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

RČ/IČO: 00829048

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2009 08:44:57

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563218 Maštov

Kat.území: 692280 Maštov

List vlastnictví: 385

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.06.2009 10:20:47

Ověřuji pod pořadovým číslem V 110/2009, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

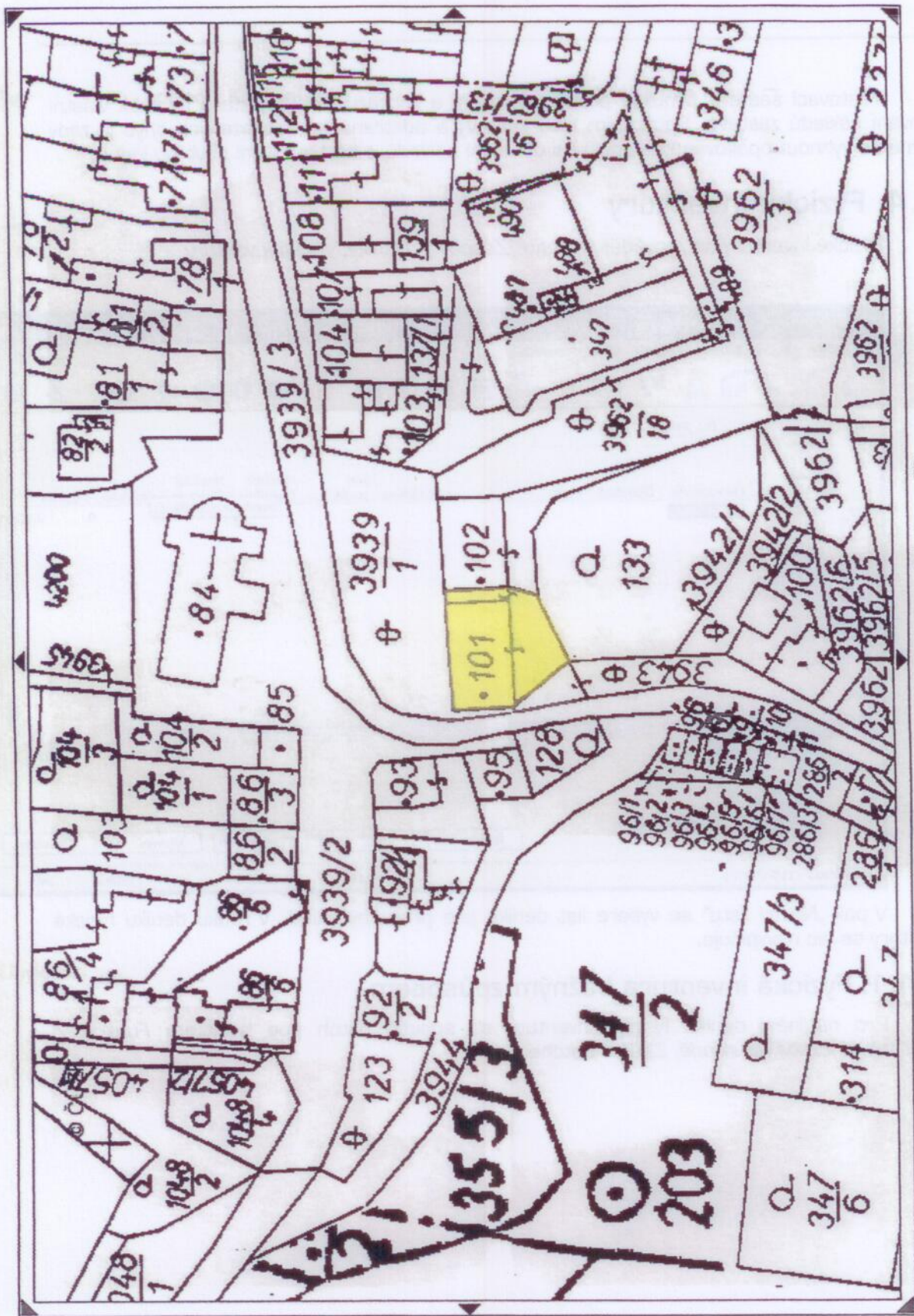
V ... *HOŠTĚ* dne *25. června 2009*

Podpis Razítko

Kateřina Doležalová
KATEŘINA DOLEŽALOVÁ
pověřená notářkou
JUDr. Jaroslavou Malou



Stránka č. 1 z 2



YX=820827 1011990 ortofoto pozemkový katastr
 Přibližení území. def. body parcel def. body budov

1:738

FOTODOKUMENTACE ze dne **2.6.2009**

Budova čp.100 - pohled z Kostelní ulice



Zadní strana budovy - požární schodiště



Dvůr a vedlejší stavba za budovou



Umývárny



Ubytovací prostory



Společenské prostory



