



Ladislav Charvát
Člen Komory soudních znalců ČR
Člen České komory odhadců majetku Praha
Člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno
kancelář: Pražská 585, RESTAMO, Chomutov

Kancelář tel./fax: 474 629 617
mobil: 602 447 582
e - mail: charvatladislav@seznam.cz
www: www.odhadycharvat.cz
IČO: 48294047

ZNALECKÝ POSUDEK č. 4801-63/11

o ceně nemovitosti:

Pozemek parc.č. 4071/99 – ostatní plocha - zeleň,
obec Chomutov, katastrální území Chomutov I, kraj Ústecký.



Objednatel posudku:

Krajská zdravotní, a.s.
Sociální péče 3316/12a,
401 13 Ústí nad Labem
IČ: 25488627
DIČ: CZ25488627

Účel posudku:

Získání cenového podkladu k řízení o převodu nemovitosti a stanovení ceny obvyklé.

Předpis pro ocenění:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a prováděcí vyhláška č. 364/2010 Sb.

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

V Chomutově, dne 24.5.2011

A. Nález

Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednatele posudku. Úkolem znalce je provést ocenění pozemku parc.č. 4071/99 o výměře 261 m² vedeného v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – stanovení vyhláškové (administrativní) ceny a stanovení ceny obvyklé.

Předmět ocenění:

Předmětem ocenění je pozemek:

- parc.č. 4071/99 – ostatní plocha, obec Chomutov a katastrální území Chomutov I, kraj Ústecký.

Podklady pro ocenění:

- Výpis z Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Chomutov ze dne 18.5.2011, LV č. 5.
- Kopie katastrální mapy ze dne 22.11.2010, mapový list Chomutov 3-6/23, měřítko 1:1000.
- Údaje sdělené objednatelem.
- Fotodokumentace pořízená znalcem.

Předložené podklady jsou dostačující pro vypracování znaleckého posudku.

Vlastníci nemovitostí:

Krajská zdravotní, a.s., Sociální péče 3316/12a, Ústí nad Labem – Severní Terasa, 401 13

Pozemky:

Obec Chomutov nemá cenovou mapu pozemků, pozemek je v katastru nemovitostí veden jako:

parc. č. 4071/99	ostatní plocha	261 m ²
------------------	----------------	--------------------

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 20.5.2011 za přítomnosti znalce a objednatele.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 20.5.2011

Souhrnné informace o nemovitosti:

Název nemovitosti: Pozemek parc.č. 4071/99

Adresa nemovitosti: 430 01 Chomutov

Kraj: Ústecký

Okres: Chomutov

Obec: Chomutov

Katastrální území: Chomutov I

Počet obyvatel: 49 795

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. g) : 500,- Kč/m²

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že pozemek se nachází v areálu Krajské zdravotní a.s. (nemocnice) v blízkosti vjezdu (vrátnice ulice Beethovenova). Parcela v minulosti sloužila

jako manipulační a parkovací plocha a k tomuto účelu je i přizpůsobena. V celé ploše je zpevněna železobetonovými silničními panely. V budoucnu bude údajně sloužit novému vlastníkovi, který provozuje obchod a služby pro zahradní techniku, bude navazovat na jeho pozemky (funkční celek) a část bude sloužit jako příjezdová komunikace. Pozemek lze využít i v budoucnu k jiným účelům (stavby), protože v blízkosti se nacházejí veškeré potřebné inženýrské sítě. Částečné oplocení je na hranici životnosti – neoceňuje se.

Obsah posudku:

a) Venkovní úpravy

a₁) Komunikace pozemní

b) Pozemky

b₁) Pozemek parc.č. 4071/99

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Venkovní úpravy

a₁) Komunikace pozemní - § 10

Betonové panely, částečně prorostlé travou, s výtluky, na hranici životnosti.

Výměra: 200,00 m²

Ocenění:

Venkovní úprava: 8.3.19. Plochy z panelů silničních tl. 150 mm

Kód CZ - CC: 211

Základní cena (dle příl. č. 11): 200,00 m² * 1 180,- Kč/m² = 236 000,- Kč

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,2840

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,4990

Plná cena: = 295 870,27 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 26 roků

Opotřebení: 85,000 % - 251 489,73 Kč

Komunikace pozemní - zjištěná cena = **44 380,54 Kč**

b) Pozemky

b₁) Pozemek parc.č. 4071/99 - § 27 - § 32

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 500,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - zeleň	4071/99	261,00	500,00	130 500,-
Součet				130 500,-
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			70 %	
Úprava ceny celkem			70 %	+ 91 350,-
Mezisoučet				221 850,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 22 185,-
Mezisoučet				244 035,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				* 0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,4990
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1620
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				105 309,69

Pozemek parc.č. 4071/99 - zjištěná cena

≡ 105 309,69 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Komunikace pozemní	=	295 870,27 Kč
b) Pozemek parc.č. 4071/99	=	105 309,69 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem **401 179,96 Kč**

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 46 činí **401 180,- Kč**

Výsledné ceny:

a) Komunikace pozemní	=	44 380,54 Kč
b) Pozemek parc.č. 4071/99	=	105 309,69 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **149 690,23 Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí **149 690,- Kč**

slovy: Jednostočtyřicetdevěttisícšestsetdevadesát Kč

V Chomutově, 24.5.2011

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 20.4.1978, č.j. 1618/78 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4801-63/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4801-63/11.

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

OBVYKLÁ CENA (TRŽNÍ)

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Obvyklou cenu nelze žádným způsobem vypočítat, stanovení její výše je vždy vysoce odborným odhadem, který vychází ze zjištěných pomocných hodnot, z vyhodnocení prodejnosti hodnocené nemovitosti ve vztahu k vývoji regionálního trhu daného segmentu nemovitostí a z vyhodnocení veškerých rizik spojených s nemovitostí.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Metody zjištění hodnoty:

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Jsou to:

- ***metoda nákladového ohodnocení (věcná)***

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu.

- ***metoda výnosová (příjmová)***

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti. Výpočet výnosové hodnoty je v tomto případě bezpředmětný a neprovádí se.

- ***metoda srovnávací***

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se přepokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Pro ocenění nemovitosti bude použito kombinace metod:

- *stanovení administrativní ceny dle platného oceňovacího předpisu*
- *srovnávací metoda*

Údaje o vlivech na obvyklou cenu:

K oceňovanému majetku se neváže žádné omezení vlastnického práva.

Slabé stránky nemovitosti:

- Nebyly zjištěny.

Silné stránky nemovitosti:

- Pozemek lze využít i v budoucnu k jiným účelům (stavby), protože v blízkosti se nacházejí veškeré potřebné inženýrské sítě.

Srovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se přepokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání provádím na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Obdobné pozemky v okrajové části města se obchodují v ceně 600,- Kč/m². Není uvažována hodnota panelů, které jsou většinou silně narušené. Po zvážení všech předcházejících faktorů stanovuji srovnávací hodnotu pozemku:

(600,- Kč/m² x 261 m = 156 600,- Kč):

Navržená srovnávací hodnota (zaokrouhleně)

155 000,- Kč

slovy: Jednostopadesátpět tisíc Kč

Závěr:

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh obvyklé (tržní) ceny nemovitostí: pozemku parc.č. 4071/99 v k.území Chomutov I, obec Chomutov, kraj Ústecký.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považuji při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Hodnota nemovitosti je zpracována k datu 20.5.2011.

Tato cena je vyjádřením průměru několika dohodnutých cen nemovitostí srovnatelného druhu, kvality, stáří nebo i jiných jejich vlastností v určitém místě a v určité době.

Obvyklá (tržní) cena nepředstavuje skutečnou cenu nemovitosti, je pouze určitou představou (fikcí) vytvořenou na základě zkušeností zpracovatele s úrovní kupních cen nemovitostí v dané lokalitě a podmínkách a podpůrných výpočtů.

Pro stanovení obvyklé (tržní) ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházím z hodnoty dle platného oceňovacího předpisu a srovnávací hodnoty.

Pozemek parc.č.	4071/99	Druh pozemku:	ostatní plocha - zeleň
Katastrální území:	Chomutov I	Ulice:	Beethovenova
Obec:	Chomutov	Kraj:	Ústecký

	STÁVAJÍCÍ STAV
Hodnota dle platného cenového předpisu celkem (administrativní cena – vyhl. 460/2009 Sb.)	149 690,- Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	nestanovuje se
Srovnávací hodnota nemovitosti:	155 000,- Kč

Silniční panely a oplocení nejsou brány v úvahu při stanovení ceny obvyklé, jsou na hranici životnosti. Budoucí majitel uvažuje s likvidací (náklady na odstranění).

Na základě všech uvedených skutečností a provedených výpočtů, posouzení nemovitostí, porovnání s cenami obvyklými v daném místě a čase stanovuji výslednou obvyklou cenu:

VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ (TRŽNÍ) CENA CELKEM

155 000,- Kč

Slovy: =Jednostopadesátpěttisíc korun českých=

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Chomutově, dne 24.5.2011

Koncesní listina

<i>Vydal:</i>	Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Chomutov
<i>Číslo jednací:</i>	ŽÚ/1340/01
<i>Předmět podnikání:</i>	Oceňování majetku pro věci nemovité
<i>Evidenční číslo:</i>	350301-23220-00
<i>IČO:</i>	482 94 047
<i>Jméno a příjmení:</i>	Ladislav Charvát
<i>Místo podnikání:</i>	U Větrného mlýna 1647, 430 03 Chomutov
<i>Den vzniku živnostenského oprávnění:</i>	1.10.1996

Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

- 1) v současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění; výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
- 2) zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
- 3) při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak jak jsou uvedeny na zvláštním listě.
- 4) při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé (tržní) ceny

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tato zpráva byla vypracována za účelem zjištění hodnoty pro účel stanovení ceny obvyklé.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
- 8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.
- 9) Výsledná obvyklá cena stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení objektu.
- 10) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.

Informace o programu

K sestavení elaborátu byl použit program NEM 3000, poskytovatel: PLUTO –OLT Praha 6.