

Číslo vyhotovení:

ZNALECKÝ POSUDEK

č.7149/055/11

O ceně pozemkové parcely č.4327/1 v katastrálním území a obci Most, 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 : 23.3.2011

Počet vyhotovení : 3
Počet stran textu : 7
Počet stran příloh : 6

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 Pozemková parcela č.4327/1

2. Výpočet pomocných hodnot pro stanovení ceny obvyklé

- A. Věcná hodnota nemovitosti
 - A.1 Stanovení věcné hodnoty pozemku
 - A.2 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 pozemkové parcely č.4327/1 v katastrálním území a obci Most, okres Most, dle LV č.3769.

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**“.

1.1 Podklady pro ocenění :

- výpis z katastru nemovitostí vydaný Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, pracoviště Most dne 23.3.2011, list vlastnictví č.3769 pro k.ú. Most II a obec Most
- kopie katastrální mapy, mapový list 6-4/13 ze dne 23.3.2011
- skutečnosti a výměry zjištěné během místního šetření provedeného dne 23.3.2011
- územní plán Statutárního města Mostu
- cenová mapa stavebních pozemků Statutárního města Mostu
- Lexikon obcí ČR – ČSÚ 2011
- Znalecký standard pro zjištění obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí, vydaný Ústavem soudního inženýrství VUT Brno
- Metodický pokyn České komory odhadců majetku pro tržní oceňování nemovitostí
- vlastní databáze znalce

4. POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

1.2 Místopis nemovitosti

1.2.1 Bližší údaje o nemovitosti

Parcela č.4327/1 k.ú. Most II je zapsána v katastru nemovitostí jako ostatní plocha (zeleň) o výměře 7092 m². Parcela je umístěna na okraji souvislé zástavby města, vlevo od ulice Slovenského národního povstání (při jízdě z centra města směrem na Souš – Chomutov), v bezprostřední blízkosti nemocnice s poliklinikou a střední školy zdravotní. Okolní zástavbu tvoří převážně objekty občanské vybavenosti (nemocnice, střední škola, základní škola), na protější straně ulice jsou domy s byty a nebytovými prostory, centrum města je vzdáleno asi 1 km, dopravní spojení autobusové, zastávka cca 100 m od pozemku, počet spojů vyhovující. V místě jsou k dispozici všechny inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn, dálkovod tepla a teplé užitkové vody).

1.2.2 Specifické podmínky lokality

Město Most je městem okresním (do 31.12.2002 sídlo Okresního úřadu) a statutárním, počet trvale žijících obyvatel je 67 518. Infrastruktura města je velmi dobrá - veškeré inženýrské sítě, síť obchodů a služeb, síť úřadů a zdravotnických zařízení, kulturní a rekreační zařízení, aquapark, autodrom, hippodrom, plavecké bazény, nádraží autobusové i vlakové atd. Oceňovaný pozemek je umístěn na okraji souvislé zástavby.

1.3 Obsah ocenění

1.3.1 Pozemek

1.4 Způsob užívání

Pozemek č.parc.4327/1 je zapsán v katastru nemovitostí jako ostatní plocha (zeleň). V minulosti sloužil pozemek jako sportoviště (hřiště) pro střední školu, v současné době je bez využití.

1.5 Vlastnictví

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (pozemková parcela č.4327/1 k.ú. Most II) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČ 70892156), ve správě příspěvkové organizace Vyšší odborná škola ekonomická, sociální a zdravotnická, Obchodní akademie, Střední pedagogická škola a Střední zdravotnická škola se sídlem v Mostě, Z.Fibicha 2778/20 (IČ 49872427). Část „C“ citovaného výpisu z katastru nemovitostí je bez záznamu - vlastnické právo není omezeno. Přístupové komunikace (parcely č.4334/1 a 4325/1) jsou ve vlastnictví Statutárního města Mostu.

1.6 Popis oceňovaných objektů

1.6.1 Pozemková parcela č.4327/1

Pozemek č.parc.4327/1 je zapsán v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Pozemek má přibližně obdélníkový tvar, delší osou je orientován ve směru severovýchod-jihozápad. Parcela je mírně svažité k severozápadu, po obvodu je ohraničena komunikacemi. Na pozemku jsou patrné zbytky venkovních úprav bývalého sportoviště – koulařský sektor, běžecká dráha. Celý pozemek je zarostlý trávou a náletovými křovinami, po obvodu jsou vysázeny okrasné keře. Podle údajů územního plánu Statutárního města Mostu je pozemek součástí monofunkční plochy občanské vybavenosti, je zastavitelný objekty občanské vybavenosti.

VÝPOČET POMOCNÝCH HODNOT PRO NÁVRH CENY OBVYKLÉ

Věcná hodnota**Stanovení věcné hodnoty pozemku**

Pro obec Most je zpracována cenová mapa stavebních pozemků. Oceňovaný pozemek je zapsán v cenové mapě, podle platné verze cenové mapy je pozemkové parcele č.4327/1 k.ú. Most II přiřazena cena 350 korun za 1 m².

Plocha pozemku :	7092 m²
Jednotková cena:	350 Kč/m ²
Výpočet:	7092 * 350 = 2 482 200
Celková hodnota :	2 482 000 Kč

Pozemek v k.ú. Most II - celkem :

Jednotková cena :	350 Kč/m ²
Celková hodnota :	2 482 000 Kč

Výnosová hodnota objektu

Pronájem pozemku je v současném stavu nepravděpodobný, návrh hodnoty výnosové by byl velmi spekulativní a jeho vypovídací hodnota omezená. Z uvedených důvodů jsem od stanovení výnosové hodnoty upustila.

Výnosová hodnota	Nebude stanovena
------------------	------------------

Porovnávací hodnota objektu :

Prodeje pozemků – ostatních ploch, na kterých je přípustná stavba, jsou poměrně časté, ceny jsou výrazně odstupňovány v závislosti na atraktivitě lokality a na stupni připravenosti pozemku k zástavbě. Oceňovaný pozemek je velmi dobře umístěn u zpevněné komunikace, inženýrské sítě jsou v místě. Pozemek má nadstandardní výměru, je mírně svažité, ohraničený komunikacemi a terénními vlnami, okolní zástavba (nemocnice, střední škola, základní škola) je méně příznivá, rušivé vlivy z přilehlé komunikace jsou značné. Pozemky vhodné k zástavbě v lokalitách blízkých centru města k dispozici nejsou, nová výstavba probíhá spíše v okrajových částech města, ceny pozemků mají trvale stoupající tendenci. V současné době se ceny pozemků pro komerční zástavbu, v okrajových lokalitách města (Čepirohy, Velebudice, Skyřice) pohybují od 200 do 600 korun za 1 m², v nejlepších lokalitách města, určených k obytné výstavbě stoupají až na 1000-1500 korun za 1 m². Atraktivita lokality je vysoká, stupeň připravenosti pozemku k výstavbě naopak velmi nízký – není zpracován vyšší stupeň územně-plánovací dokumentace (regulační plán), nejsou známy vlastnické poměry k přístupovým komunikacím a k inženýrským sítím v místě. Porovnávací hodnotu odhaduji blíže spodní hranici zjištěného rozmezí nabídkových cen, konkrétně na 300 korun za 1 m² pozemku.

Porovnávací hodnota	2 128 000 Kč
---------------------	---------------------

Obvyklá cena

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 přikládaná majetku a vyplývající z osobního vztahu k němu.

Závěr

S nemovitostmi daného typu se obchoduje v současné době poměrně často. Nabídka pozemků, na kterých je přípustná stavba, je široká, ale pozemky jsou prodávány spíše v okrajových lokalitách města, mimo souvislou zástavbu. Pro zástavbu je pozemek vhodný a má v porovnání s okrajovými lokalitami nesporné přednosti – dobrý přístup ze zpevněné komunikace, dostupnost inženýrských sítí, malá vzdálenost do centra města.

Při respektování uvedených obecných zásad, zvážení všech specifik trhu s nemovitostmi v dané lokalitě i specifik oceňovaného majetku jsem dospěla k názoru, že obvyklou cenu nejspíše vyjadřuje hodnota stanovená cenovou mapou. Celkové postavení nemovitosti na trhu je za současných podmínek dobré.

Silné stránky nemovitosti :

- dobrý přístup z místní komunikace
- dobré dopravní spojení s centrem
- dostatečná výměra pozemku
- možnost napojení na inženýrské sítě

Slabé stránky nemovitosti :

- velký provoz na přilehlé komunikaci
- méně příznivá okolní zástavba
- není ověřeno vlastnictví přístupových komunikací a sítí v místě

Rekapitulace pomocných hodnot

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Pozemek č.4327/1	2 482 000	Nebyla stanovena	2 128 000	2 480 000

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – pozemkové parcely č.4327/1 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

2 480 000,-- Kč

Slovy: Dvamiliónyčtyřistaosmdesáttisíc korun českých

V Mostě dne 28.března 2011

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 7149/055/11 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2011 10:19:01

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567027 Most

Kat.území: 699594 Most II

List vlastnictví: 5034

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

Vyšší odborná škola ekonomická, sociální a zdravotnická, 49872427
 Obchodní akademie, Střední pedagogická škola a Střední
 zdravotnická škola, Most, příspěvková organizace, Zdeňka
 Fibicha 2778/20, Most, 434 01 Most 1

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4327/1	7092	ostatní plocha	zeleň	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o přechodu nemovitostí do vlast.krajů (zák.č.157/2000 Sb.) Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy -19667/2001 -14 ze dne 01.07.2001.

Z-1935/2001-508

Pro: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1 RČ/IČO: 70892156

- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace 81/2001 ze dne 21.04.2010.

Z-3931/2010-508

Pro: Vyšší odborná škola ekonomická, sociální a zdravotnická, Obchodní akademie, Střední pedagogická škola a Střední zdravotnická škola, Most, příspěvková organizace, Zdeňka Fibicha 2778/20, Most, 434 01 Most 1 RČ/IČO: 49872427

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: 23.03.2011 10:19:01

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most

Fejfarová Zdeňka

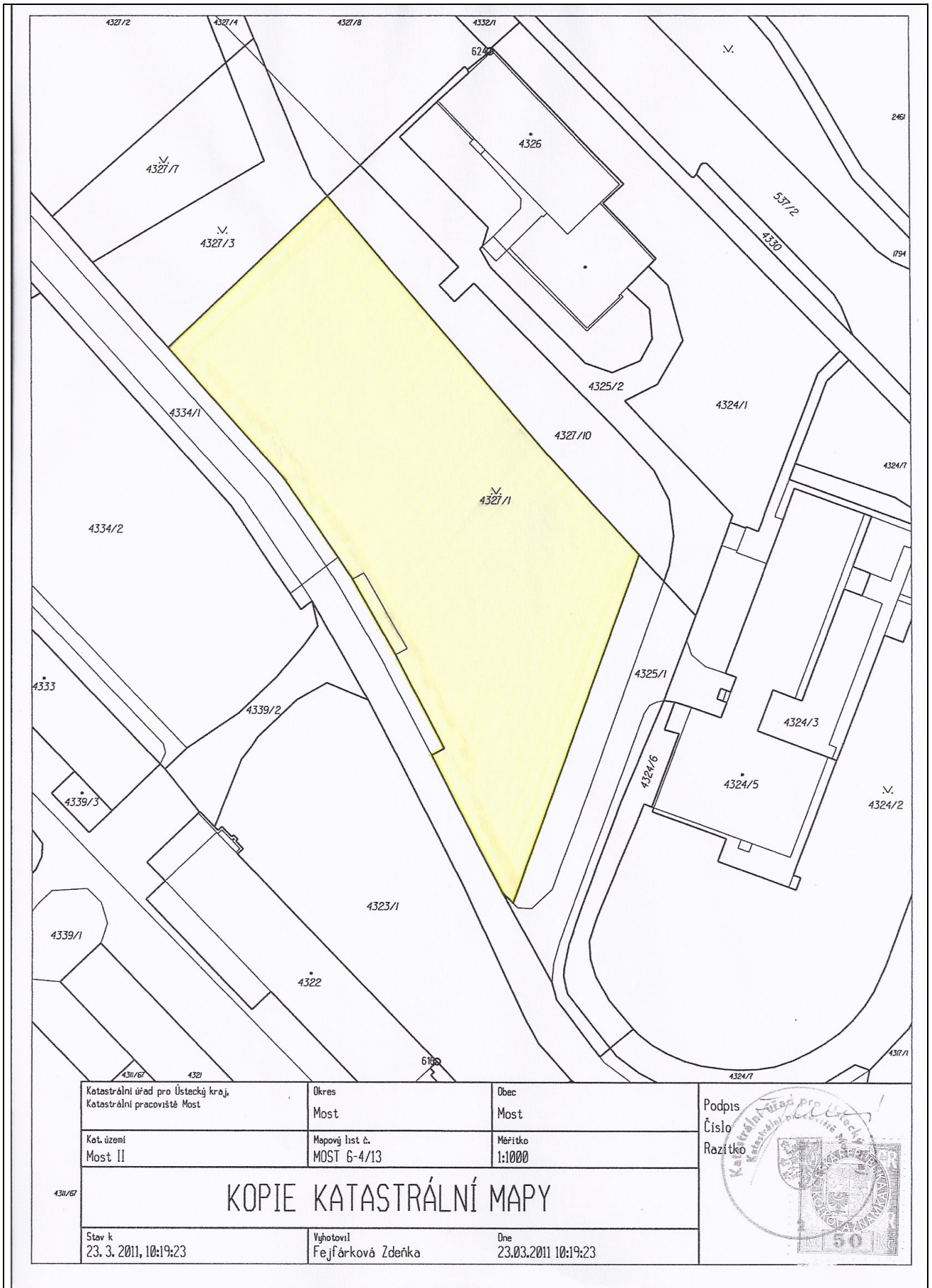
Řízení PÚ: 405/2011

Podpis, razítko:

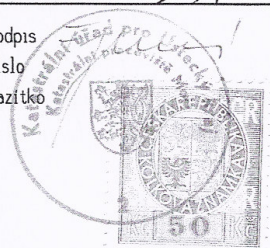


Nemovitosti jsou v územním obvodě
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

konává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.



Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most		Okres Most	Obec Most	Podpis Číslo Rázítko
Kat. území Most II		Mapový list č. MOST 6-4/13	Měřítko 1:1000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY				
Stav k 23. 3. 2011, 10:19:23		Vyhotovil Fejfarčková Zdeňka	Dne 23.03.2011 10:19:23	



FOTODOKUMENTACE ze dne **23.3.2011**

Pozemek č.parc.4327/1 - pohled od jihozápadu



Pohled od západu - v pozadí most a nemocnice



Pohled od západu



Pohled od východu (z mostu)



Pohled z mostu k severu



Pohled z mostu k jihu



