

Číslo vyhotovení:

# ZNALECKÝ POSUDEK

č.7499/145/12

O ceně pozemkové parcely č.4311/59 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 :** 12.9.2012

**Počet vyhotovení :** 2  
**Počet stran textu :** 8  
**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.4311/59
  - 1.6.2 Věcné břemeno

### **2. Výpočet pomocných hodnot pro stanovení ceny obvyklé**

- A. Věcná hodnota nemovitosti
  - A.1 Stanovení věcné hodnoty pozemku
  - A.2 Hodnota věcného břemena
  - 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 Geometrický plán pro vyznačení rozsahu věcného břemena
- 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 pozemkové parcely č.4311/59 v katastrálním území Most II a obci Most, okres Most, dle LV č.1015.**

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 vyhotovený dálkovým přístupem dne 12.9.2012, list vlastnictví č.1015 pro k.ú. Most II a obec Most
- kopie katastrální mapy, mapový list MOST 6-4/31 ze dne 17.9.2012
- smlouva o zřízení věcného břemena ze dne 8.3.2004, včetně geometrického plánu pro vymezení jeho rozsahu
- skutečnosti a výměry zjištěné během místního šetření provedeného dne 12.9.2012
- územní plán Statutárního města Mostu
- cenová mapa stavebních pozemků Statutárního města Mostu
- Lexikon obcí ČR – ČSÚ 2012
- 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

## **POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU**

### **Místopis nemovitosti**

#### **Bližší údaje o nemovitosti**

Parcela č.4311/59 k.ú. Most II je zapsána v katastru nemovitostí jako ostatní plocha (zeleň) o výměře 995 m<sup>2</sup>. Parcela je umístěna na severozápadním okraji zástavby města, uvnitř oploceného a relativně uzavřeného areálu nemocnice s poliklinikou. Okolní zástavbu tvoří převážně objekty občanské vybavenosti (nemocnice, škola), v docházkové vzdálenosti jsou obchody i služby, centrum města je vzdáleno asi 2 km, dopravní spojení autobusové, počet spojů vyhovující. V místě jsou k dispozici veškeré inženýrské sítě.

#### **Specifické podmínky lokality**

Město Most je městem okresním (do 31.12.2002 sídlo Okresního úřadu) a statutárním, počet trvale žijících obyvatel je 67 466. 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, uvnitř areálu okresní nemocnice.

### **Obsah ocenění**

Pozemek

#### **Způsob užívání**

Pozemek č.parc.4311/59 je zapsán v katastru nemovitostí jako ostatní plocha (zeleň). Parcela slouží jako doprovodná zeleň mezi nemocničními pavilóny, změna užívání je problematická.

#### **Vlastnictví**

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (pozemková parcela č.4311/59 k.ú. Most II) ve výhradním vlastnictví obchodní společnosti Krajská zdravotní, a.s. (IČ 25488627). V části „C“ citovaného výpisu z katastru nemovitostí je zaznamenáno omezení vlastnického práva k části parcely věcným břemenem zřizování a provozování podzemního vedení pro obchodní společnost Severočeská energetika, a.s. (IČ 49903179). Přístupová komunikace je umístěna na pozemkové parcele č.4340/1 k.ú. Most II, parcela je rovněž ve vlastnictví Krajské zdravotní, a.s.

### **Popis oceňovaných objektů**

#### **Pozemková parcela č.4311/59**

Pozemek č.parc.4311/59 je zapsán v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Pozemek má přibližně obdélníkový tvar, delší osou je orientován ve směru severovýchod-jihozápad. Pozemek je výrazně svažité k jihu a jihovýchodu, přístupný ze zpevněné komunikace, která tvoří severozápadní hranici parcely. Jihozápadní hranice je vyznačena oplocením areálu, jihovýchodní a severovýchodní hranice nejsou výrazně patrné, jsou tvořeny terénními vlnami. V oplocení areálu jsou na jihozápadní hranici pozemku osazena vrata, teoreticky je tedy na parcelu možný vstup a vjezd z této strany, v době prohlídky jsou vrata permanentně uzamčena a příjezd k pozemku je veden pouze hlavní bránou, pozemek je dostupný pouze po průjezdu celým areálem nemocnice. Prakticky v celé ploše (kromě úzkého pásu podél komunikace) je parcela porostlá okrasnými stromy listnatými i jehličnatými, vysazenými v rámci výstavby nemocnice kolem roku 1975. Porosty jsou neošetřované, divoce rostoucí, jsou vysazeny v nedostatečném sponu a poškození jejich habitu je již zřetelné.

## VÝPOČET POMOCNÝCH HODNOT PRO NÁVRH CENY OBVYKLÉ

### Věcná hodnota 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.4311/59 k.ú. Most II přiřazena jednotková cena 350 korun za 1 m<sup>2</sup>.

Plocha pozemku :	<b>995 m<sup>2</sup></b>
Jednotková cena:	350 Kč/m <sup>2</sup>
Výpočet:	995 * 350 = 348 250
Celková hodnota :	<b>348 000 Kč</b>

### Věcná hodnota porostů

Ocenění porostů je provedeno ve smyslu ustanovení § 42 platného oceňovacího předpisu cenou zjištěnou jako procento ceny pozemku zjištěné podle platné vyhlášky nebo cenové mapy. Podle tohoto ustanovení se cena okrasných porostů zjistí jako 8,5 % ceny pozemku.

Jednotková cena pozemku:	350 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková cena porostů:	350 * 0,085 = 29,75 Kč/m <sup>2</sup>
Výpočet:	995 * 29,75 = 29 601
Celková hodnota :	<b>30 000 Kč</b>

### Hodnota věcného břemena

Věcné břemeno zasahuje parcelu č.4311/59 v jihozápadním cípu, ve zeleném pásu přiléhajícím k vnitřní komunikaci. Plocha postižená věcným břemenem je dána geometrickým plánem, který je součástí smlouvy o jeho zřízení a činí cca 18 m<sup>2</sup>. Oceňování věcných břemen se řídí ustanovením § 18 zákona č.151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku). Podle tohoto ustanovení se právo odpovídající věcnému břemeni ocení výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny, přičemž roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti (pokud je právo sjednáno na dobu neurčitou nebo dobu přesahující pět let) nebo deseti (pokud je právo sjednáno na dobu života určité osoby). Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu práva k pozemku ztotožnit s výší ročního nájemného za jeho užívání (které oprávněná osoba neplatí). Nájemné je cena pronájmu a podle zákona č.526/1990 Sb. (zákon o cenách) se ve většině případů sjednává dohodou, jen v menší části podléhá státní cenové regulaci. Podle charakteru věcného břemena se ke zjištění ročního užitku použije tedy regulované nebo obvykle sjednávané nájemné za pozemky. Protože obvyklé nájemné za pozemky je zpravidla obtížně zjistitelné (pronájmy pozemků nejsou příliš časté, ceny jsou individuální, uzavřené smlouvy jsou neveřejné), připouští metodický pokyn MF ČR použití tzv. „simulovaného nájemného“, které se definuje jako procento z ceny pozemku, zjištěné podle platného oceňovacího předpisu. Simulované nájemné podle tohoto pokynu činí u pozemků stavebních 4-5 % jejich administrativní ceny. Ocenění břemena je provedeno podle ustanovení odstavce 1 § 18 zákona č.151/1997 Sb. Výše „simulovaného“ nájemného je stanovena jako hodnota 5 % ceny pozemku určené podle cenové mapy.

**Roční užitek vyplývající z věcného břemena:** 18 m<sup>2</sup> \* (350\*0.05) = 315,- Kč/rok

**Doba trvání věcného břemena:** 5 roků

315,- Kč/rok × 5 roků = 1 575,- Kč

Celková hodnota : - 1 575,- Kč

**Pozemek v k.ú. Most II - celkem :**

Pozemek :	348 000 Kč
Porosty :	30 000 Kč
Věcné břemeno :	- 1 575 Kč
Celková hodnota (zaokrouhleno) :	376 000 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 :**

Oceňovaná parcela je podle platné verze územního plánu Statutárního města Mostu součástí funkční plochy MOV – monofunkční území, které je charakteristické jednotným charakterem zástavby (nepřipouští se jiná funkce). Z hlediska stavebního zákona je tedy možno považovat oceňovanou parcelu za pozemek, na kterém je přípustná stavba, ale charakter budoucí zástavy je dán monofunkčností plochy, případná stavba by musela být určena pro zdravotnictví nebo sociální služby. 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 poměrně dobře umístěn u zpevněné komunikace, inženýrské sítě jsou v místě. Pozemek má relativně malou výměru, je výrazně svažité, ohraničený komunikací, plotem a terénními vlnami, okolní zástavba (nemocnice, hřbitov) je méně příznivá, rušivé vlivy z přilehlé komunikace jsou jen mírné. 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 m<sup>2</sup>, v nejlepších lokalitách města, určených k obytné výstavbě stoupají až na 1000-1500 korun za 1 m<sup>2</sup>. Atraktivita lokality je omezena umístěním v uzavřeném areálu, stupeň připravenosti pozemku k výstavbě je vysoký, ale charakter zástavby je přísně omezen, vlastnické poměry k přístupovým komunikacím a k inženýrským sítím v místě jsou komplikované. Porovnávací hodnotu odhaduji blíže spodní hranici zjištěného rozmezí nabídkových cen, konkrétně na 300 Kč/m<sup>2</sup>.

Porovnávací hodnota	300 000 Kč
---------------------	------------

## **Obvyklá cena**

### **Obecně ke stanovení obvyklé ceny**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodejkách 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 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 omezeně vhodný, ale 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 specifík trhu s nemovitostmi v dané lokalitě i specifík oceňovaného majetku jsem dospěla k názoru, že obvyklou cenu nejspíše vyjadřuje hodnota stanovená cenovou mapou. Celkové postavení nemovitosti na trhu je za současných podmínek problematické.

Silné stránky nemovitosti :

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

Slabé stránky nemovitosti :

- umístění uvnitř areálu nemocnice
- monofunkčnost plochy určující charakter případné zástavby
- poměrně malá výměra pozemku
- věcné břemeno dále omezující rozvoj nemovitosti na pozemku

### **Rekapitulace pomocných hodnot**

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Pozemek č.4311/59	376 000	Nebyla stanovena	300 000	350 000

## VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – pozemkové parcely č.4311/59 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

**350 000,-- Kč**

Slovy: Třistapadesáttisíc korun českých

V Mostě dne 17.září 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 7499/145/12 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2012 12:15:02

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567027 Most

Kat.území: 699594 Most II

List vlastnictví: 1015

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Krajská zdravotní, a.s., Sociální péče 3316/12a, Ústí nad Labem - Severní Terasa, 401 13	25488627	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky					
	4311/59	995	ostatní plocha	zeleň	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

podzemního vedení telekomunikační sítě na části parcely

Severočeská energetika, a.s., Parcela: 4311/59

Z-6480/2005-508

Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly,

405 49, RČ/IČO: 49903179

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.03.2004.

V-870/2004-508

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 26.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.08.2007.

V-3786/2007-508

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

RČ/IČO: 25488627

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:

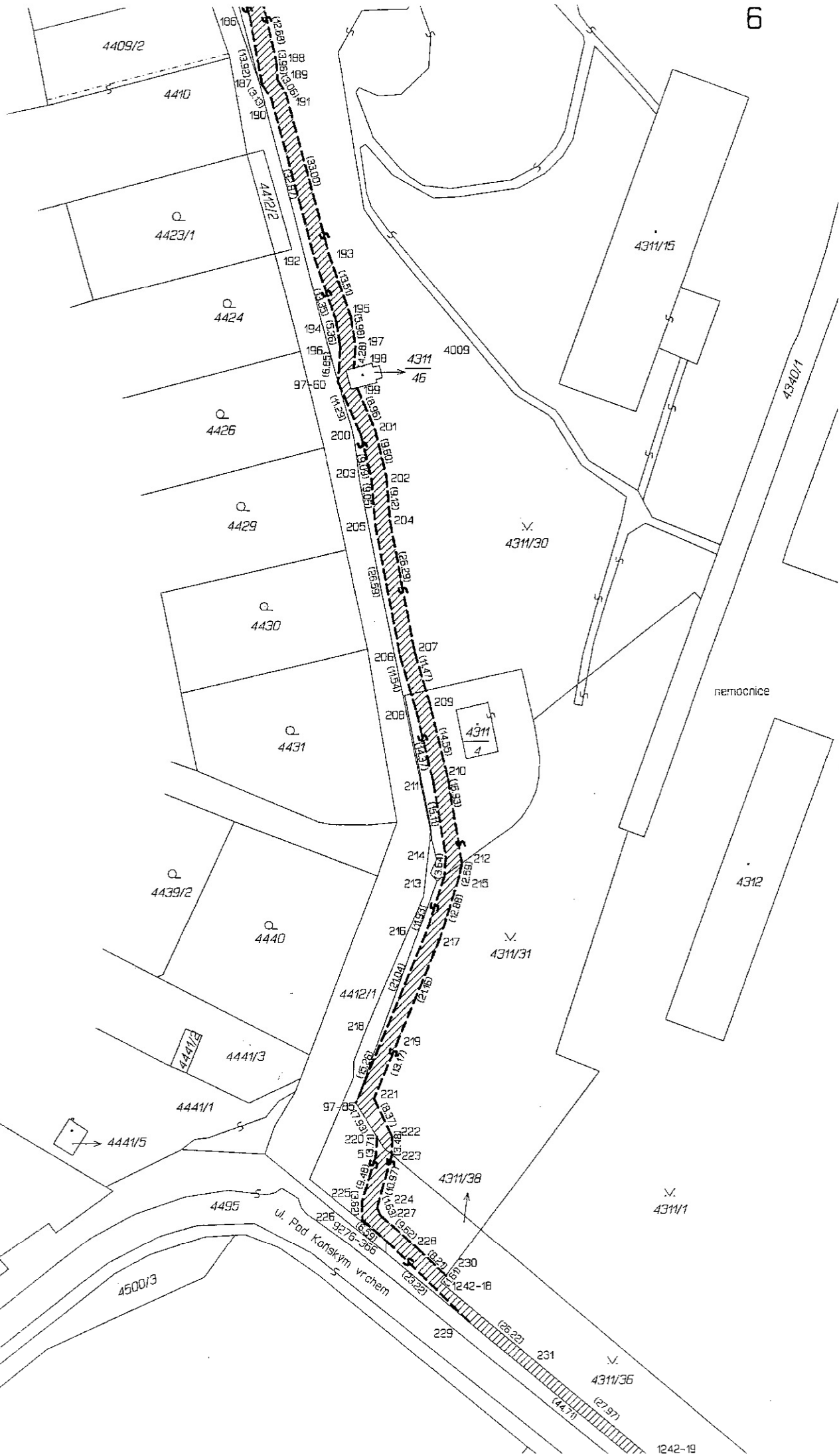
Vyhotoveno: 12.09.2012 12:38:08

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

Podpis, razítko:





Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most	Okres Most	Obec Most
Kat. území Most II	Mapový list č. MOST 6-4/31	Měřítko 1:1000
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>		
Stav k 17. 9. 2012, 10:32:15	Vyhotovil Fejřárková Zdenka	Dne 17.09.2012 10:32:15

Podpis *[Signature]*  
 Číslo PU: 1458/2012  
 Razítko  
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj  
 Katastrální pracoviště Most  
  
 2 50 Kč

## Fotodokumentace ze dne 13.9.2012



Pohled od západu (komunikace a travnatý pás na severní hranici parcely)



Oplocení jihozápadní hranice parcely



Pohled od severu

