



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

IČO:
mobil:
e - mail:
www:

48294047
602 447 582
charvatladislav@seznam.cz
www.odhadycharvat.cz

ZNALECKÝ POSUDEK č. 5592-55/19

o ceně nemovitosti:

**Pozemek parc.č. 395/6 – ostatní plocha – ostatní komunikace,
obec Most, katastrální území Skyřice kraj Ústecký, LV č. 3772.**



Objednatel posudku:

Ústecký kraj

Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny zjištěné podle platného cenového předpisu pro účely daní a poplatků jako podklad pro převod nemovitosti a stanovení ceny obvyklé – tržní.

Vypracováno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb..

Znalecký posudek vypracoval:

Ladislav Charvát
U Větrného mlýna 1647
430 01 Chomutov

Posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

V Chomutově, dne 2.9.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol:

Úkolem znalce je dle požadavku objednatele stanovit zjištěnou a obvyklou cenu nemovitosti – pozemku parc.č. 395/6 v obci Most, katastrální území Skyřice, kraj Ústecký, LV č. 3772.

Základní informace:

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 395/6
Adresa předmětu ocenění:	Most 434 01 Most
LV:	3772
Kraj:	Ústecký
Okres:	Most
Obec:	Most
Katastrální území:	Skyřice
Počet obyvatel:	66 644

Podklady pro ocenění:

- Výpis z Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Chomutov ze dne 13.8.2019, LV č. 3772 – informace o pozemku.
- Kopie katastrální mapy.
- Údaje sdělené objednatelem.
- Objednávka č. 19/OB050071 ze dne 2.7.2019.

Předložené podklady jsou dostačující pro vypracování znaleckého posudku.

Vlastníci nemovitostí dle LV č. 3772:

Vlastnické právo:

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem – centrum, 400 01 Ústí nad Labem

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje:

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

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 16.7.2019, 5.8.2019 a 14.8.2019.

Datum, k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 14.8.2019.

Popis:

Oceňovaný pozemek navazuje na stavební pozemek pod administrativní budovou č.p.48. Jedná se částečně o zpevněnou plochu (komunikace a parkoviště).

Obsah posudku:

1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek
2. Pozemek parc.č. 395/6

ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

Asfalt částečně narušený, na několika místech popraskaný, zvlněný, s výtluky.

Tato venkovní úprava nemá podstatný vliv na cenu obvyklou. Navržená obvyklá (tržní) cena je již tak na horní hranici obchodovatelnosti pro potencionálního zájemce o koupi.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	3 515,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	270,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>697,36</u>
Plná cena: 3 515,00 m ² * 697,36 Kč/m ²	=	2 451 220,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 40 = 87,5 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= <u>367 683,06 Kč</u>
Koeficient pp	* 1,050
Cena stavby CS	= <u>386 067,21 Kč</u>

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek - zjištěná cena	=	386 067,21 Kč
---	---	----------------------

2. Pozemek parc.č. 395/6**Ocenění****Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	395/6	7 811	400,00	3 124 400,-
Cenová mapa - celkem		7 811		3 124 400,-

Pozemek parc.č. 395/6 - zjištěná cena celkem = 3 124 400,- Kč

REKAPITULACE

- | | |
|---|----------------|
| 1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek | 386 067,20 Kč |
| 2. Pozemek parc.č. 395/6 | 3 124 400,- Kč |

Výsledná cena - celkem: 3 510 467,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 510 470,- Kč

slovy: Třimilionypětsetdesettisícčtyřístasedmdesát Kč

V Chomutově 2.9.2019

Ladislav Charvát
U Větrného mlýna 1647
430 01 Chomutov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.1.

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. 5592-55/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5592-55/19.

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)**

Vyjádřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. 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 předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Pro ocenění nemovitosti bude použito kombinace metod:

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

Údaje o vlivech na obvyklou cenu:

K oceňovanému majetku se váže věcné břemeno chůze a jízdy a věcné břemeno zřizování a provozování vedení.

Slabé stránky nemovitosti:

- Nebyly zjištěny.

Silné stránky nemovitosti:

- Nebyly zjištěny.

Závěr:

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh obvyklé (tržní) ceny nemovitosti: pozemku parc.č. 395/6, obec Most a katastrální území Skyřice, kraj Ústecký, LV č. 3772.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považují 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 15.8.2019.

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.

To znamená, že odhadce může zpracovat a podat jen **návrh tržní hodnoty nemovitosti**, protože **tržní (obvyklá) cena je skutečně realizovaná cena na trhu nemovitostí podle dohody mezi kupujícím a prodávajícím v kupní smlouvě a může se lišit (a také se v našich nestandardních podmínkách trhu většinou liší) od návrhu tržní hodnoty.**

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

Návrh tržní hodnoty v dané lokalitě nejlépe odpovídá ceně zjištěné – údajům z cenové mapy, neboť tato hodnota nejlépe vystihuje poptávku po daném typu nemovitosti v regionu.

V žádném případě nelze dospět k tržní hodnotě nemovitosti zprůměrováním vypočtených hodnot dle různých metod (administrativní cena, věcná hodnota, srovnávací apod.).

Hodnota dle platného cenového předpisu – cena zjištěná celkem	3 510 470,- Kč
--	-----------------------

Doba platnosti návrhu ceny:

Evropští experti považují za rozhodující datum, ke kterému prováděli ocenění, jako dobu, po kterou by si troufali cenu obvyklou obhajovat a určit – uvádějí cca 3 měsíce, maximálně půl roku.

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

NAVRŽENÁ VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ (TRŽNÍ) CENA CELKEM - zaokrouhleně

3 550 000,- Kč

Slovy: = Třimilionpětsetpadesáttisíc korun českých=

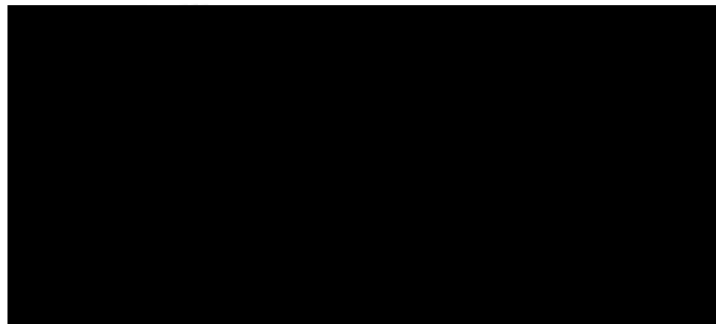
Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Chomutově, dne 2.9.2019

Navrženou a shora uvedenou tržní hodnotu jsem stanovil po zvážení všech okolností a dostupných podkladů a uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí v regionu na horní hranici prodejnosti.

Domnívám se, že pozemek bude samostatně obtížně prodejný a zájem o koupi bude pouze vcelku se zájemcem o administrativní budovu č.p.48.

Pokud bude administrativní budova č.p. 48 s pozemkem pod stavbou č.parc. 78/18 a tímto oceňovaným pozemkem parc.č. 395/6 zobchodována jako celek za 14,5 mil. Kč, dá se dle mého názoru konstatovat, že prodej proběhl v duchu dobré a úspěšné obchodní transakce.



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 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 část 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) 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 a na základě udělené licence od Asociace znalců a odhadců Brno – Doc.Ing.Albert Bradáč, DrSc.