



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

Kancelář tel.: 0396/629 617
mobil: 0602/447 582
e - mail: charvatladislav@seznam.cz
IČO: 48294047

Stanovení ceny obvyklé – znalecký posudek č. 5103-70/13

Předmět ocenění:

**Pozemek parc.č. 2251/7 – ostatní plocha – manipulační plocha,
obec Bílina, kat. území Bílina, kraj Ústecký, list vlastnictví č. 6791.**



Účel ocenění:

Stanovení ceny obvyklé dle zák.č.26/2000 Sb. pro provedení veřejné dobrovolné dražby.

Objednavatel posudku:

CLANROY a.s.

Sídlem: Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1

IČ: 26426927, DIČ: CZ26426927

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a předává se objednateli ve 4 vyhotoveních.

V Chomutově, dne 3.6.2013

1. Obsah ocenění

1. OBSAH OCENĚNÍ	2
2. ZNALECKÝ ÚKOL	3
3. PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ ODHADU	3
4. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:	3
5. DATUM PROVEDENÍ MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ A JEHO ÚČASTNÍCI:	3
6. DATUM K NĚMUŽ SE OCENĚNÍ PROVÁDÍ:	3
7. PŘEDMĚT OCENĚNÍ A DRAŽBY:	4
8. PRÁVA A OMEZENÍ NA PŘEDMĚTU DRAŽBY VÁZNOUCÍ:	4
9. NÁJEMNÍ SMLOUVY NA PŘEDMĚTU DRAŽBY VÁZNOUCÍ:	4
10. NAPOJENÍ NA INŽENÝRSKÉ SÍTĚ:	4
11. POPIS RIZIK A OMEZENÍ:	4
12. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ:	5
13. ODHAD CENY NEMOVITOSTÍ:	6
Metody zjištění hodnoty:	6
14. STANOVENÍ CENY DLE PLATNÉHO CENOVÉHO PŘEDPISU	6
15. METODA SROVNÁVACÍ:	9
16. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:	10
17. ZÁVĚR:	11
18. ZNALECKÁ DOLOŽKA:	11
19. OSVĚDČENÍ:	12
20. PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY:	12

2. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou nemovitosti – pozemku parc.č. 2251/7 v obci Bílina, kat. území Bílina, kraj Ústecký.

Při ocenění posuzovaných nemovitostí a práv a závad s nimi spojenými budou zvažovány všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, takovými okolnostmi je především místo, kde se nemovitosti nachází a zpeněžitelnost posuzovaných nemovitostí. Úkolem znalce je stanovit podklad pro stanovení východiska pro určení nejnižšího podání v dražbě tak, aby posuzované nemovitosti byly v dražbě reálně prodány, a ne cenu za kterou mají být prodány.

3. Podklady pro zpracování odhadu

- Objednávka znaleckého posudku č.2013/N66010/345 ze dne 30.5.2013.
- Výpis z Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Chomutov ze dne 15.5.2013 pro obec a katastrální území Bílina, kraj Ústecký, LV č. 6791.
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 2590-112/2012 ze dne 19.10.2012.
- Kopie katastrální mapy.
- Letecká mapa.
- Údaje sdělené objednatelem.
- Současná nabídka obdobných nemovitostí v obci dle nabídek realitních kanceláří.
- Prohlídka a zaměření
- Fotodokumentace pořízená znalcem

4. Identifikační údaje:

• Identifikace dražebníka:

CLANROY a.s.

Sídlem: Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1

• Identifikace vlastníka nemovitostí:

České dráhy, a.s.,
nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12,
Praha 1, Nové Město, 110 15 Praha 015
Identifikátor: 70994226

5. Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 29.5.2013 za přítomnosti znalce a zástupce společnosti CLANROY pana Matyáše Ambrože.

6. Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 29.5.2013.

7. Předmět ocenění a dražby:

Předmětem ocenění je:

**Pozemek parc.č. 2251/7 – ostatní plocha – manipulační plocha,
obec Bílina, kat. území Bílina, kraj Ústecký, list vlastnictví č. 6791.**

8. Práva a omezení na předmětu dražby vážnouch:

Na oceňované nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena, zástavní práva ani jiné omezení vlastnického práva.

9. Nájemní smlouvy na předmětu dražby vážnouch:

Dle informací Českých drah je pozemek nepronajatý.

10. Napojení na inženýrské sítě:

Dle informací Českých drah není pozemek napojen na žádné inženýrské sítě. Možné napojení pouze po domluvě s majiteli okolních pozemků.

11. Popis rizik a omezení:

Pozemek se nachází v ochranném pásmu dráhy. Objekt dražby je bez přístupu, přístup pouze přes pozemky jiného vlastníka.

12. Popis oceňovaných nemovitostí:

**Pozemek parc.č. 2251/7 – ostatní plocha – manipulační plocha,
obec Bílina, kat. území Bílina, kraj Ústecký, list vlastnictví č. 6791.**

NÁLEZ

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 2251/1
Adresa předmětu ocenění: Bílina
418 01 Bílina
Kraj: Ústecký
Okres: Teplice
Obec: Bílina
Katastrální území: Bílina
Počet obyvatel: 15 835
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. h): 200,- Kč/m²

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna
	☒ ostatní	nákupní zóna		☒ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☐ elektro	☐ telefon	veř / vl.	☐ elektro	☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☐ silnice II.,III.tř
Poloha v obci:

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou**

- | | |
|--|--|
| ☒ Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | ☐ Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | ☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| ☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | ☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| ☐ Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☒ Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

- | | |
|--|--|
| ☒ Nemovitost není situována v záplavovém území | ☐ Nemovitost situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou**Ostatní rizika: nejsou**

Jedná se o prodej dlouhodobě nevyužívaného a nezastavěného pozemku. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – manipulační plocha. Pozemek je neupravený, na části pozemku se nachází skládka. Pozemek je prodáván i se skládkou. Zpevněné plochy na pozemku nejsou, na pozemku se nachází asfaltová komunikace, ale ta je GP oddělena a není předmětem prodeje (zůstává ČD). Bílina nemá cenovou mapu pozemků. V územním plánu se nachází pozemek ve smíšeném území výroby a služeb. Pozemek není pronajat.

13. Odhad ceny nemovitostí:

Metody zjištění hodnoty:

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

Stručná charakteristika těchto metod:

➤ **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečného stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení)

➤ **metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

➤ **metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovitosti byla použita cena zjištěná dle platného cenového předpisu a srovnávací hodnota s použitím koeficientu pro dražbu, který je obvyklý v rozmezí 0,5 až 0,9. Pro tento případ byl použit koeficient pro dražbu ve výši 0,5 z hodnoty cenového předpisu.

14. Stanovení ceny dle platného cenového předpisu

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemek parc.č. 2251/7

Ocenění:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Pozemek je dlouhodobě nevyužívaný, bez přístupu, přístup pouze přes pozemky jiného vlastníka, pozemek je obtížně využitelný.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,3440

Úprava koeficientu prodejnosti α : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,2408

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:		
1.1. Pozemek v obci uvedené v § 28 odst. 1 písmeno b), d), f), h), j), -20 % se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, hospodářského či kulturního:		
1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	-30 %	
Úprava cen:	-50 %	
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:		
2.9.1. Ochranné pásmo:	-5 %	
Úprava cen:	-5 %	
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.		
Úprava cen celkem:	-50% + -5% * (100 % + -50%)	-52,50 %
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		0,2408
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,1130

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 4 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zast. pro skládky						
§ 28 odstavec 4	200,-	0,50	2,1130	0,2408	-52,50	24,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odstavec 4	ostatní plocha - manipulační plocha	2251/7	4 608,00	24,17	111 375,36
Stavební pozemek - celkem					111 375,36

Pozemek parc.č. 2251/7 - zjištěná cena = **111 375,36 Kč**

Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků	
1a) Pozemek parc.č. 2251/7	111 375,40 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	111 375,40 Kč
Celkem	111 375,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	111 375,40 Kč
--	----------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků	
1a) Pozemek parc.č. 2251/7	111 375,40 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	111 375,40 Kč
Celkem	111 375,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem	111 375,40 Kč
--	----------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

111 380,- Kč

slovy: Jednostojedenáctisíctřistaosmdesát Kč

15. 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.

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 kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Pro stanovení hodnoty pozemku srovnávací metodou byly použity údaje z vlastní databáze. V nabídkách realitních kanceláří jsou stanoveny ceny včetně provize a dalších právních úkonů. Obvykle jsou ceny pro prodej nadhodnoceny. V tomto případě byly využity uvedené údaje z vlastní databáze a srovnávací hodnota oceňovaných pozemků byla odhadnuta vzhledem k poloze, výměře a zejména využitelnosti, která je v současné době prakticky nulová, ve výši 10,- Kč/m². Pozemek je zaplevelen, neurovnán, s velkými hromadami odpadků a sutě. Úprava terénu bude značně nákladná včetně odvozu odpadového materiálu. Hodnota pozemku je snižována skutečností, že příjezd je pouze po soukromých komunikacích jiného vlastníka. Není zatím stanoveno a dohodnuto věčné břemeno chůze a jízdy.

Výpočet:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	2251/7	4608,00	10,-	46 080,-
CELKEM				46 080,-

Pozemek - zjištěná cena celkem zaokr.

= 46 100,- Kč

Nemovitosti ke srovnání – Ústecký kraj:

1. Pozemek ostatní, Litoměřice, viz příloha	10,- Kč/m ²
2. Pozemek ostatní, Hostomice, viz příloha	12,- Kč/m ²

Na základě těchto informací stanovuji výslednou srovnávací hodnotu:

Výsledná srovnávací hodnota zaokr.

46 000,- Kč

Slovy: = Čtyřicetšestisíc korun českých=

16. Stanovení ceny obvyklé:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny): pozemku parc.č. 2251/7 v katastrálním území Bílina, obec Bílina, 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 29.5.2013.

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 tržní hodnoty (obvyklé ceny) za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházím ze srovnávací hodnoty a hodnoty orientační ceny dle platného oceňovacího předpisu a odborného úsudku. Návrh tržní hodnoty v dané lokalitě nejlépe odpovídá srovnávací hodnotě, 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.)

S ohledem na menší zájem o koupi obdobných pozemků stanovuji koeficient pro prodej formou dražby ve výši 0,5.

111 380,- Kč x koeficient pro dražbu ve výši 0,5 = 55 690,- Kč

Obvyklá cena pozemků činí po zaokr.	55 000,- Kč.
--	---------------------

17. Závěr:

Vyhodnocení rizik	
Věcná břemena	Nebyla zjištěna.
Zástavní práva	Nebyla zjištěna.
Ostatní rizika spojená s nemovitostí	Pozemek se nachází v ochranném pásmu dráhy. Objekt dražby je bez přístupu, přístup pouze přes pozemky jiného vlastníka.

CELKOVÁ REKAPITULACE	
Hodnota podle cenového předpisu (administrativní cena dle vyhl. č. 450/2012 Sb.).	111 380,- Kč
Srovnávací hodnota	46 000,- Kč

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

VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ CENA

**Pozemek parc.č. 2251/7 – ostatní plocha – manipulační plocha,
obec Bílina, kat. území Bílina, kraj Ústecký, list vlastnictví č. 6791.**

55 000,- Kč

Slovy: = Padesátpěttisíc korun českých =

V Chomutově, dne 3.6.2013

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

18. 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. 5103-70/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5103-70/13.

19. 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.

20. Předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty:

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 provedení veřejné dražby.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, 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.