

Znalecký posudek

č. 3679-414-2018

Ve věci : Stanovení ocenění - a to cenou obvyklou - pro parcely blíže specifikované v bodě 1.1 tohoto posudku, nacházející se v k.ú. Mnichovo Hradiště.

**Objednatel:****GasNet, s.r.o.**

Klíšská 940

401 17 Ústí nad Labem

IČ: 27295567

Zhotovitel posudku:**STATIKUM, s.r.o.,** znalecký ústav zapsaný

Ministerstvem spravedlnosti ČR

Purkyňova 125, 612 00 Brno

Zpracovatelé:

Ing. Lukáš Pejchal, Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Ocenění ke dni:

19.7.2018

Počet stran posudku:

10

Počet vyhotovení :

3

Obsah

1. SITUACE	3
1.1 Zadání posudku:.....	3
1.2 Účel posudku:.....	3
2. Nález.....	4
2.1 Prohlídka a zaměření nemovitosti	4
2.2 Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	4
2.3 Vlastnické a evidenční údaje	5
2.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti	5
2.5 Definice obvyklé ceny	5
2.6 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí	5
2.6.1 Metoda administrativní	5
2.6.2 Metoda nákladová.....	6
2.6.3 Metoda výnosová	6
2.6.4 Metoda komparativní	6
3. Posudek.....	8
3.1 Popis oceňovaných pozemků	8
3.2 Ocenění porovnávací metodou	8
4. Rekapitulace	9
5. Znalecká doložka	10

1. SITUACE

1.1 Zadání posudku:

Na základě objednávky společnosti GasNet byl přibrán znalecký ústav a byl mu stanoven následující úkol:

Stanovení ocenění, a to cenou obvyklou pro níže vybrané nemovitosti:

- **nemovitosti zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, pro obec Mnichovo Hradiště, kat. území Mnichovo Hradiště, a to:**

- parcela č. 2658/51, orná půda

v části určené pro plynárenské zařízení.

1.2 Účel posudku:

Pro jednání o prodeji části pozemků.

2. NÁLEZ

2.1 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 19.7.2018 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o., Ing. Lukáše Pejchala.

2.2 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Informace o parcelách specifikovaných v bodě 1.1 tohoto posudku, získané z internetového portálu www.cuzk.cz;
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření;
- Fotodokumentace z místního šetření;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1.1.2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění 199/2014 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku);
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znaleství, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- DOC. ING. ALBERT BRADÁČ, DrSc., DOC. JUDr. JOSEF FIALA, CSc., ING. JAROSLAV HÁBA, ING. ALENA HALLEROVÁ, CSc., PhDr. MILAN SKÁLA, ING. NADĚŽDA VITULOVÁ - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha, a.s. – Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Opletalova 35, 115 51 Praha 1 v roce 2001.

2.3 Vlastnické a evidenční údaje

Dle informací o parcelách z internetové databáze katastru nemovitostí je jako vlastník na LV č. 10001 pro parcelu č. 2658/51 v k.ú. Mnichovo Hradiště zapsán tento subjekt:

Vlastnické právo	Podíl
Město Mnichovo Hradiště, Masarykovo náměstí 1, 29501 Mnichovo Hradiště	

2.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. dále prohlašuje, že k GasNet, s.r.o. není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu, stejně tak jako se nepodílí na řízení či kontrole podnikání uvedených společností.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

2.5 Definice obvyklé ceny

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

2.6 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí

2.6.1 Metoda administrativní

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

2.6.2 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

2.6.3 Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

2.6.4 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak

pře dimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
předkupní práva, věcná břemena

zástavní práva

soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí

prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

3. POSUDEK

3.1 Popis oceňovaných pozemků

Předmětem ocenění je část pozemku p.č. 2658/51 v části určené pro zřízení plynárenského zařízení. Vzhledem k této skutečnosti považujeme tuto část pozemku za pozemek stavební pro inženýrské stavby.

3.2 Ocenění porovnávací metodou

č.	Poloha objektu	Nabídková cena [Kč]	Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K_{pc})	Cena po redukcii (K_{pc}) k r. 2015 [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (tvar a terén)	K4 (sítě)	K5 (komunikace)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Mnichovo Hradiště - Lhotice	1 021 250	950	0,90	855	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,14	750
2	Mnichovo Hradiště - Dneboh	1 378 620	999	0,90	899	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,14	789
3	Mnichovo Hradiště - Podolí	968 000	976	0,90	878	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,14	770
Celkem jednotková cena - průměr													Kč/m ² 770
Minimum													750
Maximum													789
Směrodatná odchylka													16
Průměr - směrodatná odchylka													Kč/m ² 754
Průměr + směrodatná odchylka													Kč/m ² 786
Variační koeficient													2,07%
Výměra oceňovaného objektu													m ² 1
Celková cena objektu													Kč 770
Celková cena objektu po zaokrouhlení na desetitisíce													Kč 770
K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší $K1$ koeficient polohy pozemku (lokalita, dopravní dostupnost) $K2$ koeficient velikosti pozemku (u větších je nižší jednotková cena z důvodu dodatečných nákladů na rozvedení sítí a komunikací) $K3$ koeficient terénu a tvaru pozemku $K4$ koeficient vybavení pozemku (sítě, stavby na pozemku) $K5$ koeficient komunikace (napojení pozemku na veřejné komunikace, příjezd TIR apod.) $K6$ koeficient úpravy dle úvahy znalce IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$													

4. REKAPITULACE

Na základě objednávky společnosti GasNet byl přibrán znalecký ústav a byl mu stanoven následující úkol:

Stanovení ocenění, a to cenou obvyklou pro níže vybrané nemovitosti:

- nemovitosti zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, pro obec Mnichovo Hradiště, kat. území Mnichovo Hradiště, a to:

- parcela č. 2658/51, orná půda

v části určené pro plynárenské zařízení.

<u>Označení parcely, způsob využití, druh pozemku</u>	<u>Typ ocenění</u>	<u>Ocenění</u>	<u>Slovy</u>
Parcela p.č. 2658/51	Obvyklá cena	770,- Kč/m ²	sedmsetsedmdesát Kč/m ²

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 3679-414-2018.

V Brně dne 6. 8. 2018

.....
Ing. Lukáš Pejchal
Jednatel společnosti