

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5109 – 09 / 2020

o obvyklé ceně nemovité věci
vybraných pozemků se součástmi a příslušenstvím (areál bývalého vepřína Gigant),
v k.ú. a obci Mimoň,
okres Česká Lípa.

Účel posudku: stanovit obvyklou cenu nemovité věci zapsané (kromě jiného) k rozhodnému dni ocenění na listu vlastnictví č. I pro k.ú. a obec Mimoň, okres Česká Lípa ve vlastnictví města Mimoň, za účelem uvažovaného převodu.

Objednavatel posudku: město Mimoň, Mírová 120, 471 24 Mimoň objednávkou č. 7/2020 ze dne 7.1.2020

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění platném k rozhodnému dni ocenění.

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Miller
Mlýnská 1279/46
466 02 Jablonec nad Nisou

Znalecký posudek má 6 stran textu a 4 strany příloh.

Rozhodný den ocenění – 17.1.2020

1. NÁLEZ:

1.1 Podklady předané objednatelem:

- a) ústní údaje podle požadavků znalce
- b) výše uvedená objednávka, demoliční výměr čj. MUMI 4039/2019 ze dne 11.7.2019, znalecký posudek z února 2016, rozpočet k demolici základů – vše elektronicky

1.2 Podklady opatřené znalcem:

- a) ohledání a prohlídka oceňované nemovitosti dne 17.1.2020
- b) zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění, dále jen zákon
- c) odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Ocenování na základě tržní hodnoty)
- d) kniha "Ocenování nemovitostí IV." - metodická příručka k zákonu a vyhlášce - autorský kolektiv (ing. Hallerová, ing. Stibůrek, ing. Vrabec a P. Weidenhoffer)
- e) skripta "Úřední oceňování majetku" - CERM Brno (Doc. Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Krejčíř a Ing. Hallerová)
- f) časopis "Soudní inženýrství" - vydává VÚT Brno. Ústav soudního inženýrství
- g) aktuální znění publikace Malý lexikon obcí ČR
- h) publikace "Znalec" vydávaná Komorou soudních znalců
- i) zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění - o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, včetně prováděcích vyhlášek
- j) mapa města, popř. oblasti
- k) údaje získané v síti internet, popř. na katastrálním pracovišti či stavebním úřadě

1.3 Názvosloví

Definice základních pojmu z oblasti oceňování.

Cena

Pojem cena je zpravidla používán pro požadovanou, nabízenou nebo zejména skutečně zaplatenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Cena je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplatenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.

Cena zjištěná (též "administrativní cena")

Jedná se o ocenění podle platného cenového přepisu. Ocení nemovitost se v současné době provádí podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb., o oceňování majetku.

Cena reprodukční (též "reprodukční pořizovací cena")

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota

Věcnou hodnotou věci rozumíme reprodukční cenu věci (viz výše) sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též cena časová popř. substanční hodnota, popř. nákladová. Tato metoda je pro účely stanovení obvyklé ceny spíše informativní, protože zúčastněné strany zajímá spíše užitek z nemovitosti plynoucí. Využití této hodnoty se jeví spíše pro účely pojištění.

Výnosová hodnota

Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví plynoucího ve formě dosaženého (resp. při dobrém hospodaření dosažitelného) ročního nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem), sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů je třeba započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu, daň z nemovitosti, pojištění, apod. Předpokládá se, že nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku na němž stavba stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitost bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos, který pro zjištění výnosové hodnoty kapitalizujeme. V podstatě se rovná výši jistiny, kterou by bylo nutno při dané úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda (též srovnávací, komparační) je vhodnou metodou v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Metoda vychází z porovnání realizované ceny podobných nemovitostí v podobných podmírkách. Porovnání ceny oceňované nemovitosti s cenami srovnávacích nemovitostí je zpravidla provedeno (korigováno) pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti.

Obvyklá (obecná) cena, tržní hodnota

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozumné době a místě dosáhnout. Je to tržní hodnota věci. Zjišťuje se metodou nákladovou, výnosovou nebo porovnávací resp. jejich vhodnou kombinací.

Tržní cena

Tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi, může se od zjištěné tržní hodnoty (obvyklé hodnoty) odlišovat, nezřídka i výrazně.

1.4 Dokumentace a skutečnost:

V rámci místního šetření, které proběhlo výše uvedený den, bylo provedeno posouzení stavu předmětné nemovitosti, a to pochůzkou. Jde o volné, nezastavěné pozemky (kromě stpč. 4347 - administrativní budova a 4349 - vodárna), oplocený areál bývalého vepřína, kde vlastní haly jsou již demolovány a na jejich místě jsou pouze základy. Předmětem ocenění jsou tedy pouze pozemky. K nemovitosti je přístup po ppč. 4306 (ost. plocha, silnice), zapsané na LV 2487, vlastník ŽSD a.s., současně vlastník i čističky jižně pod oceňovaným areálem, kde zmínovaná komunikace končí (na pozemku je omezení vlastnického práva - věcné břemeno chůze a jízdy). Ze síti byl areál napojen na vrt mimo areál, elektřina i plyn jsou odpojeny. Pro budoucí využití je tedy třeba uvažovat s existencí základů, popř. dalších podzemních staveb (kalové či kejdové jímky), obojí s úvahou možné kontaminace. V platném územním plánu je plocha vyznačena jako plocha výroby a skladování (viz příloha), adresa Okrouhlická čp. 138, Mimoň II (administrativní budova na stpč. 4347) je v registru pojišťovny vyhodnocena pod č. 1 z hlediska povodní (č. 1 bez rizika, č. 4 je nepojištěné), číslem 3 z hlediska kriminality a číslem 4 pro riziko vloupání. Polohou jde o jižní okraj města, již mimo zastavěné území.

2. POSUDEK:

2.1 Volba metody ocenění

Ocenění předmětné nemovité včetně je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečného počtu vzorků pro porovnání (ať již realizovaných či pouze nabízených k prodeji). Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitosti pomocí souboru cen obdobných (porovnatelných) nemovitostí v daném místě a čase, očištěného o extrémní případy spekulativních cen, nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru porovnatelných nemovitostí (sledováním trhu v místě a čase). Pro úpravu použitych vzorků jsou použity cenotvorné faktory s popisem.

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Potoční, Mimoň - Mimoň II			
Popis:	Celková plocha pozemků činí 20542 m ² , pozemek č. 3570 má výměru 17620 m ² , pozemek č. 3568 má výměru 2314 m ² , pozemek p.č. 3566 má výměru 608 m ² . Pozemek je dle platného územního plánu veden v plochách pro výrobu a skladování. Vodovodní řád je na pravé straně komunikace ve směru jízdy k silu. Kanalizace dešťová je na hranici pozemku po pravé straně komunikace a pro zpevněné plochy je nutno vybudovat lapol, splašková kanalizace je řešitelná pomocí čističky s následným vypouštěním do vodoteče Ploužnice, která má průtok min. 2 m ³ /s. Potrubí zemního plynu je po levé straně vozovky ve směru na silo. Přívod elektrické energie je za hranicí pozemku z transformátoru ČEZ. sreality.cz ID: 224-N00346, aktualizace 18.1.2019			
Koefficienty:				
redukce pramene ceny - inzerce				
velikost pozemku - menší	0,90			
poloha pozemku - stejná	1,00			
dopravní dostupnost - lepší	1,00			
možnost zastavění poz. - obdobná	0,90			
intenzita využití poz. - obdobná	1,00			
vybavenost pozemku - obdobná	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koefficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 162 600	20 542	300,00	0,81	243,00



Název:	pozemky			
Lokalita:	Mimoň			
Popis:	Stavební pozemek. Smlouva kupní ze dne 05.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2019 08:03:00. Zápis proveden dne 25.09.2019. V-5850/2019-501			
Koefficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva				
velikost pozemku - menší	1,00			
poloha pozemku - obdobná	0,80			
dopravní dostupnost - lepší	1,00			
možnost zastavění poz. - lepší	0,90			
intenzita využití poz. - lepší	0,80			
vybavenost pozemku - lepší	0,80			
úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koefficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 352 000	1 388	974,06	0,41	399,36

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Mimoň			
Popis:	Pozemky určené pro výrobu a skladování. Smlouva kupní ze dne 12.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2019 08:14:08. Zápis proveden dne 19.02.2019. V-547/2019			
Koefficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00			
velikost pozemku - menší	0,80			
poloha pozemku - obdobná	1,00			
dopravní dostupnost - obdobná	1,00			
mohnost zastavění poz. - obdobná	1,00			
intenzita využití poz. - obdobná	1,00			
vybavenost pozemku - obdobná	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koefficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
912 400	2 281	400,00	0,80	320,00

Zjištěná průměrná jednotková cena	320,79 Kč/m²
--	--------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluúvlastnický podíl	Celková cena po- zemku [Kč]
zast. plocha a nádvoří	4316	33	320,00		10 560
zast. plocha a nádvoří	4343	3 173	320,00		1 015 360
zast. plocha a nádvoří	4344	3 103	320,00		992 960
zast. plocha a nádvoří	4345	3 676	320,00		1 176 320
zast. plocha a nádvoří	4346	3 028	320,00		968 960
zast. plocha a nádvoří	4347	717	320,00		229 440
zast. plocha a nádvoří	4348	17	320,00		5 440
zast. plocha a nádvoří	4349	60	320,00		19 200
zast. plocha a nádvoří	4350	46 728	320,00		14 952 960
zast. plocha a nádvoří	4351	3 064	320,00		980 480
zast. plocha a nádvoří	4352	3 105	320,00		993 600
zast. plocha a nádvoří	4353	3 043	320,00		973 760
zast. plocha a nádvoří	4354	3 031	320,00		969 920
ostatní plocha	4355	13 436	320,00		4 299 520
zast. plocha a nádvoří	4356	595	320,00		190 400
Obvyklá cena před korekcí ceny					27 778 880
zaokrouhleně					27 800 000,00
Celková výměra pozemků	86 809		Hodnota pozemků celkem		27 800 000

Zpracované ocenění zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty a nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o nepravdivých, zkreslených či zavádějících informacích. Výsledná stanovená tržní hodnota je pouze základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím a tato cena se může od stanovené hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodorovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího.

Znalec prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu mít nebude prospěch z činnosti souvisejících s předmětem ocenění. Odměna získaná za provedené ocenění není závislá na stanovených hodnotách.

3. REKAPITULACE:

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná cena obvyklá byla stanovena v úrovni zjištěné porovnávací hodnoty.

**Obvyklá cena
27 800 000 Kč**

slovny: Dvacetsedmmilionůosmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

V rámci zpracování posudku nebyla zjištěna věcná břemena.

V Jablonci nad Nisou, 26.1.2020

Ing. Zdeněk Miller
Mlýnská 1279/46
466 02 Jablonec nad Nisou
☎ 483 71 33 22, ☎ 602 433 451
e-mail: miller@millerovi.cz

Znalecká doložka:

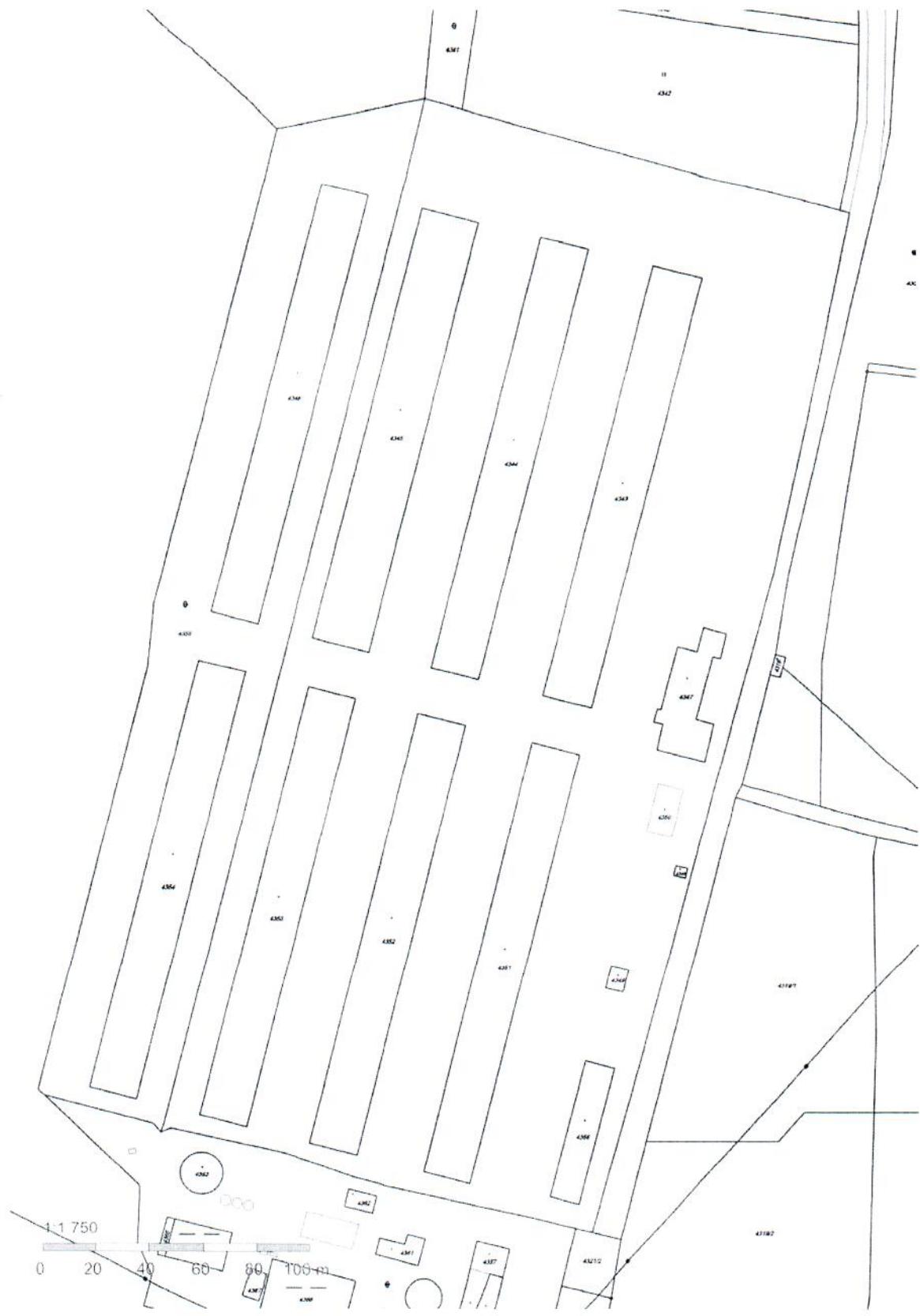
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Ústí nad Labem pod č.j. 4117/89 ze dne 01.11.1989 pro základní obor EKONOMIKA, odvětví ceny a odhad, zvl. specializace nemovitosti.

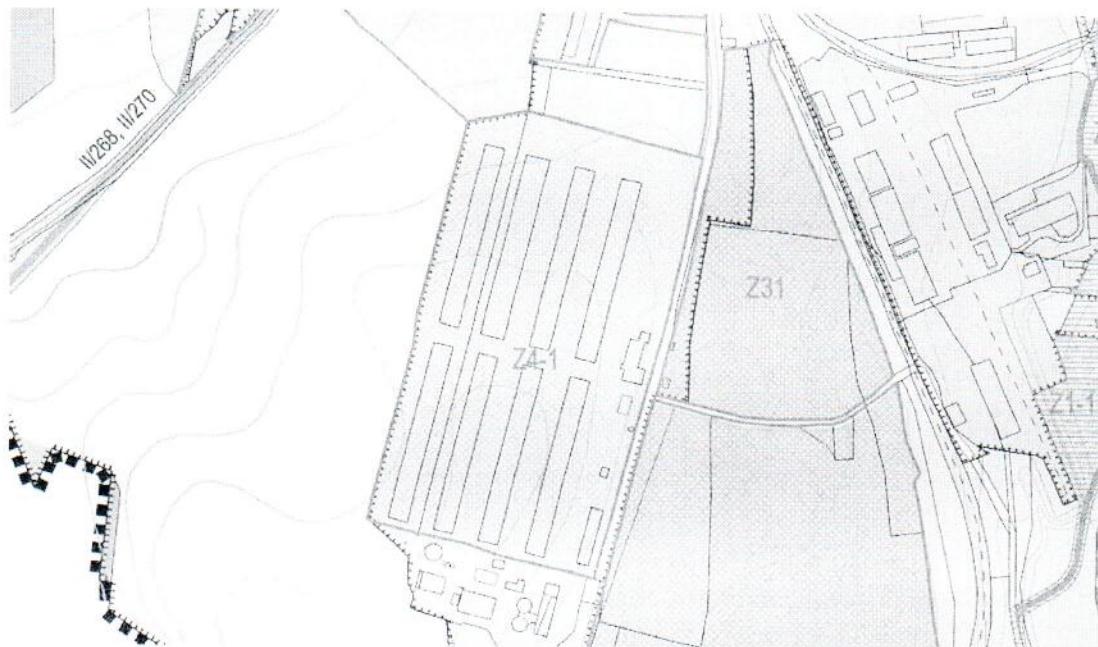
Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 5109-09/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

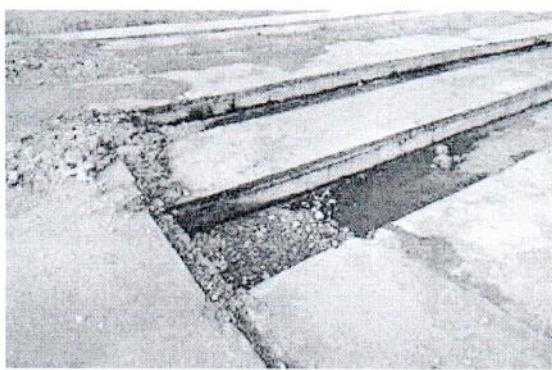
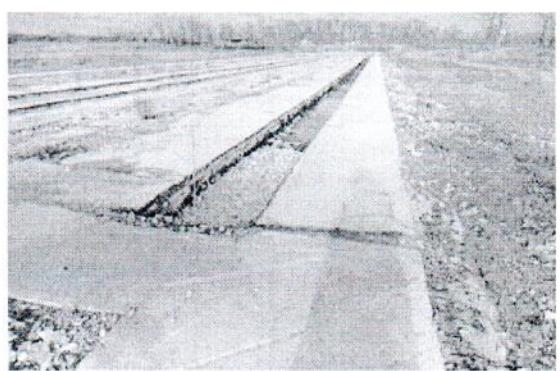
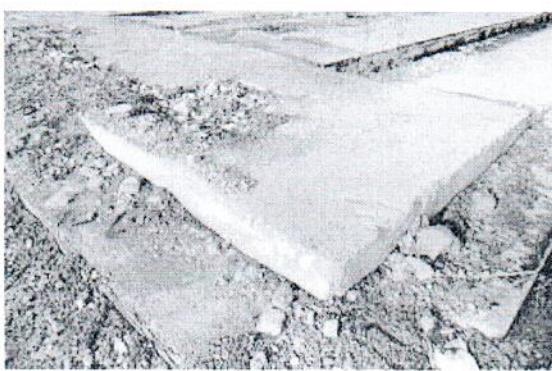
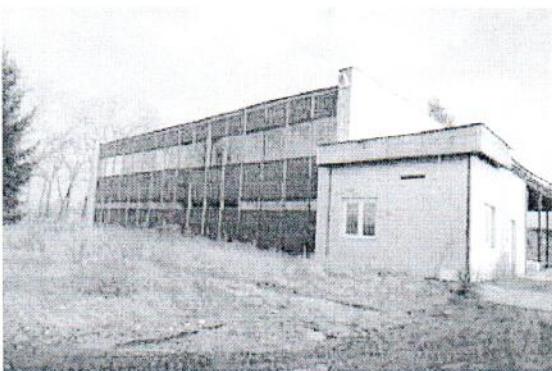
Rozdělovník: 2x objednavatel

1x archív znalce (jako pdf soubor)





PLOCHY S ROZDÍLÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - ZASTAVĚNÉ, ZASTAVITELNÉ A PŘESTAVBOVÉ



Mapa oblasti



Pozemek p.c. 4347 v k.u. č. 695254



Pozemek p.c. 4347 v k.u. č. 695254

