

Znalecký posudek číslo 2012-82

cenová aktualizace ZP č. 7151/057/11 zpracovaného Miluší Doležalovou a ZP č. 2012-07

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI ODHAD OBVYKLÉ CENY

NEMOVITOST:	Budova občanské vyb. bez čp/če (KORD 4) v Chomutově, včetně pozemků a příslušenství
Adresa nemovitosti:	ul. Beethovenova – Spořická, 430 01 Chomutov
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Chomutov, k.ú. Chomutov I, kód k.ú. 652458, LV 11854 Stavba bez čp/če na pozemku pč. 4071/48, včetně příslušenství a pozemku pč. 4071/147 dle GP č. 3713-68/2007
VLASTNÍK:	Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem, IČO/RČ: 70892156



ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely dobrovolné veřejné dražby. Odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb. k datu 27.8.2012.
OBJEDNATEL OCENĚNÍ:	TOP CREDIT, a.s.
Adresa objednatele:	Poděbradova 751, 440 01 Louny

IČ	DIČ	telefon	Fax	e-mail
25407210		415652187		topcredit@tpcredit.cz

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:	Ing. Petr Křivka	soudní znalec a koncesovaný odhadce nemovitostí
Adresa zhotovitele:	Šafaříkova 2528, 440 01 Louny	

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
684 53 418		608980991		krivka.petr@seznam.cz

Datum místního šetření:	27.8.2012	Datum zpracování:	30.8.2012
-------------------------	-----------	-------------------	-----------

Počet stran: 3 Počet příloh: 1 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo:

Rizika nemovitosti:

Viz předchozí cenová aktualizace, technický stav se v mezidobí ještě podstatně zhoršil, objekt KORD je ve velmi špatném až havarijním technickém stavu, zcela neschopném běžného využití, v mezidobí došlo k dalšímu postupnému, nekontrolovanému odstraňování částí stavby a jejich zcizení (do budovy zatéká, je poškozen vandalismem, chybí veškeré prvky vnitřní technické vybavenosti, chybí výplně otvorů – okna, dveře, je demontována část obvodového pláště cca nad 50% rozsahu, chybí stropní podhledy atd. – viz fotodokumentace).

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	nestanovena		
Výnosová hodnota	nestanovena		
Věcná hodnota / nákladová	nestanovena		
Cena podle cenového předpisu	nestanovena		
Obvyklá cena	700 000,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní

V mezidobí došlo k další devastaci nemovitosti – objektu stavby a jejímu poškození – viz výše. Rovněž v mezidobí nedošlo k pozitivním změnám tržních podmínek v předmětné lokalitě, obdobně ani k pozitivním změnám nabídky a poptávky v daném segmentu trhu s nemovitostmi.

Stav předmětné nemovitosti doznal oproti stavu k datu původního ocenění podstatných změn k horšímu, ze stavebně-technického hlediska je pokračování devastace a znehodnocení stavby – budovy na pč. 4071/48 značné a tato již zcela nemůže plnit původní funkci a účel využití – k datu aktualizace je stav budovy havarijní. Předmětem aktualizace není statické nebo jiné posouzení a stanovení opatření k zajištění nemovitosti, které je v kompetenci vlastníka a místně příslušného Stavebního úřadu.

Z hlediska ocenění je možné předpokládat několik variant dalšího nakládání s nemovitostí, osobně však předpokládám nutnost úplného odstranění budovy – objektu KORD. Pravděpodobně je technicky možné provést úplnou demontáž stávajících nenosných a zbylých konstrukcí až na nosnou ocelovou konstrukci, její následnou sanaci a ošetření a další obnovu budovy dle nově zpracované projektové dokumentace – tento postup si vyžádá podrobnou kalkulaci nákladů a prověření stavu ocelové konstrukce příslušnými specialisty a následné porovnání s variantou uvažovanou v ocenění - předpokládaná varianta odstranění stavby reprezentuje minimální cenu nemovitosti, představovanou současnou cenou pozemku sníženou o náklady na odstranění stavby.

Zjednodušené ocenění

- odhadovaná cena pozemku je vzhledem k vyšší výměře uvažována v úrovni 300,- Kč/m²

- výměra pozemku pč. 4071/48 a pč. 4071/147 – 3326 m²

- odhadované náklady na odstranění stavby včetně započtení hodnoty demontovaného materiálu – 300 tis. Kč

Cena nemovitosti = cena pozemku = 3326 x 300 – 300.000 = 697.800,- Kč, zaokr. 700.000,- Kč

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti je 700 tis. – 800 tis. Kč.

V daném případě je odhadovaná obvyklá cena (tržní hodnota) navržena na základě uvedeného zjednodušeného odhadu s přihlédnutím k obvyklé ceně pozemků, které jsou dle předpokládané varianty odstranění budovy KORD jediným cenotvorným aktivem.

Předmětem ocenění (cenové aktualizace) je budova bez čp/če umístěná na pozemku pč. 4071/48, včetně příslušenství a navazujícího pozemku dle přiloženého GP pč. 4071/147, nacházející se na křižovatce ulic Spořická-Beethovenova ve městě Chomutov. K datu cenové aktualizace je nemovitost oceněna v hodnotě pozemku, snížené o náklady na odstranění stavby, vlastní stavební objekt je prakticky bez hodnoty (hodnota demontovaného materiálu pouze částečně sníží náklady na nutné odstranění stavby). **Příslušenství nemovitosti tvoří venkovní úpravy popsané v původním ocenění.**

Ocenění je formou cenové aktualizace zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu nemovitosti obecně.

Nemovitost z časového hlediska předpokládám jako obtížněji prodejnou v časovém horizontu 1 rok.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Pozn.: tato cenová aktualizace nemůže být použita samostatně - pouze jako příloha základní verze ocenění, případně s odvoláním na tuto základní verzi č. 7151/057/11 z 03/2011 zpracovanou znalkyní Miluší Doležalovou a předchozí cenovou aktualizací č. 2012-07.

Přílohy:

- fotodokumentace – 1 strana

V Lounech, dne 30.8.2012

znalec, podpis, razítko

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2012-82 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 12-082.

V Lounech dne 30.8.2012

Ing. Petr Krivka
Šafaříkova 2528
440 01 Louny
tel.: 608980991
e-mail: krivka.petr@seznam.cz

Fotodokumentace

