

Znalecký posudek číslo 2012-07

cenová aktualizace ZP č. 7151/057/11 zpracovaného Miluší Doležalovou

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 20.12.2011.
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 Krivka	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: 20.12.2011 Datum zpracování: 4.1.2012

Počet stran: 3 Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo:

Rizika nemovitosti:

V současné době jsou s nemovitostí spojena rizika z technického hlediska, objekt je ve velmi špatném technickém stavu, neschopném běžného využití (do budovy zatéká, je poškozen vandalismem, chybí prvky vnitřní technické vybavenosti, která je nefunkční, částečně chybí výplně otvorů – okna, dveře, jsou poškozeny stropní podhledy atd. – viz původní ocenění).

Nebezpečí záplav - v lokalitě nehrozí riziko povodní či záplav.

Riziko přístupu - není - k nemovitosti je přístup z veřejného prostranství (pozemků ve vlastnictví Města Chomutov a navazujících pozemků ve vlastnictví ČR – ve správě ÚZSVM) .

Vlastnictví nemovitosti, právní stav - nemovitost je ve výhradním vlastnictví právnické osoby, omezení vlastnických práv nebylo zjištěno, není zapsáno na přiloženém LV.

Věcná břemena a jiná rizika zjištěna nebyla.

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	1 389 750,- Kč		
Výnosová hodnota	Nestanovena		
Věcná hodnota / nákladová	10 197 000,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	Nestanovena		
Obvyklá cena	1 400 000,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní

Vzhledem k nízkému časovému odstupu od vyhotovení původního ocenění č. 7151/057/11 ze dne 30.3.2011, zpracovaného paní Miluší Doležalovou, se neprovádí nové detailní posouzení – v mezidobí nedošlo k podstatným změnám v technickém stavu nemovitosti (spíše k dílčímu zhoršení), nedošlo ani k pozitivním změnám tržních podmínek v předmetné lokalitě, obdobně ani k pozitivním změnám nabídky a poptávky v daném segmentu trhu s nemovitostmi. **Stav nemovitosti nedoznal oproti stavu k datu původního ocenění podstatných změn ze stavebně-technického hlediska, je však patrné pokračování postupného dalšího chátrání nemovitosti.**

V současné době nadále platí dosažené závěry a výsledky původního ocenění s tím, že obvyklou cenu přiměřeně snižují, zejména z důvodu:

- snížené poptávky obecně i v daném místě a čase – nedošlo k prodeji veřejnou dražbou z důvodu absence poptávky po nemovitosti – absence reakce trhu
- zvýšené apatie a stagnace trhu v oblasti realit obecně (nejistota na trhu, negativní makroekonomická prognóza s předpokladem hospodářské recese)
- velmi špatného stavebně-technického stavu nemovitosti před celkovou rekonstrukcí (alternativně s možností odstranění stavby na základě ekonomických propočtů ve vazbě na budoucí možné využití a jeho alternativ)

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti je 1400 tis. – 1500 tis. Kč.

V daném případě je odhadovaná obvyklá cena (tržní hodnota) navržena na základě porovnávací hodnoty zjištěné nepřímým porovnáním a s přihlédnutím k ceně pozemků, které tvoří zásadní podíl z celkové hodnoty nemovitosti k datu ocenění. Obvyklou cenu předpokládám na spodní hranici uvedeného cenového rozpětí, s přihlédnutím k odhadovaným vysokým investičním nákladům na případnou rekonstrukci, případně k nákladům na odstranění stavby

Výnosová hodnota nebyla stanovena vzhledem k nepronajimatelnému technickému stavu nemovitosti, aktuálně neschopné běžného využití k poslednímu funkčnímu provozovanému účelu (od r. 2002 administrativní a služby), ale ani k účelu jinému.

Věcné hodnoty nelze při obchodování v současné době a v daném místě dosáhnout, návrh obvyklé ceny je těsně nad hranicí cca 15% věcné hodnoty, což považuji vzhledem ke stavu nemovitosti za reálné.

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. Budova je oceněna jako objekt pro administrativu (dle posledního účelu využití – původní účel využití byl jako ubytovna), potencionální využití je za předpokladu legalizace příslušných stavebně-právních kroků víceúčelové, avšak z ekonomického hlediska velmi obtížně realizovatelné (ubytovací služby, administrativní).

Příslušenství nemovitosti tvoří venkovní úpravy popsané v původním ocenění.

Při odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětné nemovitosti k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl zejména k místním a obecným tržním podmínkám, ke zjištěné porovnávací hodnotě a k velmi špatnému technickému stavu nemovitosti.

Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:

- značná kapacita vnitřních prostor budovy – značná výměra užitných ploch
- napojení na technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace, elektro, telefon, dálkový zdroj tepla a TUV)
- poloha nemovitosti ve městě, rozloha pozemků (celková výměra 3326 m²)
- dobrá dopravní dostupnost, přístup k pozemkům

Negativní stránky:

- převis nabídky nad poptávkou v daném segmentu trhu
- velmi špatný technický stav nemovitosti (před celkovou rekonstrukcí s vysokými investičními náklady, alternativně se jeví ekonomicky podložená možnost odstranění stavby vzhledem další ekonomické životnosti nemovitosti a celkové technické životnosti pravděpodobně částečně poškozené nosné ocelové konstrukce)
- nízká variabilita využití vnitřních prostor
- předimenzovanost nemovitosti pro běžné využití s vlivem na omezenou poptávku po nemovitosti

Rizika nemovitosti byla zjištěna částečně – viz výše uvedený samostatný popis. Celkové postavení nemovitosti na trhu je problematické.

Výše uvedené ocenění je 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. V dalším se též mimo jiné předpokládá odpovědné vlastnictví nemovitosti. Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2, odst. 1 a odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Nemovitost z časového hlediska předpokládám jako obtížně prodejnou v časovém horizontu nad 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.

Přílohy:

- výpis z KN ze dne 15.12.2011, LV č. 11854 pro k.ú. Chomutov
- geometrický plán – dva listy
- situace – poloha nemovitosti

V Lounech, dne 4.1.2012

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. 2012-07 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 12-007.

V Lounech dne 4.1.2012

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2011 08:35:00

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 562971 Chomutov

Kat.území: 652458 Chomutov I

List vlastnictví: 11854

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1	70892156	
---	----------	--

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1	00829048	
--	----------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4071/33	10207	ostatní plocha	jiná plocha	
<u>4071/48</u>	<u>736</u>	<u>zastavěná plocha a nádvoří</u>		
4071/49	736	zastavěná plocha a nádvoří		
4071/53	4817	ostatní plocha	manipulační plocha	
4071/55	56	ostatní plocha	manipulační plocha	
4071/56	3066	ostatní plocha	jiná plocha	
4071/95	5432	ostatní plocha	jiná plocha	
6181	187	zastavěná plocha a nádvoří		

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
<u>bez čp/če</u>	<u>obč.vyb</u>		<u>4071/48</u>
bez čp/če	obč.vyb		4071/49
bez čp/če	tech.vyb		6181

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení rady kraje 166-88R/2007 Protokol o předání a svěřeni nemovitého majetku do správy ze dne 1.8.2007

Z-14044/2007-503

Pro: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 70892156
400 01 Ústí nad Labem 1

- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace 213/2002 ze dne 07.04.2010.

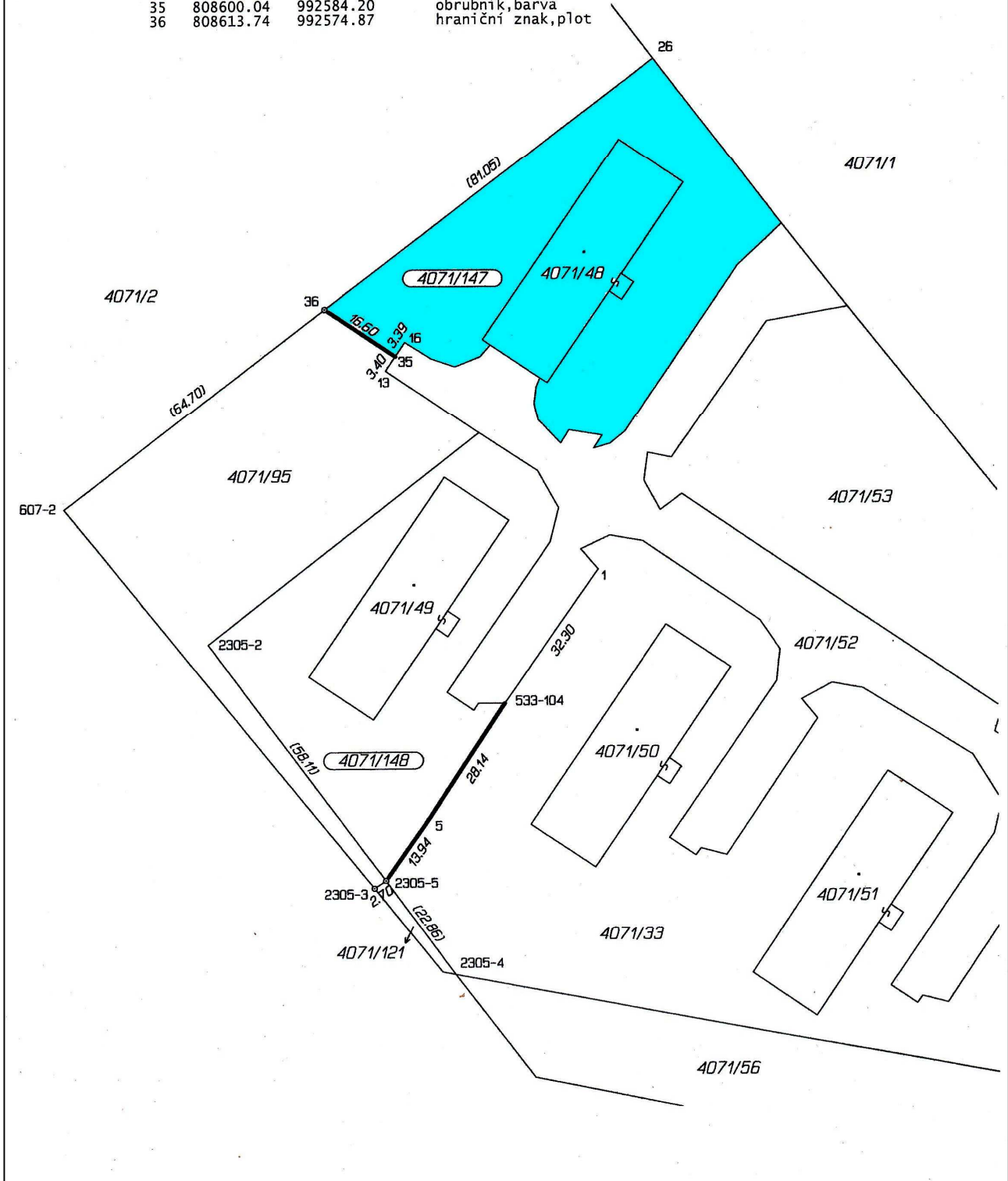
Z-4801/2010-503

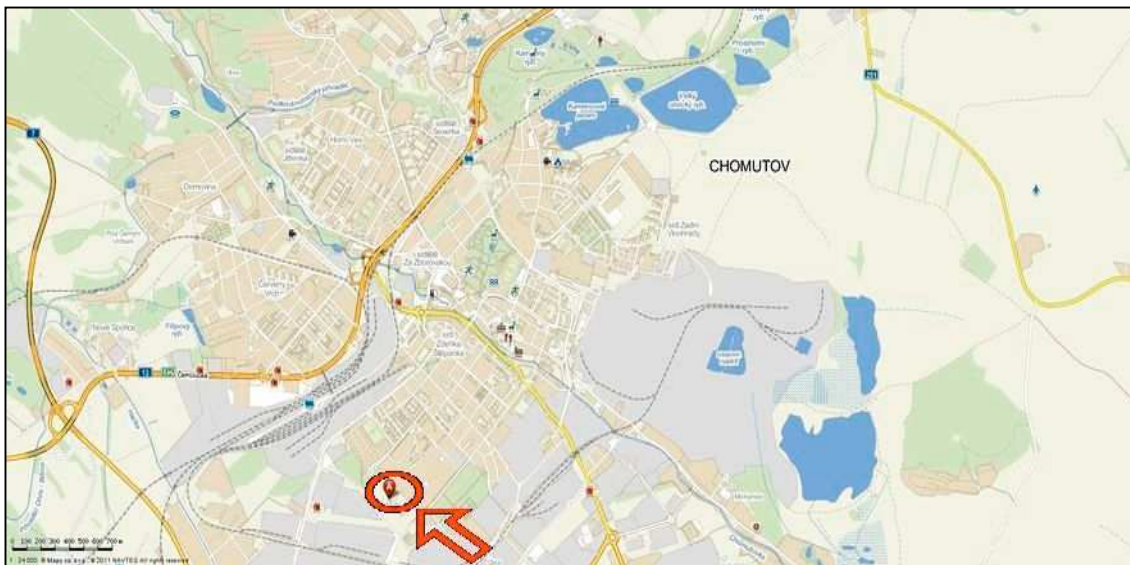
Pro: Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, RČ/IČO: 00829048
Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

SEZNAM SOUŘADNIC

Souřadnicový systém: S-JTSK

= ČÍSLO BODU	Y	X	způsob stabilizace
533-104	808578.99	992653.10	obrubník
607-2	808664.99	992614.36	sloupek plotu
2305-2	808636.86	992641.23	
2305-3	808604.64	992689.54	hraniční znak
2305-4	808588.87	992706.44	
2305-5	808602.42	992688.03	hraniční znak
1	808560.62	992626.57	obrubník
5	808594.43	992676.57	obrubník, roxor
13	808601.95	992587.01	obrubník
16	808598.13	992581.40	obrubník
26	808549.46	992525.51	
35	808600.04	992584.20	obrubník, barva
36	808613.74	992574.87	hraniční znak, plot





situace polohy nemovitosti

