

Číslo vyhotovení:

ZNALECKÝ POSUDEK

č.7565/005/13

O ceně objektu bydlení čp.3602 se stavební parcelou č.2444, včetně příslušenství a pozemkové parcely č.2448/15 (dle geometrického plánu) v katastrálním území Chomutov I, obec a okres Chomutov.



Objednatel :
Top Credit, a.s.
Na Valích 641
440 01 Louny

Účel posudku :
Návrh obvyklé (tržní) hodnoty nemovitého majetku

Zhotovitel :
Miluše Doležalová – oceňování nemovitostí, Moskevská 1/14, 434 51 Most

Datum, k němuž je majetek oceněn : 17.1.2013

Počet vyhotovení : 3
Počet stran textu : 10
Počet stran příloh : 5

OBSAH

1.Nález :

- 1.1 Podklady pro ocenění
- 1.2 Místopis nemovitosti
 - 1.2.1 Bližší údaje o nemovitosti
 - 1.2.2 Specifické podmínky
- 1.3 Obsah ocenění
- 1.4 Způsob využívání nemovitosti
- 1.5 Vlastnictví
- 1.6 Popis oceňovaných objektů
 - 1.6.1 Budova čp.3602
 - 1.6.2 Příslušenství
 - 1.6.3 Pozemky

2. Výpočet pomocných hodnot pro stanovení ceny obvyklé

- A. Věcná hodnota nemovitosti
 - A.1 Stanovení věcné hodnoty staveb
 - A.2 Stanovení věcné hodnoty pozemků
 - A.3 Rekapitulace věcné hodnoty
- B. Výnosová hodnota
 - B.1 Hrubý výnos nemovitosti
 - B.2 Výnosová cena
- C. Srovnávací hodnota
 - C.1 Údaje o trhu srovnatelných nemovitostí v místě
 - C.2 Rekapitulace srovnávací hodnoty
- D. Obvyklá cena
 - D.1 Obecně ke stanovení obvyklé ceny
 - D.2 Závěr
 - D.3 Znalecká doložka

3. Přílohy :

- 3.1 Výpis z katastru nemovitostí
- 3.2 Kopie katastrální mapy
- 3.3 Lokalita – mapa oblasti
- 3.4 Fotodokumentace

NÁLEZ

Tento znalecký posudek je předáván objednateli za účelem návrhu obvyklé ceny nemovitosti.

Jedná se o návrh tržní hodnoty objektu bydlení čp.3602 včetně příslušenství, venkovních úprav, stavební parcely č.2444 a pozemkové parcely č.2448/15 (dle geometrického plánu oddělené od pozemkové parcely č.2448/1) k.ú. Chomutov I, zapsáno na LV č.2148 pro k.ú. Chomutov I a obec Chomutov.

Návrh obvyklé ceny je vždy **odhadem** finanční částky a je definován v souladu s ustanovením zákona č.151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) jako „**cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém 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**“.

Podklady pro ocenění :

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem dne 9.1.2013, list vlastnictví č.2148 pro k.ú. Chomutov I a obec Chomutov
- geometrický plán pro rozdělení pozemku a upřesnění vlastnické hranice ze dne 8.10.2012, číslo plánu 4849-373/2012, včetně výkazu výměr
- kopie katastrální mapy k.ú. Chomutov I
- projektová dokumentace stavby tří typových objektů T20/51 z března 1951, ověřená ve stavebním řízení
- stavební povolení vydané odborem výstavby MNV Chomutov dne 12.5.1951 pod značkou 712.2/XI-1951
- projektová dokumentace na plynofikaci objektu čp.3602 ze září 1999, ověřená ve stavebním řízení
- kolaudační rozhodnutí na instalaci plynového odběrného zařízení a plynovou přípojku vydané stavebním úřadem MěstNV Chomutov dne 16.12.1999 pod značkou StÚ/1648/99
- povolení ke změně užívání na ubytovnu (domov mládeže) vydané stavebním úřadem Magistrátu města Chomutov dne 25.1.2000 pod značkou StÚ/0013/2000/Bo
- skutečnosti a výměry zjištěné během místního šetření provedeného dne 9.1.2013
- Lexikon obcí ČR – ČSÚ 2012
- Znalecký standard pro zjištění obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí, vydaný Ústavem soudního inženýrství VUT Brno
- Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku vydané Ústavem pro racionalizaci ve stavebnictví, a.s. Praha, cenová úroveň 2013/1

- Cenové zprávy ÚRS Praha, a.s. 2012
- Metodický pokyn České komory odhadců majetku pro tržní oceňování nemovitostí
- vlastní databáze znalce

POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná budova s uvedenými pozemky je umístěna v centru souvislé zástavby města Chomutov, ve Školní ulici. Oceňovaný majetek zahrnuje budovu čp.3602 (objekt bydlení – internát pro ubytování žáků odborného učiliště), venkovní úpravy (zpevněné plochy, ploty, přípojky sítí) a pozemky včetně trvalých porostů.

Specifické podmínky lokality

Statutární město Chomutov má podle údajů Českého statistického úřadu cca 50 000 trvale žijících obyvatel, infrastruktura je na vysoké úrovni – v místě je magistrát včetně úřadu stavebního, finanční úřad, katastrální úřad, pošta, základní a střední školy a učiliště, zdravotnické obvody, poliklinika, úřadovna policie městské i republikové. K dispozici je kompletní síť obchodů a služeb, restaurace, hotely, koupaliště, sportoviště. Inženýrské sítě v obci zahrnují rozvod elektřiny, vody, kanalizace a plynu. Ve městě je vlakové i autobusové nádraží, v blízkosti je hraniční přechod do SRN (Hora Svátého Šebestiána). Město je významným centrem historickým, v okolí jsou zajímavé přírodní lokality.

Obsah ocenění

Budova čp.3602
Příslušenství
Pozemky

Způsob užívání

Budova čp.3602 byla postavena původně jako objekt pro ubytování žáků střední školy a středního odborného učiliště, k tomuto účelu byla také do roku 1992 užívána. V roce 1992 byla provedena běžná oprava objektu a stavebním úřadem byla povolena změna užívání na objekt pro administrativu (kanceláře, archivy, sklady). V roce 1999 bylo opraveno ústřední vytápění a zaveden plyn a byla provedena další změna užívání, budova se vrátila ke svému původnímu účelu – ubytovna pro učně (domov mládeže). V současné době je stavba prázdná, není využívána ani částečně. S ohledem na umístění v centru města je změna užívání možná, variabilita využití stavby je poměrně vysoká.

Vlastnictví

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (stavba a pozemky) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČO 70892156), správa nemovitostí byla svěřena příspěvkové organizaci Střední škola technická, gastronomická a automobilní (IČO 18383696). Část „C“ výpisu z katastru nemovitostí je bez záznamu – vlastnické právo není omezeno.

Přístup a příjezd k oceňované stavbě a parcelám vede ze Školní ulice (z pozemkové parcely č.2686/1, přes pozemkovou parcelu č.3013 k.ú. Chomutov I, pozemky jsou ve vlastnictví Statutárního města Chomutov) do dvora areálu školy (pozemková parcela č.2448/1 – vlastnictví Ústeckého kraje).

Popis jednotlivých oceňovaných objektů

Budova čp.3602

Hlavním oceňovaným objektem je budova čp.3602, zapsaná v katastru nemovitostí jako objekt bydlení. Budova má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, sedlovou střechu. Nosné konstrukce jsou vyzdívané z cihel v tloušťce 45-50 cm, založené na betonových pasech a patkách s izolací proti zemní vlhkosti. Sedlový krov je pokrytý plechovými šablonami na plném bednění, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu úplné, bleskosvod je osazen. Fasáda stříkaná bez venkovních obkladů, okna dřevěná zdvojená, dveře vstupní palubkové, vnitřní hladké plné do ocelových zárubní. Podlahy obytných místností lepené (PVC, textilie), v ostatních místnostech lepené povlaky a keramické dlažby, v technickoprovazních místnostech suterénu jen cementový potěr. Schodiště betonová monolitická s lepeným povrchem, stropy rovné s omítanými podhledy, v suterénu viditelné průvlaky, podhled jen v prostorách společenských místností zavěšený (sololit, umakart). Vnitřní omítky vápenné štukové, ve sprchách a v části prádelny v suterénu keramické obklady, ve společenských místnostech suterénu dekorační obklady laminátové. Vytápění budovy centrální teplovodní, kotlem na plyn umístěným v suterénu, příprava teplé užitkové vody plynovým bojlerem kombinovaným s kotlem ÚT. Hygienické vybavení zahrnuje splachovací záchody a umyvadla u jednotlivých pokojů pro ubytování a společné sprchy v suterénu, vybavení kuchyně v budově není. Budova je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, rozvod elektřiny a plynu, telefon. V budově je proveden rozvod motorového a světelného proudu, studené a teplé vody, plynu (jen pro kotel a bojler v suterénu), slaboproudu, je osazeno elektronické zabezpečovací zařízení.

V suterénu budovy jsou dvě místnosti pro společenské účely (herna, televize), společné sprchy, splachovací záchod, kotelná ÚT, prádelna a sklad. V přízemí a v I.patře jsou společné chodby a pokoje pro ubytování žáků, každý pokoj je vybaven vlastním hygienickým zázemím (splachovací záchod, umyvadlo).

Budova byla postavena v průběhu let 1951-1952, stáří ke dni ocenění je odhadováno na 61 let. V průběhu užívání byla běžně udržována, v sedmdesátých letech minulého století byla provedena celková oprava budovy spojená s výměnou střešní krytiny a vnitřních instalací. V roce 1999 byl do budovy zaveden plyn, osazen plynový kotel pro ústřední vytápění a bojler pro přípravu teplé užitkové vody. Stavebně-technický stav je s ohledem na stáří poměrně dobrý, ale rychle se zhoršuje - budova není užívána, vnitřní vybavení bylo poškozeno vandalskými zásahy (chybí část radiátorů ústředního topení, jsou poškozeny některé zařizovací předměty), v budově se objevuje vlhkost, která poškozují podlahové krytiny a omítky.

Příslušenství

Příslušenství hlavního stavebního objektu tvoří zejména zpevněné plochy – plocha charakteru komunikace (odstavná a manipulační plocha) ze zámkové dlažby betonové na části pozemkové parcely č.2448/15, dále oplocení, přípojky sítí, trvalé porosty. Příslušenství není rozsáhlé, není samostatně obchodovatelné, jako příslušenství stavby je hodnoceno kladně.

Pozemky

K oceňované budově patří stavební parcela č.2444 a pozemková parcela č.2448/15 (oddělená geometrickým plánem od pozemkové parcely č.2448/1). Budova čp.3602 je umístěna na stavební parcele č.2444. Parcela je zapsána v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 191 m², je zcela zastavěna budovou čp.3602, další rozvoj nemovitosti na této parcele není možný. Ke stavební parcele č.2444 přiléhá pozemková parcela č.2448/15 (dle geometrického plánu) - ostatní plocha o výměře 840 m². Tato parcela je využita zčásti jako parkoviště a přístupový chodník k budově čp.3602, na nezastavěné části je vysázena řada vzrostlých stromů a keřů (živý plot). Pozemky tvoří jednotný funkční celek přibližně obdélníkového tvaru, delší osou orientovaný ve směru severozápad-jihovýchod. Na jihozápadě (podél Školní ulice) a na jihovýchodě jsou ploty, severozápadní hranici tvoří hrana komunikace (parkovací plochy), severovýchodní hranice není v terénu zcela patrná. Pozemky jsou rovinné, dobře přístupné.

VÝPOČET POMOCNÝCH HODNOT PRO NÁVRH CENY OBVYKLÉ**Věcná hodnota**

Věcná hodnota nemovitosti je zjištěna jako reprodukční hodnota stavby, tj. stanovením nákladů na pořízení stejné nebo porovnatelné stavby v místě a čase ocenění, snížené o přiměřené opotřebení.

Stanovení věcné hodnoty budovy čp.3602

Obestavěný prostor:	2 020 m³
Zastavěná plocha:	193 m²
Podlahová plocha (pronajímatelná):	290 m²

Výpočet reprodukční ceny :

JKSO	801.71
CZ-CC	Budovy pro společné ubytování 113 012
Základní hodnota :	Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. 6 332 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	5 682 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty :	0,8396
Výchozí hodnota jednotková :	4 771 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výchozí hodnota celková :	9 637 420 Kč
Reprodukční cena celková :	9 637 000 Kč
Opotřebení :	analytické
Stáří :	původní konstrukce 61-62 let, nové viz text
Míra opotřebení :	60,34 %
Věcná hodnota jednotková :	1 892 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výpočet :	1 892 * 2 020 = 3 821 840
Věcná hodnota :	3 822 000 Kč

Stanovení věcné hodnoty pozemků

Pozemky tvoří funkční celek obdélníkového půdorysu (viz kopii geometrického plánu v příloze), jsou rovinné, napojené na inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn) a přístupné z místní komunikace se zpevněným povrchem, ohraničené stavbou, obrubníky a ploty. Město Chomutov nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, prodeje pozemků pro bytovou a komerční zástavbu jsou poměrně běžné, volné stavební pozemky v dosahu inženýrských sítí jsou k dispozici za ceny od 1200 do 1700 korun za 1 m². Kvalita oceňovaných pozemků je velmi dobrá, stávající zástavba omezuje další rozvoj (změnu užívání). Reálnou cenu pozemků odhaduji vzhledem k jejich výměře, zastavěnosti a intenzitě využití na 1500 Kč/m² u plochy skutečně zastavěné a 600 Kč/m² u ploch ostatních (ve funkčním celku).

Číslo	Popis	Plocha	Cena
2444	Zastavěná plocha a nádvoří	191	286 500
2448/15	Ostatní plocha (jiná plocha)	840	504 000
	Celkem	1031	790 500

Plocha pozemků celkem : **1 031 m²**
 Celková hodnota : **790 000 Kč**

Pozemky v k.ú. Chomutov I - celkem :

Jednotková cena průměrná:	766 Kč/m ²
Celková hodnota :	790 000 Kč

Rekapitulace věcné hodnoty :**Komentář :**

Věcná hodnota je stanovena jako reprodukční cena stavby, snižená o přiměřené opotřebení. Pro stanovení reprodukční hodnoty byla zvolena metoda ukazatelová na základě průměrných orientačních cen na měrovou a účelovou jednotku stavebních objektů, vydávaných Ústavem racionalizace stavebnictví, a.s. Praha. Hodnota nespécifikovaného příslušenství (venkovních úprav) je stanovena v souladu s metodikou České komory odhadců majetku ve výši 4 % hodnoty hlavního stavebního objektu.

Stavba	3 822 000 Kč
Příslušenství	153 000 Kč
Pozemky	790 000 Kč
Věcná hodnota celkem	4 765 000 Kč

Výnosová hodnota objektu

V době ocenění není popsána nemovitost pronajímána, pronájem za původním účelem (ubytování) je málo pravděpodobný, ale s ohledem na charakter a umístění nemovitosti je pronájem ke komerčním účelům (administrativa, skladování) reálně možný. Obvyklá výše nájmu za komerční (administrativní) prostory se pohybuje v lokalitách blízkých centru města od 1200 do 2000 korun za

1 m2 a rok. S ohledem na specifika oceňované nemovitosti a nutné náklady na uvedení budovy do pronajimatelného stavu (oprava topení, doplnění zařizovacích předmětů) je dosažitelné nájemné odhadováno na spodní hranici uvedeného rozmezí.

Název	Plocha /m2/	Kč/rok	Koef.	Nájemné Kč/rok
Kanceláře	290	348 000	0,800	278 400
Celkem				278 400

Výpočet výnosové hodnoty :

	%	Ze základu	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	0,00		278 400	
Daň z nemovitosti	0,15	3 822 000		5 733
Pojistné budov	0,10	3 822 000		3 822
Odpisy střádací - amortizace	1,22	3 822 000		46 628
Náklady na údržbu	0,25	3 822 000		9 555
Náklady provozní	0,20	3 822 000		7 644

Míra kapitalizace : **11,00 %**
 Stabilizovaný roční výnos 205 018
 Výpočet : $100 * 205\ 0187 / 11,00 = 1\ 863\ 800$
 Výnosová hodnota : **1 864 000 Kč**

Výnosová hodnota	1 864 000 Kč
------------------	--------------

Porovnávací hodnota objektu :

Přímé porovnání s prodejem ubytovacího zařízení v Chomutově není k dispozici, ale způsob užívání stavby byl v minulosti několikrát (se souhlasem stavebního úřadu) změněn, je proto možné provést porovnání nepřímé s objekty administrativního nebo obchodního charakteru. Prodeje objektů pro obchod a služby v lokalitách blízkých centru města nejsou příliš časté, ceny jsou značně diverzifikovány. V loňském roce byl prodán objekt velmi blízký oceňované budově – prodejna se skladovým a administrativním zázemím, s celkovou pronajimatelnou plochou 266 m2, v lepším technickém stavu, ale s vytápěním napojeným na dálkový zdroj, prodejní cena 1,99 miliónu korun (cca 7500 Kč/m2). Aktuálně jsou v Chomutově nabízeny dva srovnatelně velké objekty v ulici Na Bělidle – patrové domy ze třicátých let, zcela podsklepené, po celkové opravě, s komerčními plochami 400 až 500 m2, s pozemky o výměře 500-600 m2 se prodávají za 3,9 a 4,2 miliónu korun. Poněkud novější objekt v atraktivní lokalitě Lipské ulice – přízemní prodejna s plochou cca 100 m2, možnost vlastního parkování ve dvoře hotelu, cena 790 tisíc korun. Přepočtené nabídkových cen na užitnou plochu staveb se pohybuje v relativně malém rozmezí od 7000 do 8600 korun za 1 m2 podlahové plochy stavby. Porovnatelnou hodnotu odhaduji s ohledem na specifika oceňovaného majetku na spodní hranici zjištěného rozmezí, konkrétně na 7000 Kč na 1 m2.

Výpočet :
 $290\ m2 * 7000\ Kč/m2 = 2\ 030\ 000$

Porovnávací hodnota	2 030 000 Kč
---------------------	---------------------

Obvyklá cena**Obecně ke stanovení obvyklé ceny**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodejkách stejného nebo obdobného majetku 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 se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo osobní mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku a vyplývající z osobního vztahu k němu.

Závěr

S nemovitostmi daného typu se neobchoduje výrazně často. Nabídka srovnatelných objektů v místě a blízkém okolí je omezená, ceny jsou zcela individuální. Při respektování uvedených obecných zásad, zvážení všech specifik trhu s nemovitostmi v dané lokalitě i specifik oceňovaného majetku jsem dospěla k názoru, že obvyklou cenu nejspíše vyjadřuje hodnota stanovená metodou porovnávací, přestože porovnání je do značné míry nepřímé. Věcná hodnota je příliš vysoká a nebude případným zájemcem respektována, výnosová hodnota nevychází z reálných čísel, ceny pronájmu jsou korigovány řadou obtížně kvantifikovatelných faktorů. Celkové postavení nemovitosti na trhu je problematické. Stavební objekt je dostatečně velký, variabilita jeho využití je vysoká, ale vnitřní dispoziční řešení je zastaralé, přístup a příjezd je velmi dobrý, parkovací možnosti v bezprostředním okolí poněkud omezené. V okolí je množství provozoven (prodejny, ordinace, pojišťovna, střední škola, základní škola), což zvyšuje variabilitu využití stavby. Podstatnou část tržní hodnoty tvoří poloha - pozemky jsou kvalitní, dobře umístěné, mají dostatečnou výměru. Technický stav budovy je poněkud zhoršený, vnitřní vybavení zastaralé a částečně poškozené.

Silné stránky nemovitosti :

- dostatečně velké vnitřní prostory stavby
- variabilita využití stavby
- umístění v centru statutárního města
- vlastní vytápění a příprava teplé užitkové vody
- v příslušenství parkovací plocha

Slabé stránky nemovitosti :

- špatný technický stav budovy, nepříznivý vzhled
- zastaralé dispoziční řešení
- neúplné a poškozené vnitřní vybavení (radiátory, zařizovací předměty)

Rekapitulace pomocných hodnot

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Budova čp.3602	4 765 000	1 864 000	2 030 000	2 000 000

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – budovy čp.3602 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Chomutov I.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty (obvyklé ceny) k uvedenému datu, je tato navržena ve výši

2 000 000,-- Kč

Slovy: Dvamilióny korun českých

V Mostě dne 17.ledna 2013

Miluše Doležalová, soudní znalec a odborný odhadce pro ceny nemovitostí
Moskevská 1/14, 434 51 Most

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.4.1979, čj.Spr.1476/79 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací pro ceny nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 7565/005/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.