

Znalecký posudek č. 2010-100

O ceně nemovitosti - **Budovy bez čp./eč. na stpč. 199 -,, Restaurant ABC”**
v k.ú. Chlumčany u Loun, kraj Ústecký



Objednatel posudku:

Česká republika - Okresní soud v Lounech
Sladkovského 1132
44029 Louny

Účel posudku:

Pro účely soudního řízení č.j. 11E 63/2010 - 16.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a podle stavu ke dni 18.11.2010 posudek vypracoval:

Ing. Petr Křivka
Šafaříkova 2528
440 01 Louny

Posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Lounech, 22.11.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Provést ocenění předmětné nemovitosti dle zákona o oceňování majetku obecnou metodikou, tj. zjištění odhadované obvyklé (nebo též tržní - obecné) ceny nemovitosti k výše uvedenému datu ocenění, v závislosti na stavebně technických parametrech nemovitosti, jejím stáří, objemových parametrech, vybavení, poloze a dalších vlivech v intencích mezinárodních oceňovacích standardů (EVS, IVSC).

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Jiná stavba na pč. st. 199 v k.ú. Chlumčany u Loun
439 03 Chlumčany

Region: Ústecký

Okres: Louny

Katastrální území: Chlumčany u Loun

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 18.11.2010 za přítomnosti provozovatele nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN, LV č. 389 pro k.ú. Louny - platnost výpisu ověřena
- informace o budově a parcele z KN - dálkový přístup síť Internet - 2x
- informace poskytnuté vlastníkem nemovitosti
- prohlídka a zaměření nemovitosti na místě samém, vlastní fotodokumentace

Nebyly doloženy další podklady k ocenění, zejména kolaudační rozhodnutí, kopie snímku z katastrální mapy, nebyla předložena nájemní smlouva na pronájem pozemku, ani jiný doklad, který by upřesnil dobu další existence oceňované dočasné stavby. Pro účely ocenění se předpokládá další doba trvání stavby v délce min. 20 roků a více - dle vyjádření správce komunikace ŘSD, závod Chomutov, není další existence oceňované nemovitosti ohrožena plánovanou výstavbou „zkapacitnění silnice R7 Chlumčany“ - viz příloha ocenění.

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Jsou uvedeny na přiložených informacích z KN - a výpisu z KN, LVč. 389 pro k.ú. Louny.

Vlastníkem stavby je fyzická osoba - pan Jaroslav Bouda, r.č. 650123/0351, byten Fügnerova 1004 v Lounech, vlastníkem pozemku je Ústecký kraj, pozemek je ve správě SÚS Ústeckého kraje - příspěvkové organizace.

6. Dokumentace a skutečnost:

Stavebně technická dokumentace nebyla předložena.

Ocenění se provádí dle skutečného provedení, rozměrů a stavu zjištěném při místním šetření.

7. Celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost se nachází nedaleko obce Chlumčany u Loun, při státní silnici I/7, tj. při rychlostní komunikaci na trase Praha-Slaný-Louny-Chomutov-Chemnitz.

Polohopis

Oceňuje se jiná stavba bez čp./če. na cizím pozemku stpč. 199 pro dané katastrální území Chlumčany u Loun. Jedná se o objekt tzv. „rychlého občerstvení - motorest ABC“ (restaurace s ohřevem připravených jídel) umístěný vpravo při státní silnici I. třídy č. 7 ve směru Louny - Slaný - Praha, nedaleko města Louny - viz situace obsažená v příloze ocenění. Objekt je včetně příslušenství údajně pronajat jako celek, údaje o pronájmu nebyly poskytnuty, nájemní smlouva nebyla předložena.

Skladba nemovitosti

Hlavní stavba - objekt pro obchod a veřejné stravování na stpč. 199, zděný, přízemní, užívaný k uvedenému účelu, tj. běžně provozovaný a schopný užívání.

Příslušenství nemovitosti tvoří - studna s přípojkou vody k objektu, žumpa, přípojka elektro, sociální zařízení je umístěno mimo posuzovaný objekt - je tvořeno mobilním kontejnerem - nejedná se o nemovitost.

Podrobný popis stavby je uveden v části B. posudku.

8. Obsah posudku:

a) Hlavní stavby

a₁) Jiná stavba bez čp. - "obj. ABC"

b) Ocenění výnosovým způsobem

b₁) Objekt ABC - jiná stavba

9. Popis objektů a pozemků:

a) Hlavní stavby

a₁) Jiná stavba bez čp. - "obj. ABC"

Jedná se o provozní objekt občerstvení „Motorest ABC“ umístěný na odpočívadle v těsné blízkosti státní silnice I. třídy - R7, na stpč. 199 - naproti ČS PHM. Pozemek byl dle informace stávajícího vlastníka předchozím majitelem pronajat nájemní smlouvou od správce komunikace SÚS Ústeckého kraje, nájemní smlouva nebyla doložena, dle informace od „SÚS“ v současné době platná nájemní smlouva uzavřena není.

Samotný objekt nemá čp./eč. - jedná se o tzv. jinou stavbu umístěnou na výše uvedeném cizím pozemku.

Objekt slouží jako provozovna rychlého občerstvení - je to přízemní zděný objekt bez podsklepení se sedlovou střechou - půdní prostor je nízký, bez využití.

Dispozice - v objektu je restaurační místnost - jídelna, dále oddělený prostor pro přípravu pokrmů a skladovací prostory. Přístup do objektu je ze zpevněné přilehlé komunikace - hlavní ze severovýchodní strany, do skladovací části ze strany severní.

Konstrukce a vybavení - nosné konstrukce jsou cihelné, zastřešení provedenou sbíjenou tesařskou konstrukcí s krytinou z Alukrytu. Technické a další vybavení je standardní až podstandardní – elektro 220/380 V, vodovod s ohřevem průtok. ohřivači, odkanalizování do žumpy, vytápění el. konvektory, EZS, plastová okna, standardní úpravy povrchů - omítky, dlažby, obklady stěn. Není sociální zázemí - mimo v bezprostřední blízkosti osazeny mobilní kontejnery. Zhodnocení standardu jednotlivých konstrukcí a konstrukčních prvků je uvedeno níže v tabulce vybavení stavby.

Příslušenství nemovitosti tvoří studna s přípojkou vody k objektu, žumpa, přípojka elektro – zahrnuto v ceně objektu.

Objekt je v provozu od r. 1992, je udržovaný průběžně.

V současné době je objekt jako celek provozován k uvedenému účelu nájemcem, avšak dle informace není uzavřena nájemní smlouva, vlastník nemovitosti nájemní smlouvu nepředložil.

K datu ocenění se jedná o poměrně dobrou polohu nemovitosti srovnatelnou z hlediska účelu nemovitosti, nákladovosti a očekávaných tržeb s polohou např. ve městě Louny. **Tato skutečnost je však vzhledem k plánované výstavbě nové čtyřproudové komunikace (stavba „R7 - Chlumčany - zkapacitnění silnice“) na jiném místě pouze dočasná, viz další popis při stanovení výnosové hodnoty a vyhodnocení obvyklé ceny.**

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Věcná hodnota dle cenového předpisu 460/2009 Sb.

a) Hlavní stavby

a₁) Jiná stavba bez čp. - "obj. ABC" - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: H. budovy pro obchod (společné stravování)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 123

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. NP: 20,3 * 5,40 = 109,62 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. NP:	109,62 m ²	2,70 m	295,97 m ³
Součet	109,62 m ²		295,97 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 295,97 / 109,62 = 2,70 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 109,62 / 1 = 109,62 m²

Obestavěný prostor:

1. NP: 20,3 * 5,4 * 2,80 = 306,94 m³
zastřešení: 20,3 * 5,40 * 0,5 * 0,5 = 27,41 m³
spodní stavba: 20,3 * 2,80 * 1,25 * 0,5 = 35,53 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 369,88 m³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce:	P	15,30	100,00	0,46	7,04
3. Stropy:	S	8,10	100,00	1,00	8,10
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
10. Schody:	C	2,70	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	N	3,70	20,00	1,54	1,14
	S	3,70	80,00	1,00	2,96
13. Okna:	N	5,80	100,00	1,54	8,93
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30

15. Vytápění:	N	4,80	100,00	1,54	7,39
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,00	100,00	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	4,20	100,00	0,00	0,00
24. Výtahy:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
Součet upravených objemových podílů:					89,26

Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :	0,8926
---	--------

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 669,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9802
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	1,0778
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8926
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1630

Základní cena upravená	=	4 345,10 Kč/m ³
-------------------------------	---	----------------------------

Plná cena:	369,88 m ³ * 4 345,10 Kč/m ³	=	1 607 165,59 Kč
------------	--	---	-----------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 80 = 22,500 %

- 361 612,26 Kč

Jiná stavba bez čp. - "obj. ABC" - zjištěná cena

= 1 245 553,33 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Jiná stavba bez čp. - "obj. ABC"	=	1 245 550,- Kč
-------------------------------------	---	----------------

Cena objektů činí celkem	1 245 550,- Kč
---------------------------------	-----------------------

Výnosová hodnota

Pro výpočet výnosové hodnoty je vzat v úvahu reálně dosažitelný výnos z pronájmu budovy, nejedná se o výnosy z provozování restaurace - pak by se jednalo o ocenění podniku. Nájemné je stanoveno na základě předpokládaného dosažitelného nájemného - nájemní smlouvy nebyly předloženy (nájemné provozovny, nájemné z pozemku) - **předpokládá se doba další existence stavby min. 10 roků.**

Výměry prostor

1. NP - obsahuje vstup, prostor restaurace, výdejnu a přípravnu jídel, sklady.

- ZP - zastavěná plocha.....110.00 m²

- hrubá užitná plocha.....93.50 m² - odhad 85% ZP

Odhadované obvyklé nájemné je předpokládáno vzhledem k rozlohám pronajimatelných prostor a stávající dobré poloze objektu ve výši 200,- Kč/m²/měsíc, tj. ve výši 18800,- Kč/měsíc (lze předpokládat rozpětí 15-20 tis. Kč/měsíc). Tuto výši nájemného uvažují jako obvyklou, neboť pronájem obdobných komerčních nebytových prostor ve městě Louny se pohybuje ve výši 150 - 300,- Kč/m²/měsíc, v některých atraktivních prodejních prostorách i výše. Ve výpočtu výnosů je uvažováno vzhledem k dále uvedenému (výstavba nové rychlostní komunikace) riziko ztráty nájemného a tedy s ponižujícím koeficientem 0.90.

Výnosy jsou sníženy o předpokládané obvyklé obhospodařovací náklady:

- na běžnou údržbu nemovitosti, pojištění, daň z nemovitosti, odhadnuté náklady na správu nemovitosti
- náklady na pronájem pozemku (nájemní smlouva na pozemek nebyla předložena - nájemné odhadnuto v odhadované obvyklé výši 12 tis. Kč/rok - viz ostatní náklady (celkem odhad ostatních nákladů včetně nákladů na správu nemovitosti činí 30 tis. Kč/rok).

Míra kapitalizace je uvažována ve výši 10,5% a zahrnuje bezrizikovou úrokovou míru a rizikovou přírážku - jedná se o výši zvýšenou vzhledem k vyššímu riziku dosažení pronájmu o 2-2.5 procenta (zvýšení rizika dosažení uvedeného nájemného z hlediska možného ztížení podmínek pronajimatelnosti nemovitosti vzhledem k budoucí výstavbě nové rychlostní komunikace a po jejím dokončení).

Výměry pronajímáných prostor:

Prodejní plocha: = 94,00 m²

Podlahová plocha nebytových prostor celkem: 94,00 m²

Podlahová plocha všech prostor celkem: 94,00 m²

Propočet výnosů z pronajímáných prostor:

Provozní plocha:
restaurace ABC 94,00 m² * 2 400,- Kč/m² = 225 600,- Kč

Výnos z provozní plochy celkem = 225 600,- Kč

Výnosy celkem: 225 600,- Kč

Dosahované procento pronajmutí prostor: 90 %

Upravené výnosy celkem: 225 600,- Kč * 90 % = 203 040,- Kč

Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti:

Náklady na údržbu nemovitosti stanoveny ve výši 1,20 % z reprodukční ceny stavby.

1 607 165,59 Kč * 1,20 % = 19 285,99 Kč

Náklady na pojištění: = 5 000,- Kč

Náklady na pojištění činí 0,31 % z reprodukční ceny stavby.

Výpočet amortizace:

Předpokládaná další životnost 62 roků byla omezena na maximální hodnotu 45 roků.

$(1\,245\,553,33\text{ Kč} * 0,0300) / (1,0300^{45} - 1)$ = 13 434,- Kč

Daň z nemovitosti: = 1 000,- Kč

Ostatní náklady: = 30 000,- Kč

Náklady celkem: 68 720,- Kč

Výpočet čistého ročního výnosu z nemovitosti:

Zisk: 203 040,- Kč - 68 720,- Kč = 134 320,- Kč

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená diskontováním konstantních budoucích příjmů po určité období:

Počet období: 20 roků

Úroková míra: 10,50 %

Úroková míra setinná i: 0,1050

Úročitel q: $1 + (10,50\% / 100\%) = 1,1050$

Výnosová hodnota: $\sum_i [(q^n - 1) / (q^n * i)]$ = 1 105 575,69 Kč

Výnosová hodnota = 1 105 575,69 Kč

C. Rekapitulace

Odhadovaná obvyklá cena se dle názoru znalce nachází v rozpětí daném výnosovou a věcnou hodnotou. V daném případě pokládám vyšší váhu zjištěné výnosové hodnotě - jedná se o komerční nemovitost pořízenou pro dosahování výnosů - jejich výše je zejména závislá na další předpokládané době existence nemovitosti.

Odhad obvyklé ceny

Výnosová hodnota	1.105.580,- Kč
Věcná hodnota	1.245.550,- Kč

Obvyklá cena - odhad s důrazem na výnosovou hodnotu nemovitosti - 900.000,- Kč - tuto cenu je nutno upravit, resp. snížit o odhadované náklady na odstranění stavby po ukončení pronájmu pozemku a její předpokládané životnosti - jedná se o stavbu dočasnou!

Náklady na odstranění stavby - odborný odhad dle cenových relací URS

- demolice objektů postupným bouráním - 370 m³ x 450,- Kč = 166500,- Kč

- likvidace sutí odvoz a uložení na skládku - 211 t x 300,- Kč = 63300,- Kč

Celkem odhad nákladů - 229.800,- Kč - zaokr. 230.000. Kč

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti je 900 - 1100 tis. Kč - spodní hranice je odhadována za předpokladu dočasné stavby včetně nákladů na její odstranění, horní hranice je uvažována bez těchto nákladů v úrovni výnosové hodnoty.

Pozn.: náklady na odstranění stavby mohou být při vlastní realizaci částečně sníženy realizací části prací svépomocí, lze tedy předpokládat cca 20-25% snížení odhadovaných nákladů na demolicí.

Z hlediska předpokládaných budoucích změn v okolí nemovitosti, nutnosti pronájmu pozemků a vzhledem ke stávajícímu dočasnému charakteru stavby se přikláním k vyšší obvyklé ceny na spodní hranici uvedeného cenového rozpětí.

Odhadovaná obvyklá cena je stanovena dle obecné metodiky na základě zjištěné věcné a výnosové hodnoty nemovitosti - porovnávací hodnota nebyla stanovena vzhledem k absenci věrohodných nebo podložených srovnatelných údajů - srovnatelné nemovitosti dočasného charakteru na cizím pozemku se běžně v daném regionu neobchodují.

Věcná hodnota:

Věcná hodnota objektů: 1 245 550,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 1 245 550,- Kč

Výnosová hodnota: 1 105 580,- Kč

Obvyklá cena:

900 000,- Kč

slovy: devětsettisíc Kč

CENA OBECNÁ - OBVYKLÁ (tržní)

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Majetek a služba se oceňují cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo obdobného majetku (při poskytování stejné nebo obdobné služby) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění; je to cena, kterou bylo možno za konkrétní věc (službu) v rozhodné době a místě dosáhnout.

Taková cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků.

Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

V současné době se pro zjištění odhadní ceny obvyklé používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní metody - zjištění věcné hodnoty, resp. nákladové ocenění, metoda výnosová a metoda srovnávací (komparativní) - metoda srovnatelných hodnot. Pro ocenění stavebních pozemků zastavěných i nezastavěných se užívá metody polohových tříd a tzv. indexová metoda. Tyto metody se užívají v různých modifikacích a vzájemných kombinacích v závislosti na druhu nemovitosti, její poloze a dalších výše uvedených vlivech.

Je nutné si stále uvědomovat rozdíl mezi cenou a hodnotou - stejná stavba postavená stejnými náklady v jiných lokalitách (např. obchodní dům v centru města a na jeho okraji, nebo v jiném, větším městě) může mít zcela jinou obchodní cenu vyjádřenou penězi.

Použití metody ocenění

A. věcná hodnota

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací, která může být velmi rozdílná v závislosti na vlastnostech pozemků, jejich poloze a možnosti zastavění.

V daném případě je věcná hodnota stanovena nákladovým způsobem dle oceňovacího předpisu, bez vlivu koeficientu prodejnosti.

B. výnosová hodnota

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k **jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.**

V daném případě se jedná o nemovitost s předpokladem dosahování stálých výnosů formou pronájmu nemovitosti, **výnosová hodnota byla stanovena níže uvedeným způsobem a jedná se o jeden z cenotvorných ukazatelů pro stanovení hodnoty předmětného nemovitého majetku a tedy i jeho obvyklé ceny.**

C. zjištění hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o **vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou.** Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internet, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí apod.

Tato metoda nebyla v ocenění použita vzhledem k absenci obdobných porovnatelných nemovitostí.

Závěrečné vyhodnocení

Při odhadu obvyklé ceny k uvedenému datu jsem přihlédl ke zjištěné věcné a výnosové hodnotě - tato byla stanovena na základě předpokládané doby další existence dočasné stavby.

Věcná hodnota nemovitosti převyšuje hodnotu výnosovou a porovnávací a v daném regionu při obchodování může být dosažena pouze z části, po nemovitostech oceňovaného typu dočasného charakteru je menší poptávka, resp. jedná se o atypický a ne zcela obvyklý obchodní případ.

Obvyklá cena nemovitosti je navržena s důrazem na zjištěnou výnosovou hodnotu, s přihlédnutím k dalším zjištěným skutečnostem a odborně odhadnutým nákladům na odstranění dočasné stavby po skončení její předpokládané životnosti.

Jako dobré vlastnosti nemovitosti spatřuji:

- situování nemovitosti v návaznosti na stávající trasu R7 v těsné blízkosti dopravní trasy Praha-Chomutov-SRN
- dobrý technický stav nemovitosti
- zavedený objekt se stálou klientelou
- možnost parkování vozidel na navazujících odstavních plochách

Slabé stránky nemovitosti jsou zejména:

- dočasná stavba - časově omezná možnost využití (v současnosti nelze přesně určit - pouze odhad)
- sociální zázemí mimo objekt v mobilním kontejneru
- předpokládané negativní změny okolních podmínek v souvislosti s plánovanou stavbou zkapacitnění komunikace R7-Chlumčany - nejasný budoucí stav, možné omezení provozu, zhoršení podmínek po dobu realizace stavby a po jejím dokončení - úbytek klientely apod. (plánovaný předpoklad realizace stavby „Chlumčany R7 - zkapacitnění silnice“ je dle dostupných údajů a vyjádření ŘSD v r. 2013 - 2014, s ohledem na veřejné finance ale může dojít k časovému posunu)

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

Nemovitost z časového hlediska předpokládám jako obtížně prodejnou v delším časovém horizontu, s dobou realizace prodeje nad 12 měsíců.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Poznámka: obvyklá cena nemovitosti je odhadována bez odečtení dlužné finanční částky z titulu zástavního práva z rozhodnutí správního orgánu

V Lounech, 22.11.2010

Ing. Petr Křivka
Šafaříkova 2528
440 01 Louny

D. 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. 2010-100 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2010-100.

E. Seznam příloh:

- informace z KN zjištěné dálkovým přístupem sítí Internet - vlastnictví pozemku a budovy - 2 listy
- mapa gis - geografická poloha nemovitosti
- situace - umístění nemovitosti
- vyjádření zástupce správce komunikace R7 - investora stavby - ŘSD - závod Chomutov - 2 listy

Celkem obsahují přílohy 6 listů.