

# Znalecký posudek číslo 2012-06

cenová aktualizace ZP č. 7150/056/11 zpracovaného Miluší Doležalovou

## OCENĚNÍ NEMOVITOSTI ODHAD OBVYKLÉ CENY

<b>NEMOVITOST:</b>	Budova občanské vyb. bez čp/če (KORD 3) 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. 4071/49, včetně příslušenství a pozemků pč. 4071/148 a pč. 4071/95 dle GP č. 3713-68/2007
<b>VLASTNÍK:</b>	Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem, IČO/RČ: 70892156



<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	Pro účely dobrovolné veřejné dražby. Odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb. k datu 20.12.2011.
<b>OBJEDNATEL OCENĚNÍ:</b>	TOP CREDIT, a.s.
Adresa objednatele:	Poděbradova 751, 440 01 Louny

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

<b>ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Ing. Petr Krivka</b>	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, chybí částečně vnitřní příčky, výplně otvorů, jsou strženy 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	1 848 400,- Kč		
Výnosová hodnota	Nestanovena		
Věcná hodnota / nákladová	11 880 000,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	Nestanovena		
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 850 000,- Kč</b>		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

#### **Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní**

Vzhledem k nízkému časovému odstupu od vyhotovení původního ocenění č. 7150/056/11 ze dne 28.3.2011, 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 1600 tis. – 2000 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 uprostřed 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 provozovatelému účelu (v r. 1992 byla povolena změna využití na léčebnu – LDN), 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. 4071/49, včetně příslušenství a navazujících pozemků dle přiloženého GP pč. 4071/148 a pč. 4071/95, nacházející se na křižovatce ulic Spořická-Beethovenova ve městě Chomutov.** Budova je oceněna jako objekt zdravotní péče (dle posledního účelu využití), potencionální využití je za předpokladu legalizace příslušných stavebně-právních kroků víceúčelové, avšak z ekonomického hlediska velmi obtížně realizovatelné (ubytovací služby, administrativa apod.).

**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, dobrá rozloha pozemků (celková výměra 5728 m<sup>2</sup>)
- dobrá dopravní dostupnost, přístup k pozemkům
- zděná přístavba s výtahy

**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. 7150/056/11 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. 2012-06 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 12-006.

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	
4071/48	736	zastavěná plocha a nádvoří		
<u>4071/49</u>	<u>736</u>	<u>zastavěná plocha a nádvoří</u>		
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
bez čp/če	obč.vyb		4071/48
<u>bez čp/če</u>	<u>obč.vyb</u>		<u>4071/49</u>
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, 400 01 Ústí nad Labem 1 RČ/IČO: 70892156

- 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, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1 RČ/IČO: 00829048

## Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha m <sup>2</sup>	Označení dílu
4071/33	1	02 07	ostat. pl. jiná pl.	4071/33	80	57	ostat. pl. jiná pl.		0				
				4071/148	21	50	ostat. pl. jiná pl.		2	4071/33	11854	21 50	
4071/95		54 32	ostat. pl. jiná pl.	4071/95	28	42	ostat. pl. jiná pl.		2				
				4071/147	25	90	ostat. pl. jiná pl.		0	4071/95	11854	25 90	
	1	56 39			1	56 39							

*Geometrický plán k geom. měření*

**MAGISTRÁT MĚSTA CHOMUTOVA**

Odbor územněprávní úřad a životní prostředí

Chomutovská 4602, 430 28 Chomutov

-7-

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

<p><b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro rozdělení pozemku</p> <p>Vyhotovil: Ing. Miroslava Stibůrková Seifertova 4160, 43003 Chomutov mob. 732237173</p> <p>Číslo plánu: 3713-68/2007</p> <p>Okres: Chomutov</p> <p>Obec: Chomutov</p> <p>Katastrální území: Chomutov I</p> <p>Mapový list: Ch 3-6/23</p> <p>Kód způsobu určení výměr je určen podle §77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.</p> <p>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:</p> <p>obrubníky, hranič. znaky, (roxor, barva)</p>	<p>Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.</p>  <p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p> <p>Ing. Stibůrková</p> <p>Dne 23. 1. 2008 Číslo 11/2008</p> <p>Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost úplnost náležitostí podle právních předpisů.</p>	<p>Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.</p>  <p>Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrzil:</p> <p>Ing. Maštaliřská</p> <p>Dne 18. 02. 2008 Číslo 166-08</p> <p>Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.</p>
--	--	---







situace polohy nemovitosti

