

Číslo vyhotovení:

ZNALECKÝ POSUDEK

č.7668/108/13

O ceně objektu bydlení čp.2767 se stavební parcelou č.2465/1 (dle geometrického plánu), garáže bez čísla popisného nebo evidenčního se stavební parcelou č.2468/2, včetně příslušenství, pozemkové parcely č.2461 a pozemkových parcel dle geometrického plánu č.2464/1, 2466/4 a 2468/3, vše v katastrálním území Chomutov II, obec a okres Chomutov.



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

Účel posudku :
Návrh obvyklé (tržní) hodnoty nemovitého majetku

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

Datum, k němuž je majetek oceněn : 4.9.2013

Počet vyhotovení : 2
Počet stran textu : 11
Počet stran příloh : 6

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.2767
 - 1.6.2 Garáž bez čp/če
 - 1.6.3 Příslušenství
 - 1.6.4 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 Geometrický plán
- 3.4 Lokalita – mapa oblasti
- 3.5 Fotodokumentace

NÁLEZ

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

Jedná se o návrh tržní hodnoty objektu bydlení čp.2767 se stavební parcelou č.2465/1 (dle GP), včetně garáže se stavební parcelou č.2468/2 a dalšího příslušenství, venkovních úprav a pozemků č.parc.2461, 2464/1 (dle GP), 2466/4 (dle GP) a 2468/3 (dle GP) v k.ú. Chomutov II, zapsaných na LV č.1844 pro k.ú. Chomutov II 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 vydaný Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, pracoviště Chomutov dne 9.9.2013, list vlastnictví č.1844 pro k.ú. Chomutov II a obec Chomutov
- kopie katastrální mapy k.ú. Chomutov II, mapový list CHOMUTOV 3-5/32 ze dne 3.9.2013
- geometrický plán ze dne 29.10.2012, číslo plánu 2606-423/2012, včetně výkazu výměr
- evidenční karta hmotného majetku č.e.16949 (garáž)
- projektová dokumentace stavby „Generální oprava internátu SOUŽ v Sokolské ulici Chomutov“ z prosince 1984
- projektová dokumentace stavebních úprav z ledna 1943 ověřená ve stavebním řízení dne 22.3.1943 pod značkou 301/2767-2851
- stavební povolení na přístavbu umývárny u severní stěny budovy ze dne 14.7.1967, čj.Výst.328.2-675/1967-Sk.
- dodatečné povolení na vestavbu nákladního výtahu ze dne 11.5.1987, čj.ÚPA/149/87/Pe
- ohlášení stavebních úprav – výměny oken z roku 1990, čj.4470/90 a výměny oplocení ze dne 19.10.1998, čj.OSS 1276/98
- skutečnosti a výměry zjištěné během místního šetření provedeného dne 4.9.2013
- Lexikon obcí ČR – ČSÚ 2013
- 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. 2013
- Metodický pokyn České komory odhadců majetku pro tržní oceňování nemovitostí
- vlastní databáze znalce

POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

Místopis nemovitosti

Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná budova s uvedenými pozemky je umístěna na okraji souvislé zástavby města Chomutov, v Sokolské ulici. Oceňovaný majetek zahrnuje budovu čp.2767 (objekt bydlení), garáž bez čp/če, vedlejší stavby a venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, přípojky sítí) a pozemky včetně trvalých porostů. Vjezd a vstup na pozemky vede ze Sokolské ulice, podél ulice je plot z ocelových plotových rámpů a zděných sloupků na podezdívce, v plotu jsou osazena dvoukřídlá plechová vrata pro vjezd na parcelu č.2464 a dvoukřídlá vrátka z profilů a pletiva pro vstup a vjezd na parcelu č.2461. Oplocení pokračuje podél jižní i severní hranice pozemků. Na parcele č.2461 je vybudována komunikace z betonu a živice, která vede od hranice pozemku až k domu, vjezd na parcelu č.2464 nebyl dlouhou dobu užíván, plocha je zarostlá nálety. Hlavní oceňovaný objekt má půdorysný tvar písmene „L“, delší rameno je orientováno ve směru západ-východ, kratší ve směru sever-jih. K západní stěně je přistavěno zádveří s předloženými schody pro vstup do zvýšeného přízemí, u severní stěny je přístavek umývárny. Vstup do podzemního podlaží je možný zvenčí ze snížené úrovně terénu, výškové rozdíly jsou vyrovnány venkovními schody a opěrnými zídkami. U jižní stěny domu čp.2767 je vedlejší stavba – původní sklady paliva a nářadí, částečně osazené pod úroveň terénu. Jižně od hlavního objektu je na samostatné stavební parcele č.2468/2 postavena zděná garáž s plochou střechou, příjezd ke garáži je možný po parcele č.2464 (dle geometrického plánu 2464/1) od vrat v Sokolské ulici, vstup pro pěší je možný z jižní hranice parcely, kde jsou v oplocení osazena vrátka.

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 Svatého Šebestiána). Město je významným centrem historickým, v okolí jsou zajímavé přírodní lokality. Sokolská ulice je součástí městské části Černý Vrch. Lokalita je umístěna na západním okraji města, je rozhraním historické a novodobé zástavby. Sokolská ulice je poměrně slabě frekventovaná, dostatečně kapacitní, parkovací možnosti jsou dobré. Okolní zástavbu tvoří jednak rodinné domy a novější domy bytové, jednak objekty občanské vybavenosti (škola, učiliště). V docházkové vzdálenosti jsou obchody a služby, vybavení inženýrskými sítěmi je kompletní. Centrum města je vzdáleno cca 2 km.

Způsob užívání

Budova čp.2767 měla původně dvě relativně samostatné části různého určení. Východní sekce budovy (blíže Sokolské ulici) byla určena pro bydlení, západní sekce byla až do padesátých let minulého století označena číslem popisným 2851 a byla určena pro provoz výroby brýlí. Po roce 1945 objekty převzal státní podnik OKULA a výroba brýlí v objektu pokračovala přibližně do poloviny padesátých let, kdy byla nemovitost předána do správy Severozápadní dráhy. Byly provedeny stavební úpravy, obě části stavby byly funkčně zcela propojeny a stavba byla určena pro ubytování a stravování učňů železničního učiliště. V devadesátých letech byl provoz budovy omezen na stravovací a administrativní zázemí učiliště, přibližně od roku 2010 je budova bez využití.

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 Chomutov (IČO 18383696).

Část „C“ výpisu z katastru nemovitostí je bez záznamu – vlastnické právo není omezeno.

Přístup a příjezd k oceňovaným stavbám a parcelám vede ze Sokolské ulice, z pozemkové parcely č.2545 k.ú. Chomutov II, pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Chomutov, případně po nezpevněné komunikaci na části pozemkové parcely č.2473/1 k.ú. Chomutov II (z jižní strany – pouze pro pěší), tato parcela je rovněž ve vlastnictví Statutárního města Chomutov.

Popis jednotlivých oceňovaných objektů

Budova čp.2767

Budova čp.2767 je v převážné části zastavěné plochy podsklepená, má v původní provozní části dvě nadzemní podlaží, v části původně obytné tři nadzemní podlaží, plochou střechu. Nosnou konstrukci tvoří betonový tyčový skelet s dozdívkami, v obytné části klasické zdivo. Plochá střecha je pokrytá svařovanými živičnými pásy, klempířské konstrukce úplné, bleskosvod je osazen. Vnější povrchy převážně stříkané, okna dřevěná zdvojená v přízemí opatřená mřížemi, dveře vstupní dvoukřídlé náplňové, vnitřní hladké plné do ocelových zárubní. Podlahy keramické a lepené (PVC), stropy rovné s omítanými podhledy, schodiště betonová monolitická s PVC povrchem. Vnitřní omítky vápenné štukové, v prostoru kuchyně a hygienických zařízení keramické obklady stěn. Vytápění centrální teplovodní, kotlem na plyn a ocelovými radiátory, příprava teplé užitkové vody elektrickými bojlerly. V budově je proveden rozvod motorového a světelného proudu, studené a teplé vody, zemního plynu, kanalizace je zaústěna do veřejného řádu. V budově je osazen nákladní kuchyňský výtah o nosnosti 100 kg. Veškeré vnitřní vybavení (kuchyně, hygienické vybavení, výtah, kotel ÚT, bojlerly) je poškozené a nefunkční.

V suterénu budovy jsou provozní prostory – kuchyně, sklady, kotelna ÚT, dílna údržby, šatna a kancelář. V přízemí je jídelna, výdejna jídel s umývárnou nádobí, kanceláře, společenské místnosti (herna, vychovatelna) a sociální zařízení (WC, umývárny). V I.patře je kancelář, místnost pro uložení úklidových potřeb, pokoje pro ubytování učňů a sociální zařízení, ve II.patře (pouze vyšší sekce) jsou pokoje a kancelář.

Garáž

Na samostatné stavební parcele č.2468/2, v jihozápadní části funkčního celku je postavena zděná garáž. Nosné konstrukce jsou vyzdívané z cihel v tloušťce 30 cm, plochá střecha s minimálním spádem pokrytá živicí, klempířské konstrukce úplné, bleskosvod není osazen. Vnější povrchy stříkané, vrata plechová, okna nejsou osazena (jen prosvětlovací sklobetonová plocha – luxfery a větrací mřížky). Podlaha betonová, stropní konstrukce ze železobetonových prefabrikátů, vnitřní omítky vápenné hladké. V garáži je proveden rozvod motorového a světelného proudu. Garáž byla postavena v roce 1994, stavebně-technický stav je dobrý.

Příslušenství

Příslušenství hlavního stavebního objektu tvoří vedlejší stavba (původní sklady paliva), oplocení, zpevněné plochy, venkovní schody, opěrné zídky, přípojky sítí. Příslušenství je ve špatném technickém stavu, není samostatně obchodovatelné.

Pozemky

Budova čp.2767 je umístěna na stavební parcele č.2465, zapsané v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 550 m². K parcele č.2465 přiléhá na východě pozemková parcela č.2461 (zahrada o výměře 418 m²), na jihu pozemková parcela č.2464 (zahrada o výměře 868 m²), které tvoří se stavbou a stavební parcelou č.2465 jednotný funkční celek. V jihozápadním rohu celku je stavební parcela č.2468/2 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m²), zastavěná garáží. Geometrickým plánem je od stavební parcely č.2465 oddělena část o výměře 73 m², označená jako nově vznikající pozemková parcela č.2465/2, od pozemkové parcely č.2464 je oddělena část o výměře 4 m², označená jako nově vznikající pozemková parcela č.2464/2. Obě nově vznikající parcely budou z funkčního celku vyjmuty a přiřčleněny k jiné nemovitosti. Stejným geometrickým plánem je od pozemkové parcely č.2466/1 oddělena část o výměře 474 m², označená jako nově vznikající pozemková parcela č.2466/4, tato část přiléhá k severní straně budovy čp.2767 a od pozemkové parcely č.2468/1 je oddělována část o výměře 16 m², označená jako nově vznikající parcela č.2468/3, tato parcela je umístěna mezi jižní stěnou garáže a oplocením. Ocenění pozemků bude provedeno podle nového stavu – číslování parcel i jejich výměry jsou převzaty z citovaného geometrického plánu.

Celek tvořený pozemky a stavbami je mírně svažité k jihu, přístupný ze zpevněné komunikace (Sokolská ulice), ohraničený na severu, východě a jihu ploty, západní hranice není v terénu patrná, je dána pouze geometrickým plánem a do budoucna bude nutné její oplocení. Uvnitř celku jsou výrazné terénní vlny oddělující parcelu č.2461 a parcelu č.2464/1, výškové rozdíly jsou vyrovnány venkovními schody a opěrnými zídkami. Nezastavěné plochy jsou silně zarostlé náletovými křovinami.

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.2767

Obestavěný prostor:	3 160 m³
Zastavěná plocha přízemí:	328 m²
Podlahová plocha:	554 m²

Výpočet reprodukční ceny :

CZ-CC	11 30 12
	Budovy pro ubytování (studentů, učňů a podobně)
Základní hodnota :	6 381 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	5 997 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty :	0,8685
Výchozí hodnota jednotková :	5 208 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výchozí hodnota celková :	16 457 280 Kč
Reprodukční cena celková :	16 457 000 Kč

Opotřebení : analytické
Stáří : původní konstrukce cca 83 let, nové viz text

Míra opotřebení : 76,79 %
Věcná hodnota jednotková : 1 208,80 Kč/m³ obestavěného prostoru
Výpočet : 1 208,80 * 3 160 = 3 819 808

Věcná hodnota : **3 820 000 Kč**

Stanovení věcné hodnoty garáže

Obestavěný prostor: **110 m³**
Zastavěná plocha: **31 m²**
Podlahová plocha: **28 m²**

Výpočet reprodukční ceny :

CZ-CC 1274
Budovy nebytové ostatní
Základní hodnota : 3 724 Kč/m³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice: 2 878 Kč/m³ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty : 0,8715

Výchozí hodnota jednotková : 2 508 Kč/m³ obestavěného prostoru
Výchozí hodnota celková : 275 880 Kč

Reprodukční cena celková : **276 000 Kč**

Opotřebení : lineární
Stáří : 19 let
Celková životnost : 80 let

Míra opotřebení : 23,75 %
Věcná hodnota jednotková : 1 924,90 Kč/m³ obestavěného prostoru
Výpočet : 1 924,90 * 110 = 211 739

Věcná hodnota : **212 000 Kč**

Stanovení věcné hodnoty pozemků

Pozemky tvoří funkční celek nepravidelného tvaru (viz kopii z katastrální mapy v příloze), jsou prakticky rovinné, napojené na inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn) a přístupné z místní komunikace se zpevněným povrchem, ohraničené na třech stranách stavbami a ploty, západní hranici bude nutno vyznačit.

Město Chomutov nemá zpracovávánu 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 750 do 1500 korun za 1 m². Kvalita oceňovaných pozemků je velmi dobrá, stávající zástavba neomezuje další rozvoj (změnu užívání). Reálnou cenu pozemků odhaduji vzhledem k jejich výměře, zastavěnosti a intenzitě využití na 1200 Kč/m² u ploch stavebních a 500 Kč/m² u ploch ostatních (ve funkčním celku).

Výpočet

Číslo	Popis	Plocha	Cena
2465/1 (dle GP)	Zastavěná plocha a nádvoří	477	572 400
2468/2	Zastavěná plocha a nádvoří	32	38 400
2461	Zahrada	418	209 000
2464/1 (dle GP)	Zahrada	864	432 000
2466/4 (dle GP)	Zahrada	474	237 000
2468/3 (dle GP)	Ostatní plocha	16	8 000
	Celkem	2 281	1 496 800

Plocha pozemků celkem : **2 281 m²**

Celková hodnota : **1 497 000 Kč**

Pozemky v k.ú. Chomutov II - celkem :

Jednotková cena průměrná:	656 Kč/m ²
Celková hodnota :	1 497 000 Kč

Rekapitulace věcné hodnoty :**Komentář :**

Věcná hodnota je stanovena jako reprodukční cena stavby, snížená 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 8 % hodnoty hlavního stavebního objektu.

Budova čp.2767	3 820 000 Kč
Garáž	212 000 Kč
Příslušenství	306 000 Kč
Pozemky	1 497 000 Kč
Věcná hodnota celkem	5 835 000 Kč

Výnosová hodnota objektu

V době ocenění není popsána nemovitost pronajímána, technický stav okamžitý pronájem neumožňuje – v budově jsou nefunkční instalace elektřiny a plynu, výtah je zcela zničen, nefunguje vytápění, chybí vybavení kuchyní a zařizovací předměty v prostorách hygienického vybavení. V případě odstranění zásadních vad by pronájem obou částí budovy byl hypoteticky možný – v budově jsou dostatečně velké prostory administrativní, skladové i sociální, umístění je vzhledem k centru města a hlavním silničním tahům příznivé, příjezdová komunikace je dostatečně kapacitní. Budova má reprezentativní vzhled, v příslušenství je garáž i dostatečně velké plochy odstavné a komunikační. Nabídka prostor vhodných pro administrativu, skladování nebo nenáročnou výrobu je

v Chomutově velmi široká, převyšuje poptávku, ceny jsou relativně nízké a mají stagnující až sestupnou tendenci. V případě pronájmu větších celků (celých budov) se nabídkové ceny pohybují v rozmezí od 600 do 1000 korun za 1 m² podlahové plochy a rok. S ohledem na rozsah příslušenství a celkovou kvalitu oceňované budovy je dosažitelné nájemné odhadováno blíže horní hranici zjištěného rozmezí, konkrétně na 900 Kč/m². Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu jsou odhadovány na minimální výši – předpokládá se vyklizení a vyčištění budovy, zprovoznění instalací a vytápění, zprovoznění sociálních zařízení, provedení nejnutnějších oprav.

Název	Plocha (m ²)	Kč/m ² /rok	Koef.	Nájemné
Budova čp.2767	554	900	0,8	398 880

Příjmy z pronájmu :	398 880 Kč
Obhospodařovací náklady 40 % :	159 552 Kč
Stabilizovaný roční výnos	239 328 Kč
Míra kapitalizace :	9,00 %
Výpočet :	100 * 239 328 / 9,00 = 2 659 200
Výnosová hodnota :	2 659 000 Kč
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu :	1000 Kč/m ² * 3 160 m ³ = 3 160 000

Budovu nelze pronajímat bez provedení oprav, vyčištění a vyklizení. Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu teoretickou výši výnosové hodnoty zjevně přesahují, vypovídací schopnost výpočtu je velmi problematická, od stanovení výnosové hodnoty jsem proto upustila.

Výnosová hodnota	Nebude stanovena
------------------	------------------

Porovnávací hodnota objektu :

Prodeje objektů pro obchod a služby v atraktivních lokalitách města jsou ojedinělé a ceny jsou zcela individuální. Aktuálně je v Chomutově nabízen srovnatelně velký objekt v Ruské ulici – patrový dům, zcela podsklepený, s nebytovými prostory v přízemí a byty určenými k rekonstrukci v I.patře, s pozemkem o výměře 790 m², užitná plocha stavby 400 m², nabídková cena 4,7 miliónu korun. Srovnatelně velký dům v Haškově ulici, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, v domě převážně nebytové prostory (administrativa), v menším rozsahu prostory pro bydlení, technický stav zhoršený, v příslušenství zahrada a parkoviště, pozemky celkem 932 m², cena 4,3 miliónu korun. Atypická, atraktivní vila z roku 1902, se dvěma byty a pozemkem 1000 m², dvě garáže, studna, užitná plocha 200 m², technický stav zhoršený, ale jsou zachovány stylové prvky interiéru i exteriéru, cena 3,1 miliónu korun. Přepočtení nabídkových cen (po eliminaci průvodních vlivů a zohlednění specifík jednotlivých objektů) na užitnou plochu staveb se pohybuje kolem 7000 (5000-9000) korun za 1 m² podlahové plochy stavby, přičemž vyšší cena je dosahována u objektů s vyšším podílem prostor bytových proti komerčním. Oceňovaný objekt má poměr komerční a obytné plochy nepříznivý, navíc je celkově ve špatném technickém stavu, aktuálně stavbu nelze užívat bez výrazných investic. Porovnatelnou hodnotu odhaduji s ohledem na specifika oceňovaného majetku blíže spodní hranici zjištěného rozmezí, tj. na 6000 Kč na 1 m².

Výpočet :
554 m² * 6000 Kč/m² = 3 324 000

Porovnávací hodnota	3 324 000 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 kalamit. 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 obchoduje zcela výjimečně. Nabídka srovnatelných objektů v místě a blízkém okolí je ojedinělá, 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 byla stanovena jen hypoteticky – objekt nelze aktuálně pronajímat. Celkové postavení nemovitosti na trhu je problematické. Stavební objekt je značně velký na to, aby byl užíván jen pro bydlení, variabilita jeho využití je vysoká, ale vnitřní vybavení je na nízké úrovni a je nefunkční. Přístup a příjezd je nekomplikovaný, parkovací možnosti v bezprostředním okolí poměrně dobré. V místě je nízká frekvence chodců, ulice nepatří mezi pěší zóny, což omezuje možnosti využití v oboru obchodu nebo služeb. Podstatnou část tržní hodnoty tvoří poloha - pozemky jsou kvalitní, dobře umístěné, mají dostatečnou výměru. Technický stav budovy je špatný, vnitřní instalace a vybavení nefunkční, většina prvků krátkodobé životnosti (nášlapné vrstvy podlah, omítky, malby, obklady, zařizovací předměty) je na hranici objektivní životnosti.

Silné stránky nemovitosti :

- atraktivní atypická stavba
- okraj zástavby statutárního města – dobrá infrastruktura
- značná variabilita využití
- velké pozemky, dobře přístupné
- v příslušenství garáž

Slabé stránky nemovitosti :

- špatný technický stav budovy i vnitřního vybavení

Rekapitulace pomocných hodnot

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Budova čp.2767	5 835 000	Nebyla stanovena	3 324 000	3 300 000

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – budovy čp.2767 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Chomutov II.

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

3 300 000,-- Kč

Slovy: Třimiliónytřístatisíc korun českých

V Mostě dne 12.září 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 7668/108/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2013 11:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 562971 Chomutov

Kat.území: 652636 Chomutov II

List vlastnictví: 1844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</i>		
Střední škola technická, gastronomická a automobilní, Chomutov, příspěvková organizace, Pražská 702/10, 43001 Chomutov	18383696	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
<i>Pozemky</i>					
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
2461	418	zahrada		zemědělský půdní fond	
2464	868	zahrada		zemědělský půdní fond	
2465	550	zastavěná plocha a nádvoří			
2466/1	1738	zahrada		zemědělský půdní fond	
2468/1	434	ostatní plocha	manipulační plocha		
2468/2	32	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Stavby</i>					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Chomutov, č.p. 2767 bez čp/če		bydlení garáž		2465 2468/2	

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 Rozhodnutí o zrušení společnosti bez likvidace 658/1993 Ministerstva hospodářství ČR čj.715 658/93-75 z 6.12.1993
- o sloučení SOU a příloha - zřizovací listina organizace.

POLVZ:105/1997

Z-200105/1997-503

Pro: Střední škola technická, gastronomická a automobilní, Chomutov, příspěvková organizace, Pražská 702/10, 43001 Chomutov

RČ/IČO: 18383696

- o Kolaudační rozhodnutí 2787/1994 MěÚ Chomutov ze dne 8.12.1994, právní moc dne 30.12.1994

POLVZ:106/1997

Z-200106/1997-503

Pro:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2013 11:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 562971 Chomutov

Kat.území: 652636 Chomutov II

List vlastnictví: 1844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Střední škola technická, gastronomická a automobilní,
Chomutov, příspěvková organizace, Pražská 702/10, 43001
Chomutov

RČ/IČO: 18383696

- o Rozhodnutí o přechodu nemovitostí do vlast.krajů (zák.č.157/2000 Sb.) 19-656/2001 -14
Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy - Praha 1. ze dne 26.06.2001.

Z-3442/2001-503

Pro: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum,
40001 Ústí nad Labem

RČ/IČO: 70892156

Střední škola technická, gastronomická a automobilní,
Chomutov, příspěvková organizace, Pražská 702/10, 43001
Chomutov

18383696

- o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) ze dne 21.11.2005 a
24.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2005.

V-6315/2005-503

Pro: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum,
40001 Ústí nad Labem

RČ/IČO: 70892156

- o Usnesení rady kraje Zastupitelstva Ústeckého kraje 32-15/2002 (protokol o předání
nemovitostí do správy příspěvkové organizace)
(Z - 14131/2005) ze dne 18.12.2002.

Z-7054/2006-503

Pro: Střední škola technická, gastronomická a automobilní,
Chomutov, příspěvková organizace, Pražská 702/10, 43001
Chomutov

RČ/IČO: 18383696

Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum,
40001 Ústí nad Labem

70892156

- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace 108/2001 dodatek č. 22 ze dne
21.04.2010.

Z-7310/2010-503

Pro: Střední škola technická, gastronomická a automobilní,
Chomutov, příspěvková organizace, Pražská 702/10, 43001
Chomutov

RČ/IČO: 18383696

- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace 108/2001 . dosatek č.27 ze dne
01.11.2012.

Z-18195/2012-503

Pro: Střední škola technická, gastronomická a automobilní,
Chomutov, příspěvková organizace, Pražská 702/10, 43001
Chomutov

RČ/IČO: 18383696

- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace 108/2001 dodatek č.24 ze dne
11.01.2012.

Z-18195/2012-503

Pro: Střední škola technická, gastronomická a automobilní,
Chomutov, příspěvková organizace, Pražská 702/10, 43001
Chomutov

RČ/IČO: 18383696

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2013 11:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 562971 Chomutov

Kat.území: 652636 Chomutov II

List vlastnictví: 1844

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2461	22213	418
2464	22213	868
2466/1	22213	1738

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

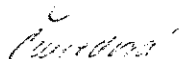
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.09.2013 11:55:03

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most

Čmerdová Kamila

Podpis, razítko:

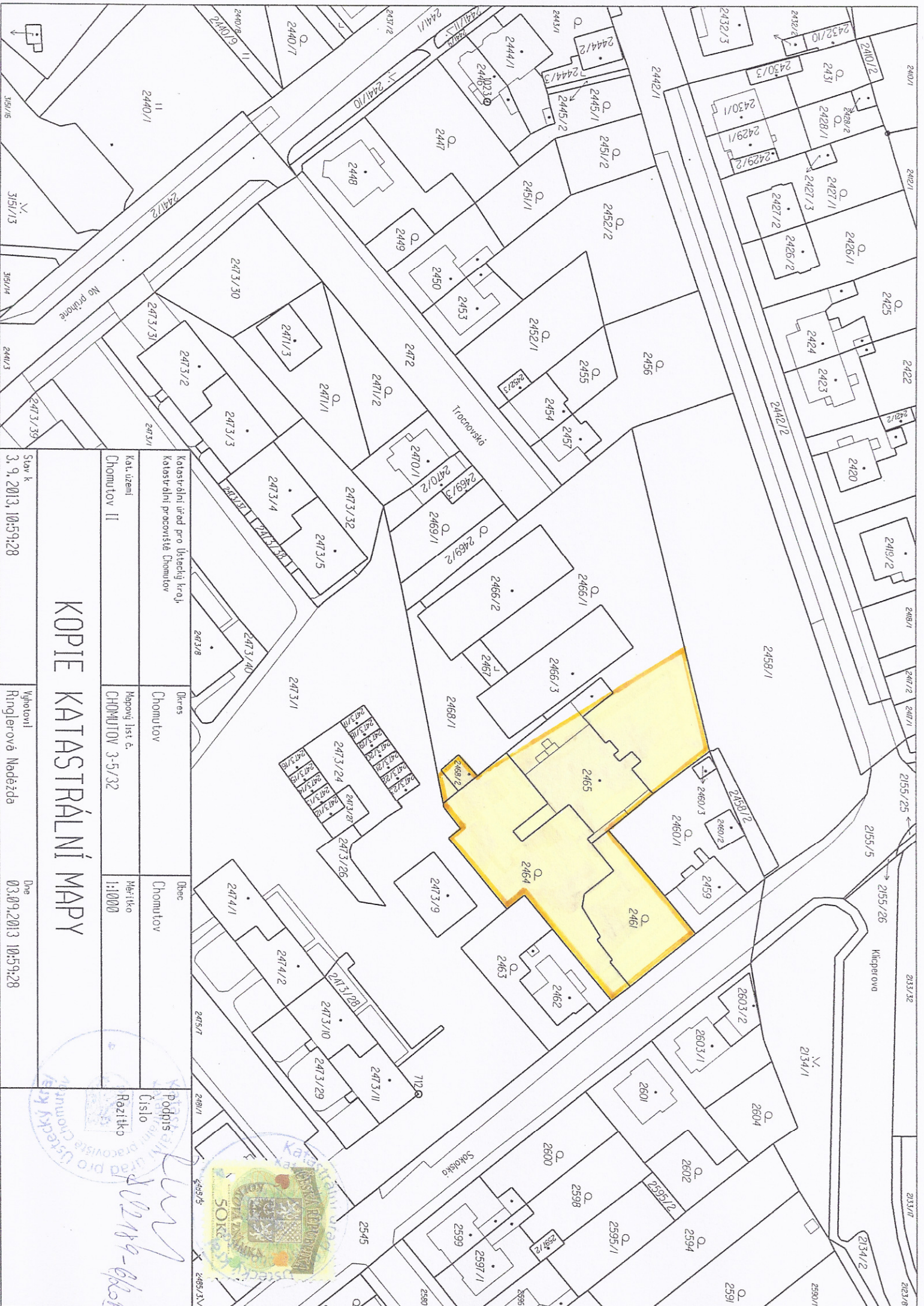


Řízení PÚ: ...1476/2013-503

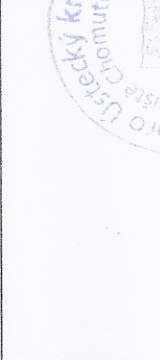


Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.



Slavnost 3. 9. 2013, 10:59:28	Vyhotovil Ringlerová Mladězda	Dne 03.09.2013 10:59:28
Katastrální úřad pro ústecký kraj Katastrální pracoviště Chomutov	Obec Chomutov	Podpis Číslo
Kat. území Chomutov II	Mapový list č. CHOMUTOV 3-5/32	Měřítka 1:1000
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY		



 Rozličko
 102896-6/2013

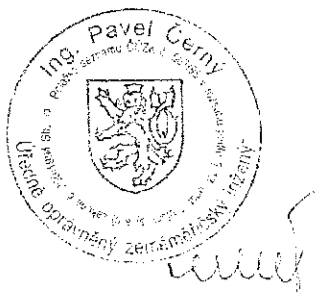
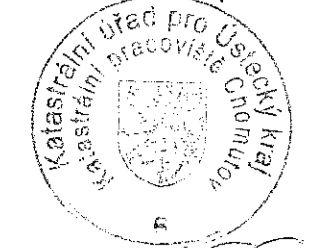
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

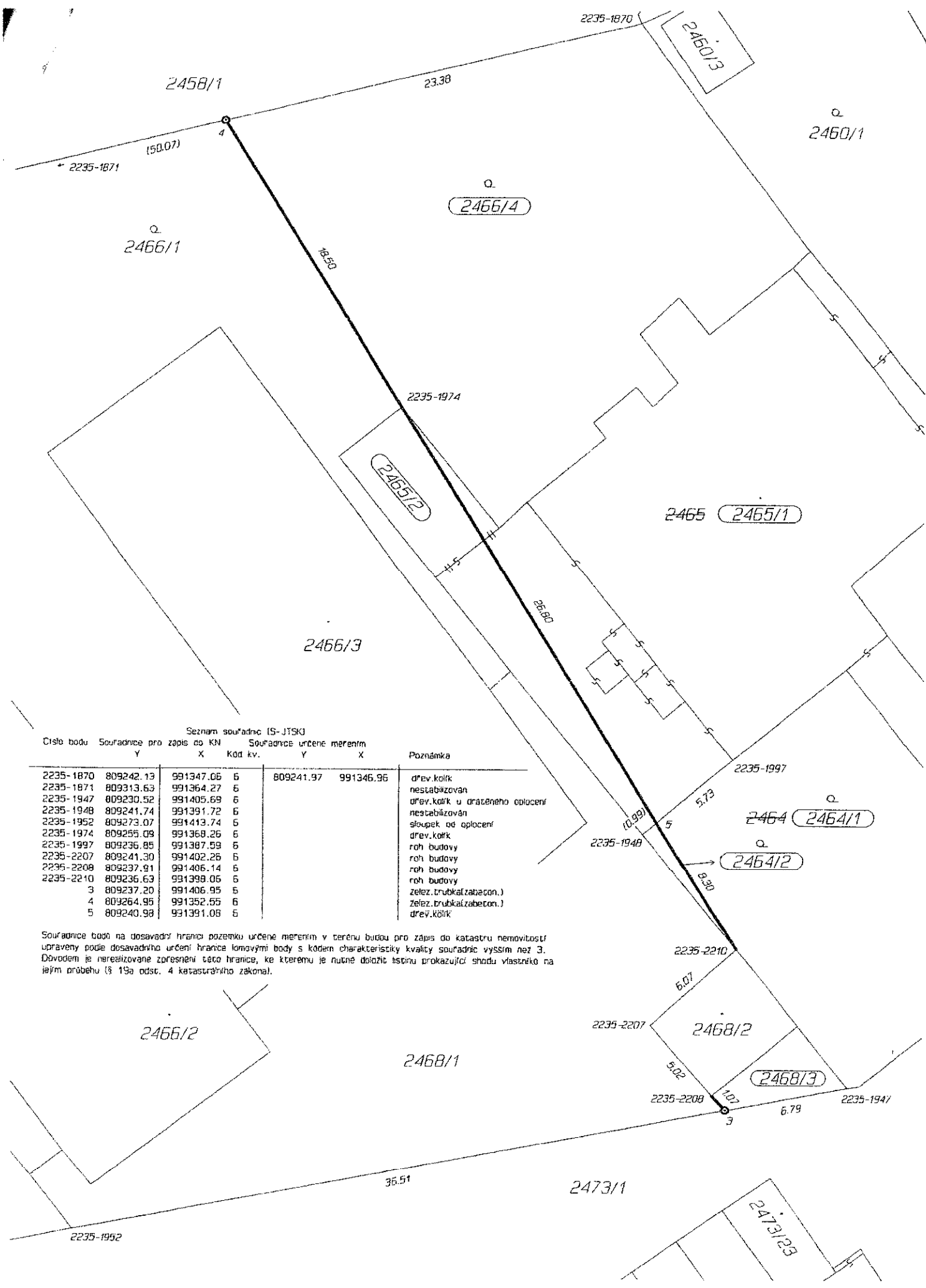
Dosavadní stav				Nový stav											
Parcelní číslo katastru nemovitosti	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m ²			ha	m ²						ha	m ²		
2464	8	68	zahrada	2464/1	8	64	zahrada		0	2464		1844	8	64	
				2464/2		4	zahrada		0	2464		1844		4	
2465	5	50	zast. pl.	2465/1	4	77	zast. pl.	č.p.2767 rod.dům	0	2465		1844	4	77	
				2465/2		73	ostat. pl. jiná plocha		0	2465		1844		73	
2466/1	17	38	zahrada	2466/1	12	64	zahrada		0	2466/1		1844	12	64	
				2466/4	4	74	zahrada		0	2466/1		1844	4	74	
2468/1	4	34	ostat. pl. manipulační pl.	2468/1	4	18	ostat. pl. manipulační pl.		0	2468/1		1844	4	18	
				2468/3		16	ostat. pl. manipulační pl.		0	2468/1		1844		16	
	35	90			35	90									

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitosti	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitosti	zjednodušené evidence		ha	m ²	
2464/1		22213	8	64							
2464/2		22213		4							
2466/1		22213	12	64							
2466/4		22213	4	74							

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

<h2>GEOMETRICKÝ PLÁN</h2> <p>pro rozdělení pozemku</p> <p>Vyhotovil: MESS GEO s.r.o. Hasičská č. n. 111 Most-Vtešno 434 01</p> <p>Číslo plánu: 2606-423/2012</p> <p>Okres: Chomutov</p> <p>Obec: Chomutov</p> <p>Katastrální území: Chomutov II</p> <p>Mapový list: DKM</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>Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.</p> <p align="center">  Ing. Pavel Černý </p> <p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p> <p align="center">Ing. Černý Pavel</p> <p>Dne 29.10.2012 Číslo 565 /2012</p> <p>Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.</p>	<p>Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.</p> <p align="center">  VĚNDULKA MATULOVÁ </p> <p>Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrďuji:</p> <p align="center">VĚNDULKA MATULOVÁ</p> <p>Dne 31.10.2012 Číslo 1320-12</p> <p>Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.</p>
---	---	--



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určité měřením		Poznámka
	Y	X	Kód kv.	Y	X	
2235-1870	809242.13	991347.06	6	809241.97	991346.96	dřev.kolík
2235-1871	809313.63	991364.27	6			nestabilizován
2235-1947	809230.52	991405.69	6			dřev.kolík u drátěného oplocení
2235-1948	809241.74	991391.72	6			nestabilizován
2235-1952	809273.07	991413.74	6			sloupek od oplocení
2235-1974	809255.09	991368.26	6			dřev.kolík
2235-1997	809236.85	991387.59	6			roh budovy
2235-2207	809241.30	991402.26	6			roh budovy
2235-2208	809237.91	991406.14	6			roh budovy
2235-2210	809236.63	991398.05	6			roh budovy
3	809237.20	991406.95	6			želez.trubka(zabacón.)
4	809264.95	991352.55	6			želez.trubka(zabacón.)
5	809240.98	991391.08	6			dřev.kolík

Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určité měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitostí upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než 3. Důvodem je nerealizované zoprosnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníka na jejím průběhu (§ 19a odst. 4 katastrálního zákona).

FOTODOKUMENTACE ze dne 4.9.2013

Pohled ze Sokolské ulice (od východu)



Provozní část budovy (pohled od východu)



Jídelna v přízemí provozní části



Příprava jídel



Umývárna



Společenské prostory

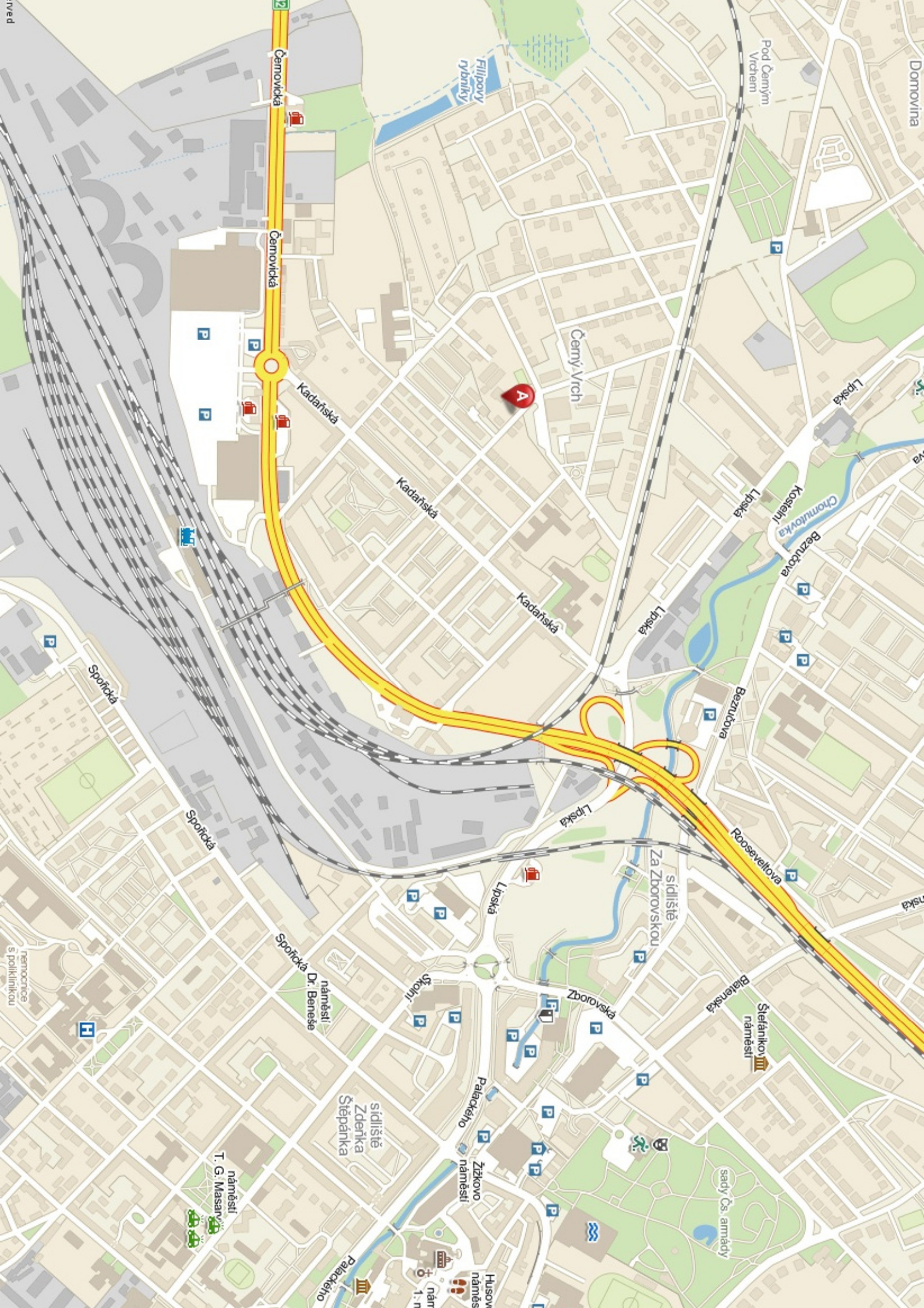


Sklady v suterénu



Garáž na stp.2468/2





Černovická

Černovická

Kadaňská

Kadaňská

Kadaňská

Černý Vrch

Lipská

Bezdruvová

Bezdruvová

Rooseveltova

Bialenská

Štefánikovo náměstí

sady Os. armády

Filipovy rybníky

Chomutovka

Kostelní

Spořická

Spořická

Spořická

náměstí Dr. Beneše

Stokní

Lipská

Zborovská

sídliště Za Zborovskou

sídliště Zdenička

Štěpánka

Palackého

náměstí Žižkovo

náměstí Husovo

náměstí T. G. Masaryka

Palackého

náměstí 1. n.

Dobrovina

Pod Černým Vrchem

Lipská

Lipská

Lipská

Lipská

Lipská

Lipská

Lipská

Lipská

Lipská

Lipská

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P