

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 2013-27

NEMOVITOST:	Budova občanské vybavenosti bez čp/če (KORD 4) na pozemku pč. 4071/48 včetně příslušenství a pozemku pč. 4071/147 v Chomutově
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Chomutov, k.ú. Chomutov I
Adresa nemovitosti:	ul. Beethovenova - Spořická,, 430 01 Chomutov

OBJEDNATEL :	Top Credit, a.s., IČ 25407210
Adresa objednatele:	Na Valích 641, 44001 Louny

ZHOTOVITEL :	Ing. Petr Křivka
Adresa zhotovitele:	Šafaříkova 2528, 440 01 Louny
	IČ: 68453418 telefon: 608980991 e-mail: krivka.petr@seznam.cz
	DIČ: fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	Odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb. k datu 29.3.2013 pro účely dobrovolné veřejné dražby (ocenění stávajícího stavu).
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA	700 000 Kč	
---------------------	-------------------	--

Datum místního šetření: 29.3.2013 Stav ke dni : 29.3.2013

Počet stran: 3 strany Počet příloh: 0 Počet vyhotovení: 2

V Lounech, dne 15.4.2013

Ing. Petr Křivka

NÁLEZ

Znalecký úkol:

Provést ocenění předmětné nemovitosti pro účely návrhu obvyklé ceny pro veřejnou dražbu dle § 13 zákona o veřejných dražbách č. 26/2000 Sb.

Přehled podkladů:

- informace z KN získané dálkovým přístupem
- informace poskytnuté objednatelem posudku
- předchozí ocenění předmětných nemovitostí zpracovaná M. Doležalovou a vlastní cenové aktualizace z r. 2012
- prohlídka - místní šetření ze dne 29.3.2013

Místopis

Město Chomutov je statutárním městem a patří k nejvýznamnějším městům regionu - dříve bylo okresním městem. Město má cca 50.000 obyvatel, je zde kompletní technická infrastruktura, síť úřadů a státních institucí, školy včetně středních a vysokých, peněžní ústavy, pojišťovny, občanská vybavenost - kino, divadlo, kulturní a koncertní sály, sportovní zařízení, nemocnice s poliklinikou, supermarkety apod.

Velmi dobré je dopravní spojení - město leží na trase Praha-Louny-Chomutov-Chemnitz, je zde autobusové nádraží, vlakové spojení. Území města je stabilizované, rozvoj dle schváleného ÚP.

Celkový popis:

Situace

Předmětem ocenění (cenové aktualizace) je budova bez čp/če umístěná na pozemku pč. 4071/48, včetně příslušenství a navazujícího pozemku pč. 4071/147, nacházející se na křižovatce ulic Spořická-Beethovenova ve městě Chomutov.

K datu cenové aktualizace je nemovitost oceněna v podstatě ve výši hodnoty pozemku, snížené o náklady na odstranění stavby, vlastní stavební objekt je prakticky bez hodnoty (hodnota demontovaného materiálu - převážně kovového šrotu - pouze částečně sníží náklady na nutné odstranění stavby).

Příslušenství nemovitosti tvoří venkovní úpravy popsané v původním ocenění pí. Doležalové.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou

Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy - nehodnotí se

Skutečné užívání stavby v rozporu s kolaudací - není možné

Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn

Komentář: Viz předchozí cenová aktualizace objekt je ve velmi špatném až havarijním technickém stavu, zcela neschopném běžného využití, stav je zakonzervovaný - chybí veškeré prvky vnitřní technické vybavenosti, chybí výplně otvorů – okna, dveře, je demontována část obvodového pláště, chybí stropní podhledy atd.

Nebezpečí záplav - v lokalitě nehrozí nebezpečí záplav.

Riziko přístupu - bez rizika.

Vlastnictví nemovitosti, právní stav - nemovitost je ve výhradním vlastnictví právnické osoby, omezení vlastnických práv nebylo zjištěno.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OCENĚNÍ

Zjednodušené ocenění

- odhadovaná cena pozemku - 300,- Kč/m² (nebylo provádění podrobnější šetření)
- výměra pozemků pč. 4071/48 a pč. 4071/147 – 3326 m²
- odhadované náklady na odstranění stavby včetně započtení hodnoty demontovaného materiálu – 300 tis. Kč (nebyl prováděn podrobný propočet nákladů, jde o hrubý odhad)

Cena nemovitosti = cena pozemku = 3326 x 300 – 300.000 = 697.800,- Kč, zaokr. 700.000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

	Současný stav
Porovnávací hodnota	
Výnosová hodnota	
Věcná hodnota	
Hodnota pozemku	
Obvyklá cena	700 000 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

V mezidobí od poslední aktualizace prováděné v 08/2012 nedošlo k podstatným změnám v technickém stavu nemovitosti. Nedošlo ke změnám tržních podmínek v předmetné lokalitě s kladným vlivem na působení a případnou prodejnost oceňované nemovitosti, nedošlo obdobně ani k pozitivním změnám nabídky a poptávky v daném segmentu trhu s nemovitostmi obecně v regionu.

Stav nemovitosti nedoznal oproti předchozím obdobím podstatných změn ze stavebně-technického hlediska, jedná se o torzo původní stavby, objekt je v havarijním stavu, dle názoru znalce bez možnosti rekonstrukce (ekonomicky opodstatněné) a lze oprávněně předpokládat budoucí odstranění stavby (dle názoru znalce takové řešení směřuje k nejlepšímu a nejvyššímu způsobu využití - k novému možnému komerčnímu využití pozemku v dobré lokalitě statutárního města). Z tohoto předpokladu vychází i způsob ocenění.

K datu aktualizace platí dosažené závěry a výsledky původního ocenění V řešeném případě prakticky již nelze vycházet z žádných vypočtených pomocných hodnot pro návrh obvyklé ceny - nemovitost nelze porovnat s jinou obdobnou, v obdobném technickém stavu, výnosovou hodnotu nelze stanovit - stav je nepronajimatelný, navržená obvyklá cena je tak zlomkem věcné hodnoty a představuje tržní hodnotu pozemku sníženou o odhadnuté náklady na odstranění stavby. Tento návrh vyplývá z vyhodnocení současné situace, zejména z důvodů:

- mimořádně špatného stavebně-technického stavu nemovitosti
- snížené poptávky obecně i v daném místě a čase
- zvýšené apatie a stagnace trhu s nemovitostmi obecně (nejistota na trhu, negativní makroekonomická prognóza s předpokladem přetrvávající hospodářské recese)

Celkové postavení nemovitosti na trhu je značně problematické, nemovitost je obtížně prodejná.

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.

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 (znalecký posudek z roku 2011 č. 7151/057/11 zpracovaný Miluší Doležalovou) a mnou zpracované cenové aktualizace č. 2012-07, 2012-82.

V Lounech 15.4.2013

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

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. 2013-27 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 13-27.