

Znalecký posudek č. 3617-357/13
aktualizace pos.č. 2567-515/11 a č. 2772-174/12

o tržní hodnotě (obvyklé ceně) nemovitosti – bývalé administrativní budovy čp.1375 a pozemků v k.ú. Střekov, obec Ústí nad Labem.

Zadavatel: **CLANROY a.s.**
Václavské náměstí 802/56
110 00 Praha 1
IČ: 264 26 927

Účel posudku: **Odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé**
(ust. § 13 zák. č. 26/2000 Sb, o veřejných dražbách)

Zpracovatel: **Hana Mouliková**
Obytce 41
339 01 Klatovy

Znalec v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí a oceňování podniků na základě jmenovacího dekretu Krajského soudu v Plzni č. Spr. 1424/95 s rozšířením č. Spr. 83/99

Posudek obsahuje 7 stran včetně titulního listu. Zadavateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Obytcích dne 10.8.2013

NÁLEZ:

A. Znalecký úkol:

Na základě ústní objednávky je vypracován přepočítaný znalecký posudek o tržní hodnotě (obvyklé ceně) nemovitosti – bývalé administrativní budovy ČD čp.1375 a pozemků v k.ú. Střekov, obec Ústí nad Labem.

Nemovitost:

Objekt pro dopravu čp. 1375 na st.p.č 2525/3;

P.p.č.2525/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 402 m²;

P.p.č.2525/2 – ostatní plocha o výměře 2 133 m²;

vše na LV č. 4214 pro katastrální území Střekov, obec Ústí nad Labem - vyhotoveno dálkovým přístupem (informativní).

B. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 3.8.2013.

C. Podklady pro vypracování posudku:

-výpis z KN Katastrálního úřadu - informativní

-snímek z katastrální mapy 1:1000

-výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém v den prohlídky

D. Vlastnické a evidenční údaje:

Oceňovaná nemovitost je v KN zapsána na listu vlastnictví č. 4214 pro k.ú. Střekov.

Vlastníkem je společnost **České dráhy, a.s. se sídlem Praha 1 – Nové Město, nábr.**

Ludvíka Svobody 1222/12, IČ 709 94 226.

E. Celkový popis nemovitosti:

Předmětem ocenění je bývalá administrativní budova ČD v k.ú. Střekov. Nachází se v těsné blízkosti železničního mostu přes řeku Labe.

Objekt je přístupný po zpevněné komunikaci a je napojen na vodovod, kanalizaci a síť elektro.

Objekt není již 4 roky využíván, je poškozena střešní krytina a do objektu zatéká. S ohledem na použitý stavební materiál dochází k rychlému chátrání objektu.

Objekt z roku 1975 byl v roce 2002 zasažen povodní, v následujících letech byly provedeny opravy po povodni v 1. NP včetně výměny oken za plastová.

Začátkem června letošního roku zasáhla nemovitost další povodeň, došlo k zatopení objektu do výše 50 cm. Následně došlo ke vztlínání vody až do výše 120 cm. Byly poškozeny sádkartonové stěny, dveře, omítky a vnitřní vybavení.

F. Obsah posudku:

1. Úvod
2. Popis objektů a parametry
3. Analýza ocenění a cenotvorné faktory
4. Stanovení postupu ocenění
5. Výpočet reálné (tržní) hodnoty nemovitostí
6. Závěr
7. Znalecká doložka

POSUDEK:

1. Úvod:

Tržní ocenění nemovitosti bude sloužit jako podklad pro dobrovolnou dražbu.

2. Popis objektů a parametry:

a) Administrativní budova čp. 1375 na st.p.č. 2525/3:

Jedná se o budovu čp. 1375 cca z roku 1975 se třemi nadzemními podlažními.

Svislé nosné konstrukce tvoří železobetonový skelet s cihelnou vyzdívkou a výplní ze sendvičových panelů na železobetonových patkách a betonových pasech, stropní konstrukce prefabrikované, střecha plochá, krytina živičná, schodiště ocelové, podlahy betonové s keramickou dlažbou, PVC nebo textilní krytinou, okna dřevěná zdvojená, dveře hladké v ocelových zárubních, vnitřní omítky štukové, fasádní omítky stěrkové se zateplením, vytápění el.akumulačními kamny (při povodni byly v 1.NP zatopeny), klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, bleskosvod osazen.

Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci a síť elektro, ohřev vody zajištěn el. bojlerem.

Dispoziční řešení:

- 1.NP – vstupní hala, chodba, kanceláře, technické zázemí, sociální zařízení
2. NP – chodba, kanceláře, sociální zařízení
3. NP – chodba, kanceláře, sociální zařízení

Obestavěný prostor: 4 744 m³

Pozemky

Pozemek č. 2525/3 je zastavěný administrativní budovou s pozemkem č. 2525/2 tvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou přístupné po zpevněné komunikaci z ulice Střekovské nábřeží a jsou napojeny na veškeré inž. sítě vyjma plynu.

3. Analýza ocenění a cenotvorné faktory:

3.1. Vymezení tržního segmentu:

Bývalá administrativní budova.

3.2. Analýza trhu a cenotvorné faktory:

V daném segmentu trhu s nemovitostmi není v současné době poptávka po tomto druhu nemovitostí. Tato skutečnost má za následek snížení cen, takže tržní ceny neodpovídají nákladům vynaloženým na vybudování objektů. Na tržní cenu tohoto typu má vliv zejména její umístění, parametry, stav, vybavení a využitelnost.

3.3. Výhody a nevýhody oceňované nemovitosti:

Výhody:

Výhodná poloha v krajském městě.
Dobrá dopravní dostupnost.

Nevýhody:

Rozlehlý objekt, těžko využitelný, který vyžaduje značné náklady na provoz (zejm. vytápění) a údržbu.
Velmi špatný stav po povodni 2013.

4. Stanovení postupu ocenění:

Reálná hodnota je cena, za kterou může být firma, její část nebo jiný majetek prodán konkrétním prodávajícím konkrétnímu kupujícímu, přičemž obě strany toto činí dobrovolně bez nátlaku a znají všechny skutečnosti o konkrétní společnosti, příp. konkrétního majetku. Reálná hodnota je hodnota, kterou odhadl oceňovatel v určitém čase a za určitých podmínek. Cena, která bude sjednána mezi skutečným prodávajícím a kupujícím však může být jiná. Vlivy, které ovlivní cenu mezi konkrétním prodávajícím a kupujícím, nemusí být oceňovateli známy. Metody, které se mohou použít pro stanovení obvyklé ceny, jsou ovlivněny účelem, pro který se posudek provádí.

Základní metody pro ocenění:

- a) výnosová metoda
- b) substanční metoda-věcná
- c) fundamentální analýza
- d) metoda zjištěné účetní hodnoty
- e) metoda výnosová

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti byla použita metoda substanční – věcná.

5. Výpočet reálné (tržní) hodnoty nemovitostí:

Základem výpočtu je cena vyjádřená v Kč/m³, zjištěná dle ukazatelů publikovaných Ústavem pro racionalizaci stavebnictví Praha. Ukazatele jsou sestavovány na základě statistických údajů o realizovaných stavbách určitého typu dle jednotné klasifikace. Tyto ceny jsou dále upravovány dle lokality, prodejnosti v lokalitě, závislosti výšek jednotlivých nadzemních podlaží a zastavěné plochy, opotřebením stavby a využitelností.

S ohledem na ocenění pro dobrovolnou dražbu (opakovanou) jsou ceny staveb upraveny koeficientem, který je obvyklý ve výši 0,65. Tento koeficient je použit i ve výpočtu ceny pozemků.

Cena pozemku je stanovena s ohledem na lokalitu a vybavenost.

Výpočet reálné (tržní) hodnoty staveb je proveden v následující tabulce:

název objektu	m.j.	Kč/m.j.	Kvyb	Ko	Kpol	Kp	Kv	Kdr	celkem
Administrativní budova čp. 1375	4 744	4 550	0,9	0,55	0,5	0,3	0,4	0,65	416 702
Vodovodní přípojka	23	1 200	1	0,2	0,5	0,3	1	0,65	538
Kanalizační přípojka	50	2 200	1	0,2	0,5	0,3	1	0,65	2 145
součet									419 385

Výpočet reálné (tržní) hodnoty pozemků je proveden v následující tabulce:

č. parc	druh	výměra	Kč/m ²	Kdr	celkem
2525/3	zastavěná plocha a nádvoří	402	1800	0,65	470 340
2525/2	ostatní plocha	2 133	720	0,65	998 244
součet					1 468 584

Reálná (tržní) hodnota nemovitosti celkem 1 887 969,-- Kč

6. Závěr :

Pro ocenění byly použity standardní oceňovací metody běžně používané v oceňovací praxi. Na základě výsledků ocenění je použita metoda substanční (věcná) jako nejlépe vypovídající. Tržní hodnota (obvyklá cena) nemovitosti – bývalé administrativní budovy v k.ú. Střekov činí (po zaokrouhlení):

1.890.000,-- Kč

Slovy: jedenmilionosmsetdevadesáttisíc Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Hana Moulíková

Obytce 41
339 01 Klatovy

V Obytcích 10.8.2013

7. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Plzni ze dne 8.11.1995 č.j. Spr. 1424/95 pro základní obor EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady nemovitostí s rozšířením ze dne 11.1.1999 č.j. Spr. 83/99 pro oceňování podniků. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3617 znaleckého deníku.

