

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVA		Stř. číslo
Městský úřad Opava		Stř. číslo
Došlo: 20. 09. 2019		Stř. číslo
Č.j.: 111462/2019		Stř. číslo
Přílohy: / Poč. listů: 1		Stř. číslo



SMO Mgr Ivana Sýkorová

Doplňující vyjádření ve věci znaleckého posudku 418-15/2019

Výše uvedený posudek byl zpracován za předpokladu, nemovitost nebude zatížena stávající nájemní smlouvou uzavřenou na dobu určitou a tržní hodnota byla odhadnuta na 2.500.000,-Kč. Tento předpoklad vycházel z vyjádření p. Klocka při prohlídce nemovitosti, že mu má město nabídnout byt a že se k této variantě zřejmě přikloní.

Smlouva, která je uzavřena na dobu určitou do roku 2048 s nájmem 2.000,- Kč měsíčně po celou dobu nájmu tak nebyla proto brána do úvahy. Charakter této prakticky jednostranně nevypověditelné smlouvy, pokud by nedošlo k dohodě o jejím zrušení zatěžuje tuto nemovitost významným způsobem.

V posudku p. Quise je odhadnuta tržní hodnota nemovitosti bez vlivu nájemní smlouvy rovněž na 2.500.000,-Kč. Vliv nájemní smlouvy byl oceněn jako věcné břemeno v hodnotě 960.000,- tis snižující cenu, což je dle pravidel pro výpočet věcného břemene možná částka

Závěry:

Oba posudky se shodují na tržní hodnotě bez vlivu nájemní smlouvy 2.500.000,-Kč. V obou posudcích je zmíněn zanedbaný a významně zhoršený technický stav oceňované nemovitosti

Pokud by byl prodej činěn za platnosti nájemní smlouvy, směřuje to k významnému poklesu možné kupní ceny v oblasti vyčíslené v posudku p. Quise, nebo **může vést až k faktické neprodejnosti nemovitosti**

V případě prodeje za stávajících podmínek je otázkou, jakou motivaci má běžný **nezávislý** kupec ke koupi nemovitost vyžadující opravy a investice v řádu milionů Kč, kterou za stávajícího stavu bez dohody nemůže užívat a výnos je 2.000,- Kč měsíčně. Na tuto otázku může odpovědět až případný prodej např. dražbou. Zda vůbec bude **nezávislý** zájemce a k prodeji vůbec dojde.

V Opavě 19.9.2019

Ing Lumír Šebrle

Ing. Lumír ŠEBRLE
ceny a odhady nemovitostí
inženýrská činnost ve stavebnictví
U Švédské kaple 45, 747 05 OPAVA
☎ 734 462 558, IČ: 754 34 741