

Znalecký posudek
číslo 2012-80
cenová aktualizace ZP č. 2011-32 a ZP č. 2012-03

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI
ODHAD OBVYKLÉ CENY

NEMOVITOST:	Dům čp. 1126 ve městě Rumburk, včetně příslušenství
Adresa nemovitosti:	Jiřikovská 1126, 408 01 Rumburk
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Děčín, kú Rumburk, kód kú 743518, LV 3542
	Stavba s pozemkem, č.p. 1126, pč. 52, 53
VLASTNÍK:	Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem, IČO/RČ: 70892156



ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely dobrovolné veřejné dražby. Odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb. k datu 27.8.2012.
OBJEDNATEL OCENĚNÍ:	TOP CREDIT, a.s.
Adresa objednatele:	Poděbradova 751, 440 01 Louny

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

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:	Ing. Petr Krivka	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: 27.8.2012 Datum zpracování: 30.8.2012

Počet stran: 2 Počet příloh: 0 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo:

Rizika nemovitosti:

Stav rizik nezměněn – viz původní ocenění. Zejména přetrvávají dílčí rizika z technického hlediska.

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	nestanovena		
Výnosová hodnota	nestanovena		
Věcná hodnota / nákladová	3 393 100,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	nestanovena		
Obvyklá cena	1 100 000,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Komentář ke stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty)

V mezidobí od zpracování poslední cenové aktualizace nedošlo k podstatným změnám v technickém stavu nemovitosti, ani k podstatným změnám tržních podmínek v předmetné lokalitě – tj. ke změnám nabídky a poptávky v daném segmentu trhu s nemovitostmi. Z tohoto hlediska platí dosažené závěry a výsledky původního ocenění s tím, že obvyklou cenu přiměřeně snižují, zejména z důvodu přetrvávajících cenotvorných negativ:

- snížené poptávky v daném místě a čase – nedošlo k prodeji veřejnou dražbou z důvodu absence poptávky po nemovitosti (absence adekvátní reakce trhu na nabídku - dražbu)
- zvýšené apatie trhu obecně (nejistota na trhu, negativní makroekonomická prognóza s předpokladem hospodářské recese)
- zhoršení životních podmínek ve městě ve vazbě na skladbu obyvatel a sociální vztahy

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti je 1.0 - 1.2 mil Kč.

V daném případě je odhadovaná obvyklá cena stanovena po zhodnocení všech zjištěných faktorů ovlivňujících budoucí obchodovatelnost dané nemovitosti uprostřed uvedeného rozpětí.

Předmětem ocenění je dům čp. 1126 včetně pozemku a příslušenství, nacházející se v ulici Jiřikovská ve městě Rumburku.

Dům je oceněn jako objekt k bydlení, lze však užívat i smíšeným způsobem - bydlení - administrativa (kanceláře, služby, ordinace, apod.) za předpokladu příslušné stavebně-právní legalizace takového stavu.

Ocenění je formou cenové aktualizace 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.

Nemovitost z časového hlediska předpokládám jako obtížněji prodejnou v časovém horizontu do 1 roku.

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. 2011-32 a její aktualizaci č. 2012-03 zpracovanou stejným znalcem.

V Lounech, dne 30.8.2012

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. 2012-80 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 12-080.

V Lounech dne 30.8.2012

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