

Znalecký posudek
číslo 2012-03
cenová aktualizace ZP 2011-32

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 2.1.2012.

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:

2.1.2012

Datum zpracování:

3.1.2012

Počet stran: 3

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Rizika nemovitosti:

V současném stavu hrozí dílčí rizika z technického hlediska, jedná se však o odstranitelné závady, které by měly být provedeny pro zamezení zvyšování poškození dalších - zejména stropních konstrukcí a lokálně i svislých nosných konstrukcí:

- nutno provést sanaci hydroizolací balkónu a odstranit příčiny zatékání, následně provést opravy poškozených omítek a stropů
- nutno provést opravu trubních rozvodů systému vytápění, revizi systému
- další závady již jsou předmětem plánované údržby - lze však v krátkodobém horizontu předpokládat nutnost celkové modernizace budovy.

Statické poruchy, vážnější poruchy prvků dlouhodobé životnosti zjištěny nebyly.

Nebezpečí záplav - v lokalitě nehrozí riziko povodní či záplav.

Riziko přístupu - není - k nemovitosti je zřízen přístup z veřejného prostranství - z pozemku pč. 2925/4 - ostatní plocha - ve vlastnictví Města Rumburk, případě z komunikace v ul. Jiříkovská ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Vlastnictví nemovitosti, právní stav - nemovitost je ve výhradním vlastnictví právnické osoby, omezení vlastnických práv nebylo zjištěno, není zapsáno na příloženém LV.

Nájemní vztah - bytová jednotka je užívána v nájmu - nájemní smlouva nebyla předložena - předpokládá se ukončení pronájmu k 31.1.2012 (bez vlivu na hodnotu nemovitosti).

Věcná břemena a jiná rizika zjištěna nebyla.

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	1 233 250,- Kč		
Výnosová hodnota	nestanovena		
Věcná hodnota / nákladová	3 393 100,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	nestanovena		
Obvyklá cena	1 200 000,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní

Vzhledem k nízkému časovému odstupu od vyhotovení původního ocenění č. 2011-32 se neprovádí nové detailní posouzení – za předpokladu, že v mezidobí nedošlo k podstatným změnám v technickém stavu nemovitosti, nedošlo rovněž ke změnám tržních podmínek v předmětné lokalitě, ani 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:**

- snížené poptávky v daném místě a čase – nedošlo k prodeji veřejnou dražbou z důvodu absence poptávky po nemovitosti – absence reakce trhu
- 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 1.2 - 1.4 mil Kč.

V daném případě je odhadovaná obvyklá cena stanovena po zhodnocení všech zjištěných faktorů ovlivňujících budoucí obchodovatelnost dané nemovitosti na spodní hranici rozpětí, zejména vzhledem k uvedeným negativním stránkám nemovitosti. Výnosová hodnota nebyla stanovena, bude velmi nízká až nulová vzhledem k převážně nepronajimatelnému technickému stavu – netržní nájemné z bytové jednotky je v místě velmi nízké (dle informace vlastníka bude nájem bytu ukončen k 01/2012 – bez vlivu na výši obvyklé ceny) – náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti převyšují výnosy.

Předmětem ocenění je dům čp. 1126 včetně pozemku a příslušenství, nacházející se v ulici Jiříkovská 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.

Při odhadu obvyklé ceny předmětné nemovitosti k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl zejména ke zjištěné porovnávací hodnotě nemovitosti.

Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:

- dobrá poloha nemovitosti ve městě
- dobrá dopravní dostupnost, přístup k nemovitosti, vlastní parkování
- možnosti různého využití nemovitosti - bydlení, administrativa, služby
- rozloha pozemku – možný rozvoj nemovitosti

Negativní stránky:

- převis nabídky nad poptávkou v daném segmentu trhu - nízká kupní síla v regionu
- zhoršený stavebně-technický stav – nepronajímatelný stav 1. NP
- nutnost okamžitého vynaložení nákladů na neodkladné odstranění závad – (zatékání balkonem, netěsnostmi napojení přístavků včetně řešení následků těchto závad apod.)
- předpokládané vysoké náklady na údržbu nemovitosti v budoucnu - oprava fasády, výměna oken, sanace sklepa – předpoklad celkové rekonstrukce
- zhoršení místních poměrů ve vazbě na skladbu obyvatel ve městě (nepokoje obyvatel apod.)

Rizika nemovitosti byla zjištěna částečně, podrobněji viz samostatný popis.

Výše uvedené 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. V dalším se též mimo jiné předpokládá odpovědné vlastnictví nemovitosti. Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2, odst. 1 a odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Nemovitost z časového hlediska předpokládám jako 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 zpracovanou stejným znalcem.

V Lounech, dne 3.1.2012

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. 2012-03 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 12-003.

V Lounech dne 3.1.2012

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