

Znalecký posudek číslo 2012-42

cenová aktualizace ZP č. 2633-127/11 zpracovaného Mgr. Otou Zemanem

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI ODHAD OBVYKLÉ CENY

NEMOVITOST:	Dům čp. 348 ve městě Ústí nad Labem – Střekově, včetně pozemků a příslušenství
Adresa nemovitosti:	Čp. 348, ul. Karla IV., 400 03 Ústí nad Labem-Střekov
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, k.ú. Střekov, kód k.ú. 775258, LV 2143
	Stavba občanské vybavenosti s pozemky, čp. 348, pč. 1619/1, 1620/1, 1617, 1618
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 21.3.2012.
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: 21.3.2012 Datum zpracování: 22.3.2012

Počet stran: 3 Počet příloh: 3 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo:

Rizika nemovitosti:

V současném stavu nehrozí větší rizika z technického hlediska, dlouhodobá absence užívání má však obecně na jakoukoliv nemovitost negativní vliv, v daném případě je negativem zejména absence hydroizolace spodní stavby.

Nebezpečí záplav - v lokalitě nehrozí riziko povodní či záplav.

Riziko přístupu - není - k nemovitosti je přístup z veřejného prostranství (pozemků ve vlastnictví Města Ústí nad Labem).

Vlastnictví nemovitosti, právní stav - nemovitost je ve výhradním vlastnictví právnické osoby, omezení vlastnických a dispozičních práv nebylo zjištěno, není zapsáno na příloženém LV. K datu ocenění není uzavřen nájemní vztah – nemovitost není pronajata.

Věcná břemena a jiná rizika zjištěna nebyla.

Evidence dle KN – budova je v KN evidována jako objekt občanské vybavenosti, poslední využití bylo pro administrativu, stavebně-právní stav nevykazuje vady.

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	4 995 000,- Kč		
Výnosová hodnota	2 756 200,- Kč		
Věcná hodnota / nákladová	6 286 800,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	Nestanovena		
Obvyklá cena	4 500 000,- Kč		
Z toho hodnota pozemku	970 000,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní

Vzhledem k nízkému časovému odstupu od vyhotovení původního ocenění č. 2633-127/11 ze dne 4.5. 2011, zpracovaném panem Otou Zemanem, se neprovádí nové detailní posouzení nemovitosti – v mezidobí nedošlo k podstatným změnám v technickém stavu nemovitosti, nedošlo rovněž k pozitivním změnám tržních podmínek v předmětné lokalitě, obdobně ani k pozitivním změnám nabídky a poptávky v daném segmentu trhu s nemovitostmi. **Stav nemovitosti nedoznal podstatných změn, a to jak ze stavebně-technického hlediska, tak z hlediska účelu využití.**

Platí nadále dosažené závěry a výsledky původního ocenění z hlediska popisu nemovitosti a jejího technického stavu, s tím, že obvyklou cenu přiměřeně snižují s přihlédnutím k současnému tržnímu prostředí a jeho jiné interpretaci a hodnocení jeho vlivu na stávající tržní hodnotu nemovitosti, zejména z důvodu:

- snížené poptávky obecně i v daném místě a čase – nedošlo k prodeji veřejnou dražbou z důvodu absence poptávky po nemovitosti – absence reakce trhu
- odlišně stanovené výnosové hodnoty v původním ocenění – viz zdůvodnění níže
- zvýšené apatie trhu v oblasti realit obecně (nejistota na trhu, negativní makroekonomická prognóza s předpokladem hospodářské recese)

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti je 4.000 tis. – 5.000 tis. Kč.

V daném případě je odhadovaná obvyklá cena (tržní hodnota) navržena s přihlédnutím k porovnávací hodnotě zjištěnou nepřímým porovnáním a k též hodnotě výnosové.

Výnosová hodnota byla stanovena pro celkovou informaci o nemovitosti a je zřejmé že snižuje hodnotu nemovitosti. Z její poměrně nízké hodnoty vyplývá dlouhodobá ekonomická návratnost investice do nemovitosti, nižší úroveň kupní síly v regionu a omezená poptávka v lokalitě a tedy částečně problematické postavení nemovitosti na trhu.

Věcná hodnota je z uvedených nejvyšší – této hodnoty nelze při obchodování v současné době a v daném místě dosáhnout.

Předmětem ocenění (cenové aktualizace) je budova čp. 348 včetně výše uvedených pozemků o celkové souhrnné rozloze 1211 m² a příslušenství, nacházející se v ulici Karla IV. ve městě Ústí nad Labem-Střekově. Dům je oceněn jako adm. objekt (dle posledního účelu využití – kanceláře psychologické poradny), evidence dle KN je občanská vybavenost.

Potencionální další využití kromě výše uvedeného je za předpokladu legalizace příslušných stavebně-právních kroků víceúčelové (bydlení, ubytovací služby, jiné služby nevýrobních charakteru apod.).

Při odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětné nemovitosti k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl zejména k místním a obecným tržním podmínkám v lokalitě a k níže uvedeným kladným i záporným stránkám nemovitosti.

Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:

- možnost víceúčelového využití – variabilita využití ve vazbě na dostatečné vnitřní prostory budovy
- napojení na infrastrukturu (vodovod, kanalizace, elektro, telefon, možnost napojení na plynovod)
- dobrá dopravní dostupnost, vjezd na pozemek

Negativní stránky:

- převis nabídky nad poptávkou v daném segmentu trhu - nízká kupní síla v regionu
- vyšší stáří a opotřebení nemovitosti, nižší úroveň technického vybavení oproti současným standardům
- vyšší provozní náklady při užívání nemovitosti
- předpokládané vyšší náklady na údržbu, předpoklad vkladu vyšších investic ve střednědobém časovém horizontu

Rizika nemovitosti byla zjištěna částečně vlivem absence využití – viz výše uvedený 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 v navrženém cenovém rozpětí jako průměrně dobře prodejnou v časovém horizontu 6-12 měsíců.

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. 2633-127/11 ze dne 4.5.2011 zpracovanou znalcem Otou Zemanem.

Přílohy:

- výpis z KN ze dne 9.3.2012, LV č. 2143 pro k.ú. Střekov
- poloha nemovitosti
- snímek z kat. mapy – ISKN

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. 2012-05 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 12-005.

V Lounech dne 3.1.2012

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2012 14:35:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775258 Střekov

List vlastnictví: 2143

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1	70892156	
---	----------	--

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1	00829048	
--	----------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1617	16	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
1618	165	ostatní plocha	zeleň	rozsáhlé chráněné území
1619/1	588	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
1620/1	442	ostatní plocha	zeleň	rozsáhlé chráněné území

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Způsob ochrany

Na parcele

<u>Střekov, č.p. 348</u>	<u>obč.vyb</u>	rozsáhlé chráněné území	1619/1
--------------------------	----------------	-------------------------	--------

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o přechodu nemovitostí do vlast.krajů (zák.č.157/2000 Sb.) ,Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy Praha 1 -14 683/2001 14 ze dne 30.03.2001. Právní moc ke dni 01.04.2001.

Z-3092/2001-510

Pro: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1 RČ/IČO: 70892156

- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace č.j.-213/2002 ze dne 1.10.1991 a dodatek č. 38 ze dne 9.3.2011

Z-4036/2011-510

Pro: Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1 RČ/IČO: 00829048

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Poloha nemovitosti



