

# Znalecký posudek číslo 2012-04

cenová aktualizace ZP č. 6910/080/10 zpracovaného znalkyní Miluší Doležalovou

## OCENĚNÍ NEMOVITOSTI ODHAD OBVYKLÉ CENY

**NEMOVITOST:**

Dům čp. 308 ve městě Česká Kamenice, včetně pozemku a příslušenství

Adresa nemovitosti:

Čp. 308, ul. Nerudova, 407 21 Česká Kamenice

Katastrální údaje:

Kraj Ústecký, okres Děčín, k.ú. Česká Kamenice, kód k.ú. 621285, LV 3

**Stavba s pozemkem, č.p. 308, stpč. 290/2 o výměře 250 m<sup>2</sup>**

**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 15.12.2011.

**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:

15.12.2011

Datum zpracování:

3.1.2012

Počet stran: 3

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

#### Rizika nemovitosti:

V současném stavu hrozí rizika z technického hlediska, objekt je ve velmi špatném technickém stavu, jsou porušeny nosné konstrukce – konstrukce dlouhodobé životnosti (zejména veškeré nosné dřevěné konstrukce – stropy, krov - jsou těžce narušeny dřevokazným hmyzem), vnitřní vybavení objektu prakticky není – nefunkční stav.

**Nebezpečí záplav** - v lokalitě nehrozí riziko povodní či záplav.

**Riziko přístupu** - není - k nemovitosti je zřízen přístup z veřejného prostranství.

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

Výzva Stavebního úřadu v České Kamenici – úřadem je vydána opakovaná výzva ke zjednání nápravy – údržbě stavby, tj. k provedení stavebních úprav vedoucích k odstranění havarijního stavu (ze dne 3.6.2011).

**Stavba je nemovitou kulturní památkou** – tato skutečnost podstatně zatěžuje další nakládání s nemovitostí.

**Věcná břemena a jiná rizika zjištěna nebyla.**

#### SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	nestanovena		
Výnosová hodnota	nestanovena		
Věcná hodnota / nákladová	890 650,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	nestanovena		
<b>Obvyklá cena</b>	<b>300 000,- Kč</b>		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

#### **Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní**

Vzhledem k nízkému časovému odstupu od vyhotovení původního ocenění č. 6910/080/10 a jeho dodatku č. 1 ze dne 29.3.2011, zpracovaný paní Miluší Doležalovou, se neprovádí nové detailní posouzení – v mezidobí nedošlo k podstatným změnám v technickém stavu nemovitosti, nedošlo rovněž k pozitivním změnám tržních podmínek v předmětné lokalitě, ani obdobně ke změnám nabídky a poptávky v daném segmentu trhu s nemovitostmi. **Stav nemovitosti nedoznal změn, havarijní stav se nezměnil – viz rizika nemovitosti.**

**Z tohoto hlediska platí dosažené závěry a výsledky původního ocenění s tím, že obvyklou cenu přiměřeně snižují, 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
- zvýšené apatie trhu v oblasti realit obecně (nejistota na trhu, negativní makroekonomická prognóza s předpokladem hospodářské recese)
- mimořádně špatné obchodovatelnosti (prodejnosti) předmětné nemovitosti vzhledem k rizikům spojených s jejím vlastnictvím

#### **Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti je 0 - 300 tis. Kč.**

V daném případě je odhadovaná obvyklá cena (tržní hodnota) navržena po zhodnocení všech zjištěných faktorů ovlivňujících budoucí obchodovatelnost dané nemovitosti ve výši cca 30 % její současné věcné hodnoty – jedná se o odborný odhad – návrh obvyklé ceny. Spodní hranice cenového rozpětí může být až nulová – za předpokladu nutnosti odstranění stavby se náklady na odstranění pravděpodobně vyrovnají ceně stavebního pozemku v lokalitě.

Výnosová hodnota nebyla stanovena vzhledem k nepronajimatelnému technickému stavu nemovitosti. Porovnávací hodnota taktéž není stanovena – obdobně nemovitosti v havarijním stavu se běžně neobchodují, nejsou k dispozici srovnatelné parametry k porovnání.

**Předmětem ocenění (cenové aktualizace) je dům čp. 308 včetně pozemku st. 290/2 a příslušenství, nacházející se v ulici Nerudova ve městě Česká Kamenice, severně v blízkosti jeho centra. Dům je oceněn jako objekt k bydlení (dle původního účelu využití), evidence dle KN je jako obč. vybavenost – k datu ocenění dům prakticky užívat nelze – je ve stavu před generální rekonstrukcí, alternativně před demolicí a odstraněním stavby.**

**Při odhadu obvyklé ceny předmětné nemovitosti k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl zejména k tržním podmínkám v lokalitě a mimořádně špatnému technickému stavu nemovitosti.**

**Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:**

- dobrá poloha nemovitosti ve městě
- pozemek – napojení na infrastrukturu (vodovod, kanalizace, elektro)

**Negativní stránky:**

- převis nabídky nad poptávkou v daném segmentu trhu - nízká kupní síla v regionu
- velmi špatný – havarijní stavebně-technický stav
- nutnost okamžitého vynaložení nákladů na neodkladné odstranění havarijního stavu
- omezené parkovací možnosti v okolí
- předpokládané vysoké náklady na generální rekonstrukci s možností zvážení odstranění stavby (stavba je však kulturní památkou, což problematiku odstranění podstatně komplikuje)

**Rizika nemovitosti byla zjištěna – 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 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. 6910/080/10 z 04/2010 a její dodatek č. 1 z 03/2011 zpracovaný znalkyní Miluší Doležalovou.

**Přílohy:**

- výpis z KN ze dne 15.12.2011, LV č. 3 pro k.ú. Česká Kamenice
- 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. 2012-04 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 12-004.

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 15.12.2011 08:15:00

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562394 Česká Kamenice  
 Kat.území: 621285 Česká Kamenice List vlastnictví: 3  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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		
Domovy pro osoby se zdravotním postižením Oleška - Kamenice, příspěvková organizace, Stará Oleška 131, Huntířov, 405 02 Děčín 2	47274522	

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 290/1	34	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 290/2	250	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 292	260	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 589	594	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 837	129	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	rozsáhlé chráněné území
St. 1288	27	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
34/8	1266	zahrada		zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území
36/1	2003	zahrada		zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území
36/3	1404	zahrada		zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Česká Kamenice, č.p. 244	rod.dům	rozsáhlé chráněné území	St. 292
Česká Kamenice, č.p. 308	obč.vyb	nemovitá kulturní památka,	St. 290/2
Česká Kamenice, č.p. 494	obč.vyb	rozsáhlé chráněné území	St. 589
bez čp/če	jiná st.	rozsáhlé chráněné území	St. 290/1
bez čp/če	jiná st.	rozsáhlé chráněné území	St. 1288

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu**

**D Jiné zápisy - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

mapa ISKN

