

Znalecký posudek
číslo 2012-02
cenová aktualizace ZP 2011-29

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI
ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

NEMOVITOST:

Budova čp. 445 v Děčíně, včetně příslušenství

Adresa nemovitosti:

17. listopadu 445, 405 02 Děčín

Katastrální údaje:

Kraj Ústecký, okres Děčín, k.ú. Děčín, kód k.ú. 624926, LV 5306

Stavba s pozemkem, č.p. 445, p.č. 2239

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 nemovitosti

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:

Za předpokladu další průběžné údržby nemovitosti nehrozí rizika z technického hlediska. Uvádím dílčí odstranitelné závady:

stávající topný systém byl napojen na centrální zdroj v jiné budově - k datu ocenění odpojeno od zdroje - nutno řešit nový zdroj vytápění; v souvislosti s řešením vytápění se předpokládá i řešení náhrady stávající přípravy TUV - doporučuji provedení mykologického průzkumu krovu, ošetření zjištěných závad.

Statické poruchy, vážnější poruchy prvků dlouhodobé životnosti zjištěny nebyly, prvky krátkodobé životnosti jsou v různém stavu, z části po obnově, z části vyššího opotřebení. V neužívaných sklepních prostorech je stav zhoršený - je patrná značná vlhkost zdiva a omítek - nutná jsou sanační opatření - zohledněno v návrhu ceny nemovitosti.

Nebezpečí záplav - mírně zvýšené riziko - v lokalitě je dle zjištění mírně zvýšené riziko povodní - stupeň II s možným výskytem záplavy - předpokládá se nutnost odpovídajícího pojištění.

Riziko přístupu - není - k nemovitosti je zřízen přístup z veřejného prostranství - po asfaltové místní komunikaci ve vlastnictví Města Děčín.

Vlastnictví nemovitosti, právní stav - nemovitost je ve výhradním vlastnictví právnické osoby, omezení vlastnických práv nebylo zjištěno, není zapsáno na příloženém LV. **Věcná břemena a jiná rizika zjištěna nebyla.**

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	3 182 420,- Kč		
Výnosová hodnota	2 786 350,- Kč		
Věcná hodnota / nákladová	5 637 400,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	nestanovena		
Obvyklá cena	2 800 000,- Kč		
- z toho hodnota pozemku	730 040,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní

Vzhledem k nízkému časovému odstupu od vyhotovení původního ocenění č. 2011-29 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)

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti je 2.8 - 3.1 mil Kč.

V daném případě je odhadovaná obvyklá cena stanovena po zhodnocení všech zjištěných faktorů ovlivňujících budoucí obchodovatelnost dané nemovitosti na spodní hranici uvedeného rozpětí, zejména vzhledem k dalším předpokládaným nákladům na zprovoznění nemovitosti.

Předmětem ocenění je budova čp. 445 včetně pozemku a příslušenství, nacházející se na rohu ulic 17.listopadu - Stavební ve městě Děčíně. Při odhadu obvyklé ceny předmětné nemovitosti k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl zejména ke zjištěné výnosové a porovnávací hodnotě nemovitosti – s akcentem na výnosovou hodnotu po jejím snížení vzhledem k nutným budoucím investicím (odpočet nákladů na uvedení do pronajimatelného stavu – viz původní ocenění).

Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:

- dobrá poloha nemovitosti
- dobrá dopravní dostupnost, přístup k nemovitosti, možnost zřízení vlastního parkování
- dobrý technický stav nemovitosti v interiéru (pouze drobné závady)
- možnosti různého využití nemovitosti - administrativa, sídlo firmy, bydlení
- architektonicky čisté a kvalitní provedení stavby
- možnost využití půdního prostoru

Negativní stránky:

- nižší poptávka po obdobných nemovitostech v regionu
- absence zdroje vytápění - nutnost vynaložení okamžitých nákladů na realizaci zdroje tepla a úpravu systému
- předpokládané vyšší náklady na údržbu nemovitosti v budoucnu - oprava fasády, výměna oken, sanace sklepa

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 verzi č. 2011-29 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. 2012-02 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 12-002.

V Lounech dne 3.1.2012

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