Znalecký posudek
číslo 2012-01
cenová aktualizace ZP 2011-27

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI
ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

NEMOVITOST:	**Budova čp. 411 v Děčíně, včetně příslušenství**
Adresa nemovitosti:	Fügnerova 411, 405 02 Děčín
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Děčín, k.ú. Děčín, kód k.ú. 624926, LV 5306
	Stavba s pozemkem, č.p. 411, p.č. 2277
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 Křivka**	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:

Za předpokladu další průběžné údržby nemovitosti nehrozí rizika z technického hlediska, nutno je však zmínit se o podkrovní vestavbě:

- není znám způsob provedení podkrovní vestavby, zejména skladba střešního pláště (tepelné izolace, odvětrání apod.), není též doloženo, zda je tato vestavba kolaudována

- předpokládá se nutnost opravy klempířských prvků v místě průchodu podstřešní římsou, kde docházelo (případně dochází ??) k zatékání - nebylo možné vizuálně přesný stav zjistit

Statické poruchy, poruchy prvků dlouhodobé životnosti zjištěny nebyly, prvky krátkodobé životnosti jsou v průměrném stavu, v neužívaných sklepních prostorách ve stavu zhoršeném - zohledněno v návrhu obvyklé 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 vjezd 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 přiloženém LV. **Věcná břemena a jiná rizika zjištěna nebyla.**

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	3 506 980,- Kč		
Výnosová hodnota	2 928 450,- Kč		
Věcná hodnota / nákladová	7 457 510,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	nestanovena		
Obvyklá cena	**3 100 000,- Kč**		
- z toho hodnota pozemku	916 080,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní

Vzhledem k nízkému časovému odstupu od vyhotovení původního ocenění č. 2011-27 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 snižuji, 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 2.9 - 3.3 mil Kč.
V daném případě je odhadovaná obvyklá cena stanovena po zhodnocení všech zjištěných faktorů ovlivňujících budoucí obchodovatelnost dané nemovitosti zhruba uprostřed uvedeného rozpětí.

Předmětem ocenění je budova čp. 411 včetně pozemku a příslušenství, nacházející se v ul. Fügnerova 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 hodnotu výnosovou.

Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:

- dobrý technický stav nemovitosti (pouze drobné závady)

- dobrá dopravní dostupnost, přístup k nemovitosti, možnost parkování

- možnosti různého využití nemovitosti - administrativa, sídlo firmy, bydlení podmíněně

- úplné technické vybavení, plynová kotelna

Negativní stránky:

- nižší poptávka po obdobných nemovitostech v regionu

- předpokládané vyšší náklady na údržbu nemovitosti

- poloha v blízkosti „dálnice - průtahu městem" - hluk a exhalace od dopravního zatížení

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 delším časovém horizontu nad 1 rok.

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. 2011-27 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. 2012-01 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 12-001.

V Lounech dne 3.1.2012

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