

**Znalecký posudek**  
**číslo 2012-35**  
cenová aktualizace ZP 2011-67

**OCENĚNÍ NEMOVITOSTI**  
Odhad obvyklé ceny nemovitosti

<b>NEMOVITOST:</b>	<b>Budova čp. 1540 v Teplicích, ul. Jateční</b>
Adresa nemovitosti:	Jateční 1540, 415 01 Teplice
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Teplice, k.ú. Teplice, kód k.ú. 766003, LV 5875
	<b>Stavba bez pozemku, č.p. 1540</b>
<b>VLASTNÍK:</b>	<b>Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem, IČO/RČ: 70892156</b>



<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Pro účely dobrovolné veřejné dražby.</b> <b>Odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku k datu 13.3.2012.</b>
<b>OBJEDNATEL OCENĚNÍ:</b>	TOP CREDIT, a.s.
Adresa objednatele:	Poděbradova 751, 440 01 Louny

IČ	DIČ	telefon	Fax	e-mail
25407210		415652187		topcredit@tpcredit.cz

<b>ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Ing. Petr Křivka</b>	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:	13.3.2012	Datum zpracování:	15.3.2012
-------------------------	-----------	-------------------	-----------

Počet stran: 3	Počet příloh: 0	Počet vyhotovení: 2	Vyhotovení číslo:
----------------	-----------------	---------------------	-------------------

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI:**  stavba dokončena v r. 1925  změna stavby v r.  rekonstrukce v r. 1999  
Stavebně technický stav:  novostavba  udržovaná  neudržovaná

Počet podlaží celkem:  z toho podzemní:  z toho nadzemní:  Počet bytů:

Konstrukce:  zděné  betonové  montované  kovové  dřevěné  jiné  
Využití:  bydlení  pronájem  podnikání  bydlení a podnikání  částečně obsazen  volný objekt  
Přípojky:  voda  kanalizace  plyn  elektro  telefon  zpev. příjezd  
Dostupnost:  MHD  železnice  autobus  dálnice/sil. I.tř  sil. II/III. tř.  
Negat.vlivy okolí:  dálnice/I.tř  železniční tr.  podnik/trafo  letiště  zápl. oblast  jiné

**Požadavky objednatele**

**Rizika nemovitosti:**

**Za předpokladu další průběžné údržby nemovitosti nehrozí rizika z technického hlediska. Uvedené dílčí závady v části „nález“ jsou odstranitelné, celkově nutno počítat se zvýšenými náklady na další údržbu.** 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 prostorách je stav zhoršený - je patrná značná vlhkost zdiva a omítek - nutná jsou sanační opatření - zohledněno v návrhu ceny nemovitosti. V případě dlouhodobější absence využití je předpoklad postupného zhoršování technického stavu nemovitosti.

**Nebezpečí záplav - nehrozí, nemovitost se nenachází v záplavové oblasti.**

**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, negativem je umístění nemovitosti na pozemku jiného vlastníka (další náklady - pronájem, odkoupení pozemku).

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

**PRODEJNOST NEMOVITOSTI:**  velmi dobrá  průměrná  obtížná  
 (do 6 měsíců)  (od 6 do 12 měsíců)  (nad 1 rok)

**SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	-		
Výnosová hodnota	-		
Věcná hodnota / nákladová	17 553 355,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	-		
<b>Obvyklá cena</b>	<b>4 000 000,- Kč</b>		
- z toho hodnota pozemku	0,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

**Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní**

Vzhledem k nízkému časovému odstupu od vyhotovení původního ocenění č. 2011-67 se neprovádí nové detailní posouzení – 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 3.5 - 4.5 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. 1540, nacházející se v ul. Jateční ve městě Teplice.**

**Při odhadu obvyklé ceny předmětné nemovitosti k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl zejména ke zjištěné výnosové hodnotě nemovitosti, s přihlédnutím k dalším zjištěným hodnotám včetně věcné hodnoty, jejíž výše je na trhu při obchodování nedosažitelná.**

**Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:**

- dobrou dopravní dostupnost, přístup k nemovitosti
- dobrý technický stav nemovitosti (pouze drobné závady a zhoršený stav sklepních prostor)
- podmíněně možnosti různého využití nemovitosti - soukromá škola, administrativa, sídlo firmy - po stavebních úpravách

**Negativní stránky:**

- poloha u rušné komunikace
- značný rozsah a předimenzovanost nemovitosti
- mělký trh v daném segmentu - nízká poptávka po obdobných nemovitostech v regionu
- nemovitost umístěna na cizím pozemku
- značné náklady na energie - předpokládané vysoké provozní náklady
- předpokládané vyšší náklady na údržbu nemovitosti v budoucnu, sanace sklepa

**Z uvedeného je patrné, že negativní stránky nemovitosti převažují - její prodejnost bude obtížná i v delším časovém horizontu více než 1 rok.**

**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.

**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. 2011-67 zpracovanou stejným znalcem.

V Lounech, dne 15.3.2012

znalec, podpis, razítko