Znalecký posudek
číslo 2012-05
cenová aktualizace ZP č. 6653/127/09 zpracovaného Miluší Doležalovou

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI
ODHAD OBVYKLÉ CENY

NEMOVITOST:	**Dům čp. 100 ve městě Mašťov, včetně pozemku a příslušenství**
Adresa nemovitosti:	Čp. 100, ul. Kostelní, 431 56 Mašťov
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Chomutov, k.ú.Mašťov, kód k.ú. 692280, LV 385
	Stavba s pozemkem, č.p. 100, stpč. 101 o výměře 412 m²
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 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: 15.12.2011 Datum zpracování: 3.1.2012

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

Rizika nemovitosti:

V současném stavu nehrozí rizika z technického hlediska, dlouhodobá absence užívání má však obecně na jakoukoliv nemovitost negativní vliv.

Nebezpečí záplav - v lokalitě nehrozí riziko povodní či záplav.

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

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.

Evidence dle KN – nebyla předložena rekolaudace budovy, evidence dle KN jako rodinný dům neodpovídá skutečnému poslednímu využití jako domu sociálních služeb.

Vedlejší stavba a venkovní úpravy jako příslušenství nemovitosti jsou na pozemku jiného vlastníka

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	972 500,- Kč		
Výnosová hodnota	765 500,- Kč		
Věcná hodnota / nákladová	5 602 600,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	Nestanovena		
Obvyklá cena	**1 000 000,- Kč**		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní

Vzhledem k nízkému časovému odstupu od vyhotovení původního ocenění č. 6653/127/09 a jeho dodatku č. 1 ze dne 23.3.2011, zpracovaném 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, obdobně ani k pozitivním změnám nabídky a poptávky v daném segmentu trhu s nemovitostmi. **Stav nemovitosti nedoznal změn, a to jak ze stavebně-technického hlediska, tak z hlediska účelu využití.**

Platí nadále dosažené závěry a výsledky původního ocenění s tím, že obvyklou cenu přiměřeně snižuji, 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)

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti je 800 tis. – 1000 tis. Kč.
V daném případě je odhadovaná obvyklá cena (tržní hodnota) navržena s přihlédnutím k porovnávací hodnotě zjištěnou nepřímým porovnáním.
Výnosová hodnota byla stanovena orientačně pro informaci, je však z hlediska obecně obtížné pronajímatelnosti ve městě a z hlediska omezené další ekonomické životnosti podstatně nižší než původně stanovená. Věcné hodnoty nelze při obchodování v současné době a v daném místě dosáhnout.
Předmětem ocenění (cenové aktualizace) je dům čp. 100 včetně pozemku st. 101 a příslušenství, nacházející se v ulici Kostelní ve městě Mašťov. Dům je oceněn jako objekt sociální péče (dle posledního účelu využití), evidence dle KN je jako rodinný dům. Potencionální využití je za předpokladu legalizace příslušných stavebně-právních kroků víceúčelové (bydlení, ubytovací služby, administrativa, sídlo firmy apod.).

Při odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětné nemovitosti k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl zejména k místním a obecným tržním podmínkám a k předimenzovanosti nemovitosti v lokalitě.

Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:

- možnost víceúčelového využití – variabilita využití ve vazbě na dostatečné vnitřní prostory budovy

- napojení na infrastrukturu (vodovod, kanalizace, elektro)

- dobrá dopravní dostupnost

Negativní stránky:

- převis nabídky nad poptávkou v daném segmentu trhu - nízká kupní síla v regionu

- vyšší provozní náklady při užívání nemovitosti

- omezené parkovací možnosti v okolí

- předpokládané vyšší náklady na údržbu nemovitosti při jejím provozu

- předimenzovanost nemovitosti pro využití k běžnému bydlení s vlivem na omezenou poptávku po nemovitosti

Rizika nemovitosti byla zjištěna částečně – 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. 6653/127/09 z 06/2009 a její dodatek č. 1 z 03/2011 zpracovaný znalkyní Miluší Doležalovou.

Přílohy:
- výpis z KN ze dne 15.12.2011, LV č. 385 pro k.ú. Mašťov
- 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 Křivka
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: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563218 Mašťov**

Kat.území: **692280 Mašťov** List vlastnictví: **385**

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		
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*
St. 101	**412**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Stavby

Typ stavby *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Na parcele*
Mašťov, č.p. 100	**rod.dům**		**St. 101**

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva* - **Bez zápisu**

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Protokol o předání a převzetí majetku státu (zák.č.290/2002 Sb.) (a dodatek č. 3 ke zřizovací listině ze dne 4.12.2002)(a doplnění žádosti ze dne 5.3.2003) ze dne 19.11.2002.**

  Z-723/2003-503

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

- **Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace 213/2002 ze dne 07.04.2010.**

  Z-4801/2010-503

  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**

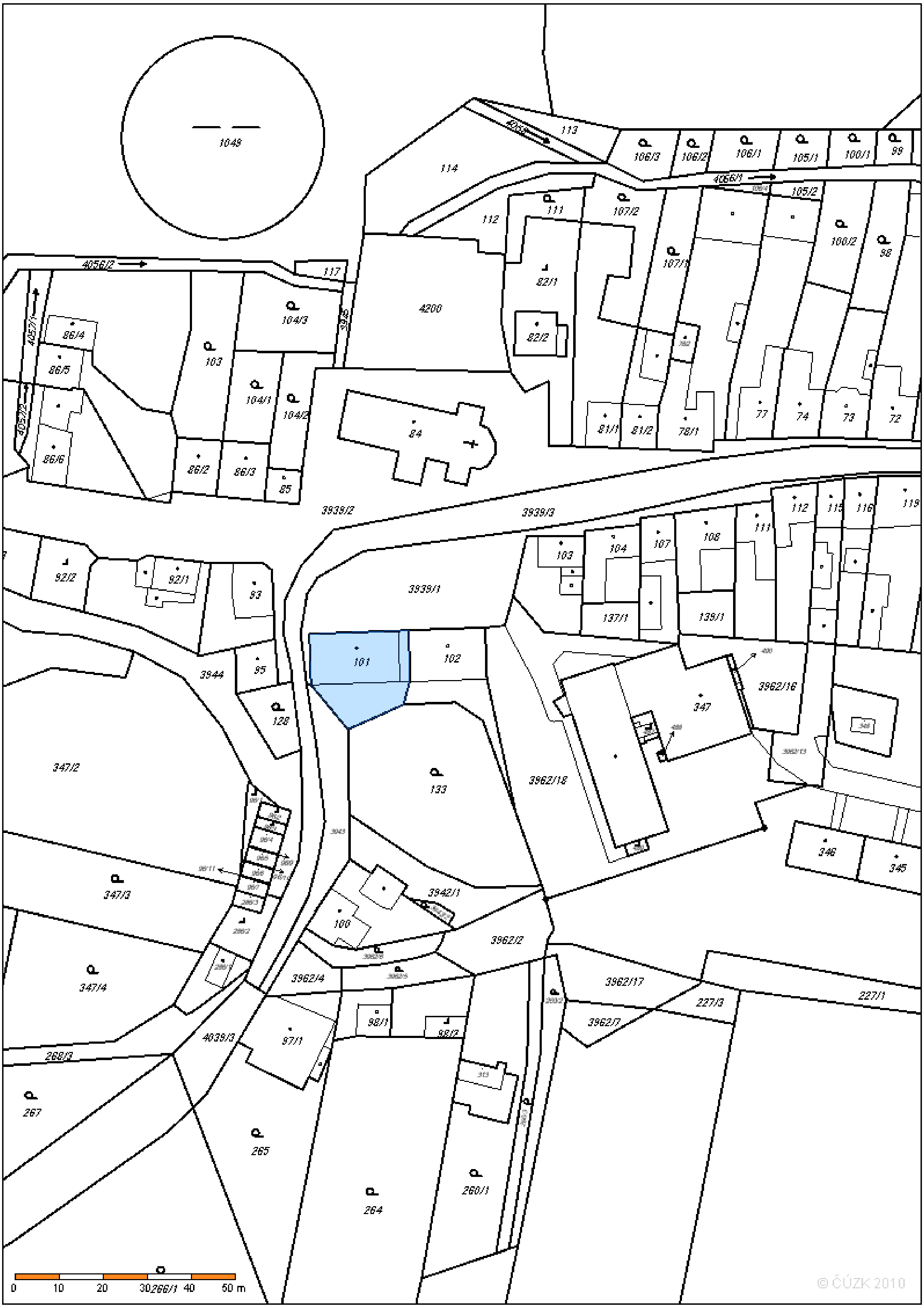
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 15.12.2011 08:41:46*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem *Řízení PÚ: .....*

Podpis, razítko:

mapa ISKN


1049
113
114
106/3
106/2
106/1
105/1
100/1
99
4056/1
105/2
112
111
107/2
100/2
98
107/1
4056/2
117
4200
82/1
82/2
86/4
104/3
86/5
103
104/1
104/2
84
81/1
81/2
78/1
77
74
73
72
86/6
86/2
86/3
85
3939/2
3939/3
112
115
116
119
111
108
107
104
103
92/2
92/1
93
3939/1
137/1
139/1
101
102
3944
95
128
347
3962/16
347/2
133
3962/18
347/3
346
345
3942/1
100
3962/2
347/4
3962/4
3962/17
227/1
227/3
98/1
98/2
3962/7
4039/3
97/1
268/3
267
265
264
260/1
0
10
20
30
266/1
40
50 m
© ČÚZK 2010