

# Znalecký posudek číslo 2012-49

cenová aktualizace ZP 2011-74 ze dne 1.10.2011 a jeho dodatku ZP 2011-74D ze dne 10.10.2011

## OCENĚNÍ NEMOVITOSTI ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

<b>NEMOVITOST:</b>	Soubor nemovitostí - rekreační středisko při čp. 7 včetně rekreačních chatek, příslušenství a pozemků v obci Maxov
Adresa nemovitosti:	473 01 Radvanec - Maxov 7
Katastrální údaje:	Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, k.ú. Radvanec, kód k.ú. 750646, LV č. 826 <b>Stavba s pozemkem, č.p. 7, stpč. 147, 305, 306, 307, pč. 828, 829, 1109</b>
<b>VLASTNÍK:</b>	Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem, IČO/RČ: 70892156



<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	Pro účely dobrovolné veřejné dražby. Odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku k datu 12.4.2012.
<b>OBJEDNATEL OCENĚNÍ:</b>	TOP CREDIT, a.s.
Adresa objednatele:	Poděbradova 751, 440 01 Louny

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

<b>ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Ing. Petr Krivka</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: 12.4.2012 Datum zpracování: 16.4.2012

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

**Rizika nemovitosti:**

V současném stavu hrozí dílčí rizika z technického hlediska a absence údržby v posledních letech, jedná se o odstranitelné závady - nutno počítat s vyššími náklady na údržbu a budoucí opravy – viz původní ocenění.

**SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**

	<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>	<b>Minimální při rek.</b>
Porovnávací hodnota	1 799 600,- Kč		
Výnosová hodnota			
Věcná hodnota / nákladová			
Cena podle cenového předpisu	nebyla zjišťována		
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 650 000,- Kč</b>		
- z toho hodnota pozemku	791 870,- Kč		

**Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:**

Vzhledem k nízkému časovému odstupu od vyhotovení původního ocenění č. 2011-74 se neprovádí nové detailní posouzení včetně popisu nemovitého majetku, jehož identifikace je uvedena na titulní straně.

V časovém mezidobí necelých sedmi měsíců 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 adekvátní reakce trhu
- zvýšené apatie trhu obecně (nejistota na trhu, negativní makroekonomická prognóza s předpokladem hospodářské recese)

**Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti je 1.5 - 1.8 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 soubor nemovitostí - zděná budova čp. 7, tři objekty dřevěných typových rekreačních chatků, včetně pozemků a příslušenství, nacházející se v obci Radvanec - část Maxov. Jedná se o nemovitost pro ubytování a rekreaci - bývalé rekreační středisko stávajícího vlastníka.**

**Při odhadu obvyklé ceny předmětné nemovitosti k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl zejména ke zjištěné porovnávací hodnotě nemovitosti stanovené v původním ocenění, a taktéž ke známé skutečnosti, že nemovitost (oceňovaný soubor) je nabízena neúspěšně na trhu více než 4 roky, během nichž proběhlo několik neúspěšných dobrovolných dražeb.**

**Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:**

- velmi dobrá poloha v rozvíjející se rekreační oblasti
- dobrá dopravní dostupnost nemovitosti
- nadstandardní rozloha pozemku - rozvojové možnosti (možnost rozdělení souboru na části)
- nemovitost je schopná užívání (nutné opravy)

**Negativní stránky:**

- převis nabídky nad poptávkou v daném segmentu trhu - nízká kupní síla v regionu
- částečná předimenzovanost nemovitosti pro běžné využití k individuální rekreaci
- drobné závady a částečně zhoršený stavebně-technický stav, podst. technické vybavení - viz část nález
- předpokládané vyšší náklady na opravy a údržbu nemovitosti v budoucnu

**Rizika nemovitosti byla zjištěna částečně, podrobněji viz samostatný popis.**

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. **Nemovitost z časového hlediska předpokládám jako obtížněji prodejnou, s dobou trvání 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 původní verzi č. 2011-74 a č. 2011-74D zpracovanou stejným znalcem.*

## **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. 2012-48 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 12- 048.

V Lounech dne 16.4.2012

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