

**Znalecký posudek
číslo 2012-48**

cenová aktualizace ZP 2011-73 ze dne 30.9.2011

**OCENĚNÍ NEMOVITOSTI
ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI**

NEMOVITOST:

**Rekreační středisko při čp. 153 včetně příslušenství a pozemků
Albrechtice u Frýdlantu**

Adresa nemovitosti:

464 01 Frýdlant 153

Katastrální údaje:

Kraj Liberecký, okres Liberec, k.ú. Albrechtice u Frýdlantu, kód k.ú. 625981, LV 283

Stavba s pozemkem, č.p. 153, p.č. 118, 124

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. o oceňování majetku k datu 12.4.2012.

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 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:

14.4.2012

Počet stran: 3

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Rizika nemovitosti:

V současném stavu hrozí dílčí rizika z technického hlediska, jedná se však o odstranitelné závady - nutno počítat s vysokými náklady na údržbu a pravděpodobně na celkovou modernizaci budovy.

Nebezpečí záplav - v lokalitě nehrozí riziko povodní či záplav (kód záplavy 1 - nízké riziko).

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.

Nájemní vztah - nezjištěn, dle informace není uzavřen žádný nájemní vztah k nemovitosti.

Věcná břemena a jiná rizika zjištěna nebyla.

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	1 603 950,- Kč		
Výnosová hodnota			
Věcná hodnota / nákladová			
Cena podle cenového předpisu	nebyla zjišťována		
Obvyklá cena	1 450 000,- Kč		
- z toho hodnota pozemku	375 240,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Vzhledem k nízkému časovému odstupu od vyhotovení původního ocenění č. 2011-73 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 1.3 - 1.6 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. 153 (rekreační středisko SÚS Litoměřice) včetně pozemku a příslušenství, nacházející se v části Albrechtice u Frydlantu. Jedná se o objekt typu ubytovny, bývalé rekreační středisko. Při odhadu obvyklé ceny předmětné nemovitosti k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl zejména ke zjištěné porovnávací hodnotě nemovitosti stanovené v původním ocenění, a ke skutečnosti, že nemovitost je nabízena neúspěšně na trhu více než 4 roky, během nichž proběhlo několik neúspěšných dobrovolných dražeb.

Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:

- dobrou polohu a dopravní dostupnost nemovitosti - přístup po zpevněné místní komunikaci
- dobrou rozlohu pozemku - rozvojové možnosti
- nemovitost je podmíněně schopná využití - lze modernizovat postupně

Negativní stránky:

- vysoká konkurence v daném segmentu trhu v oblasti
- převis nabídky nad poptávkou v daném segmentu trhu - nízká kupní síla v regionu
- zhoršený stavebně-technický stav - viz část nález v původním ocenění
- předpokládané vyšší náklady na opravy a údržbu nemovitosti v budoucnu

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.

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. 2011-73 zpracovanou stejným znalcem.

V Lounech, dne 14.4.2012

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. 2012-48 znaleckého deníku.

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

V Lounech dne 14.4.2012

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