

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2013-16

3. cenová aktualizace ZP 2011-32

NEMOVITOST:	Dům čp. 1126 včetně pozemků pč. 52, 53 a příslušenství, evidovaný na LV č. 3542 pro obec a k.ú. Rumburk
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Rumburk, k.ú. Rumburk
Adresa nemovitosti:	Jiříkovská 1126, 408 01 Rumburk

OBJEDNATEL :	Top Credit, a.s., IČ 25407210
Adresa objednatele:	Na Valích 641, 44001 Louny

ZHOTOVITEL :	Ing. Petr Křivka	
Adresa zhotovitele:	Šafaříkova 2528, 440 01 Louny	
IČ: 68453418	telefon: 608980991	e-mail: krivka.petr@seznam.cz
DIČ:	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb. k datu 11.3. 2013 pro účely dobrovolné veřejné dražby (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA	1 100 000 Kč	
---------------------	---------------------	--

Datum místního šetření: 11.3.2013 Stav ke dni : 11.3.2013

Počet stran: 6 stran Počet příloh: 2 Počet vyhotovení: 2

V Lounech, dne 13.3.2013

Ing. Petr Křivka

NÁLEZ

Znalecký úkol:

Provést ocenění předmětné nemovitosti pro účely návrhu obvyklé ceny pro veřejnou dražbu dle § 13 zákona o veřejných dražbách č. 26/2000 Sb.

Přehled podkladů:

- LV č. 3542 pro k.ú. Rumburk ze dne 5.3.2013
- informace z KN získané dálkovým přístupem
- informace poskytnuté objednatelem posudku
- předchozí ocenění předmětných nemovitostí zpracovaná Mgr. Špičkou a ocenění vlastní z r. 2011, 2012
- prohlídka - místní šetření ze dne 11.3.2013

Místopis

Město Rumburk je menší město nacházející se ve spodní části tzv. „Šluknovského výběžku“, nedaleko státních hranic se SRN - podrobněji viz původní ocenění.

Polohopis

Oceňovaná nemovitost se nachází v širším centru města, v ulici Jiříkovská, v lokalitě u tzv. „Zelňáku“. Přístup k nemovitost je přímo z uvedené ulice - viz příložená situace.

Nemovitost je umístěna jako samostatně stojící, navazuje zpevněný chodník a pozemek zahrady - neudržovaný.

Přístup - příjezd k nemovitosti je z veřejného prostranství.

Celkový popis - situace

Předmětem cenové aktualizace je budova čp. 1126 s pozemkem a příslušenstvím.

Jedná se o samostatně stojící objekt umístěný na částečně oploceném pozemku. Původně se pravděpodobně jednalo o obytnou vilu německého původu, další vývoj nemovitosti není přesně znám - v posledních cca 10-12 letech byla nemovitost užívána v přízemí jako zdravotní středisko, později archiv, v patře je bytová jednotka. K datu aktualizace je dům neužívaný, v přízemní části dlouhodobě.

Příslušenství tvoří běžné venkovní úpravy - zpevněné plochy, oplocení - podrobněji viz původní ocenění.

Přípojky inženýrských sítí - vodovod, kanalizace, elektropřípojka, telefon, plynová přípojka.

Podrobný popis nemovitosti - dispozice, konstrukčního provedení a vybavení - je uveden v mnou zpracovaném původním ocenění z roku 2011 (č. 2011-32). Stav domu je zhoršený s dílčími poruchami, další užívání lze předpokládat po rekonstrukci.

Celkový popis:

Polohopis

Oceňovaná nemovitost se nachází v širším centru města, v ulici Jiříkovská, v lokalitě u tzv. „Zelňáku“. Přístup k nemovitost je přímo z uvedené ulice - viz příložená situace.

Nemovitost je umístěna jako samostatně stojící, navazuje zpevněný chodník a pozemek zahrady - neudržovaný.

Přístup - příjezd k nemovitosti je z veřejného prostranství.

Celkový popis - situace

Předmětem cenové aktualizace je budova čp. 1126 s pozemkem a příslušenstvím.

Jedná se o samostatně stojící objekt umístěný na částečně oploceném pozemku. Původně se pravděpodobně jednalo o obytnou vilu německého původu, další vývoj nemovitosti není přesně znám - v posledních cca 10-12 letech byla nemovitost užívána v přízemí jako zdravotní středisko, později archiv, v patře je bytová jednotka. K datu aktualizace je dům neužívaný, v přízemní části dlouhodobě.

Pozemky

Pozemek pč. 52 - dle KN zastavěná plocha a nádvoří - stavební pozemek.

Pozemek pč. 53 - zahrada - evidence dle KN odpovídá skutečnosti.

Příslušenství - tvoří běžné venkovní úpravy - zpevněné plochy, oplocení - podrobněji viz původní ocenění.

Přípojky inženýrských sítí - vodovod, kanalizace, elektropřípojka, telefon, plynová přípojka.

Podrobný popis nemovitosti - dispozice, konstrukčního provedení a vybavení - je uveden v mnou zpracovaném původním ocenění z roku 2011 (č. 2011-32). Stav domu je zhoršený s dílčími poruchami, další užívání lze předpokládat po rekonstrukci.

RIZIKA

K datu ocenění přetrvávají, a s nemovitostí jsou spojena již dříve uvedená rizika z technického hlediska - jedná se o odstranitelné závady dle původního ocenění, které však podstatně omezují běžné využití. Nemovitost je celkově ve zhoršeném až špatném technickém stavu.

Statické poruchy - vážnější poruchy prvků dlouhodobé životnosti zjištěny nebyly.

Nebezpečí záplav - v lokalitě nehrozí riziko povodňi či záplav.

Riziko přístupu - není - k nemovitosti je zřízen přístup z veřejného prostranství - z pozemku pč. 2925/4 - ostatní plocha - ve vlastnictví Města Rumburk, případě z komunikace v ul. Jiříkovská ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Vlastnictví nemovitosti, právní stav - nemovitost je ve výhradním vlastnictví právnické osoby, omezení vlastnických práv nebylo zjištěno, není zapsáno na příloženém LV.

Nájemní vztah - bytová jednotka byla pronajímána, nájemní smlouva nebyla předložena, předpokládá se ukončení pronájmu.

Věcná břemena a jiná rizika zjištěna nebyla.

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

V mezidobí od poslední aktualizace prováděné v 01/2012 nedošlo k podstatným změnám v technickém stavu nemovitosti. Rovněž nedošlo ke změnám tržních podmínek v předmětné lokalitě s kladným vlivem na působení a případnou prodejnost oceňované nemovitosti, nedošlo obdobně ani k pozitivním změnám nabídky a poptávky v daném segmentu trhu s nemovitostmi obecně v regionu, ve kterém je velmi slabá kupní síla a složitější sociálně-ekonomická situace ve vazbě na demografickou skladbu obyvatel.

Stav nemovitosti nedoznal oproti předchozím obdobím podstatných změn ze stavebně-technického hlediska, je však zřejmé pokračování postupného dalšího chátrání nemovitosti vlivem absence údržby, povětrnostních podmínek atd.

Neprovádím nové detailní posouzení – **platí dosažené závěry a výsledky předchozí cenové aktualizace, obvyklou cenu ponechávám v již navržené výši a upravuji rozpětí odhadované obvyklé ceny.**

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti je 1.0 - 1.2 mil Kč.

V řešeném případě je odhadovaná obvyklá cena navržena po zhodnocení všech zjištěných faktorů ovlivňujících budoucí obchodovatelnost předmětné nemovitosti uprostřed nově upraveného cenového rozpětí.

Věcné hodnoty (cca 3.3 mil. Kč) nelze na trhu dosáhnout vzhledem k celkové hospodářské situaci, apatii trhu a slabé poptávce (značný převis nabídky nad poptávkou obecně), rovněž vzhledem k charakteru nemovitosti s předpokladem vysokých nákladů na budoucí rekonstrukci, další údržbu a vyšších provozních nákladů.

Výnosová hodnota nebyla stanovena, bude velmi nízká až nulová vzhledem k převážně nepronajimatelnému technickému stavu.

Dům je oceněn jako objekt k bydlení, lze jej však užívat i smíšeným způsobem - bydlení, v přízemí administrativa (kanceláře, služby, ordinace, apod.) za předpokladu příslušné stavebně-právní legalizace takového stavu.

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 základní verzi (mnou zpracovaný znalecký posudek č. 2011-32 z r. 2011) a předchozí cenové aktualizace z 01/2012 a 08/2012 (č. 2012-03, č. 2012-80).

V Lounech 13.3.013

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

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. 2013-16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 13-16.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Výpis z katastru nemovitostí

1

Snímek katastrální mapy - mapa ISKN

1

Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2013 14:15:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562777 Rumburk

Kat.území: 743518 Rumburk

List vlastnictví: 3542

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

70892156

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

00829048

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
52	360	zastavěná plocha a nádvoří		
53	804	zahrada		zemědělský půdní fond
1375	321	zastavěná plocha a nádvoří		
1376/1	1543	ostatní plocha	zeleň	
1376/2	20	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
1377	295	zastavěná plocha a nádvoří		
1378	8213	ostatní plocha	zeleň	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Rumburk 1, č.p. 1107	bydlení		1377
Rumburk 1, č.p. 1126	bydlení		52
Rumburk 1, č.p. 1425	bydlení		1375

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Protokol o předání a převzetí majetku státu (zák.č.290/2002 Sb.) ze dne 11.11.2002.
Z-355/2003-531
Pro: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 70892156
40001 Ústí nad Labem
- o Protokol o předání a převzetí majetku státu (zák.č.290/2002 Sb.) ze dne 18.11.2002.
Z-354/2003-531
Pro: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 70892156
40001 Ústí nad Labem
- o Usnesení rady kraje ze dne 28.06.2006.
Z-4170/2006-531

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.
strana 1

žlutě vyznačena oceňovaná nemovitost

mapa ISKN



s vyznačením polohy nemovitosti