

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2013-57

4. cenová aktualizace ZP 2011-32

<b>NEMOVITOST:</b>	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

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

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

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	Odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb. k datu 19.9.2013 pro účely dobrovolné veřejné dražby (ocení stávajícího stavu).
----------------------	---



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>990 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

Datum místního šetření: 19.9.2013                      Stav ke dni : 19.9.2013

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

V Lounech, dne 19.9.2013

Ing. Petr Krivka

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Provést ocenění (cenovou aktualizaci) předmětné nemovitosti pro účely návrhu (odhadu) 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 16.9.2013
- informace z KN získané dálkovým přístupem
- informace poskytnuté objednatelem posudku
- předchozí ocenění předmětných nemovitosti z r. 2011, 2012, 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.

#### 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

**Komentář: V současné době jsou s nemovitostí spojena rizika především 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 povodní 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** - nebyl doložen platný nájemní vztah.

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

**Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou**

Komentář: Rizika spojená s umístěním nemovitosti nebyla zjištěna.

**Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou**

Komentář: Omezení vlastnických práv nezjištěno.

**Ostatní rizika:**

Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Dlouhodobější absence využití negativně působí na stav vnitřního prostředí budovy a potažmo má negativní vliv na postavení a cenu nemovitostí na trhu obecně. Ostatní rizika - viz výše uvedený popis.

## Obvyklá cena

990 000 Kč

slovy: Devětsetdevadesát tisíc Kč

### **Komentář ke stanovení obvyklé ceny**

V mezidobí od poslední aktualizace prováděné v 03/2013 nedošlo k podstatným změnám v technickém stavu nemovitosti. Rovněž nedošlo ke změnám tržních podmínek v předmětné lokalitě s kladným vlivem na postavení a případnou prodejnost oceňované nemovitosti na trhu, nedošlo obdobně ani k pozitivním změnám nabídky a poptávky v 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 užívání a s tím spojené údržby, vlivem povětrnostních podmínek a dalších vlivů. Náhled účastníků trhu na nemovitost se podstatně nezměnil, zájem o nemovitost je mělký, reakce trhu slabá (několikanásobně neúspěšné vydražení), dle mého názoru je trh v očekávání snížení ceny vzhledem k předpokládaným vysokým budoucím investicím na rekonstrukci.

Neprovádím nové detailní posouzení – **platí dosažené závěry předchozí cenové aktualizace, obvyklou cenu snižují těsně pod spodní hranici dříve uvedeného odhadovaného rozpětí obvyklé ceny, zejména z uvedených důvodů a dále:**

- snížené poptávky obecně i v daném místě a čase – nedošlo k převodu nemovitosti na základě vydražení ve veřejné dražbě
- absence poptávky po nemovitosti – absence odpovídající reakce trhu
- přetrvávající zvýšené apatie trhu v daném segmentu trhu s nemovitostmi, přetrvávající hospodářská recese)

### **Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti je 0.9 - 1.1 mil Kč.**

V řešeném případě je odhadovaná obvyklá cena navržena po zhodnocení všech zjištěných faktorů ovlivňujících budoucí obchodovatelnost předmětné nemovitosti těsně pod středem 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 i provozních nákladů.

Výnosová hodnota nebyla stanovena, bude velmi nízká až nulová vzhledem k převážně nepronajimatelnému technickému stavu a nemá v tomto případě žádný cenotvorný charakter (vliv na návrh obvyklé ceny).

**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, 08/2012, 03/2013 (č. 2012-03, č. 2012-80, č. 2013-16).

V Lounech 19.9.2013

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. 2013-57 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 13-57.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy - mapa ISKN	1

## Výpis z KN

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.09.2013 13:55:02

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
<i>Vlastnické právo</i>		
Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</i>		
Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	00829048	

#### B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
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	
<i>Stavby</i>				
<i>Typ stavby</i>				
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

vyznačena oceňovaná nemovitost

## mapa ISKN



s vyznačením polohy nemovitosti, modře vyznačena zastavěná plocha