ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2013-17

2. cenová aktualizace ZP 2633-127/11 zpracovaného Mgr. Otou Zemanem

NEMOVITOST:	**Dům čp. 348 ve městě Ústí nad Labem - Střekově, včetně pozemků a příslušenství dle LV č. 2143 pro k.ú. Střekov**
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Střekov
Adresa nemovitosti:	Karla IV. 348, 400 03 Ústí nad Labem-Střekov

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	**4 100 000 Kč**	

Datum místního šetření: 11.3.2013 Stav ke dni : 11.3.2013

Počet stran: 5 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. 2143 pro k.ú. Střekov ze dne 5.3.2013
- informace z KN získané dálkovým přístupem
- informace poskytnuté objednatelem posudku
- předchozí ocenění předmětných nemovitosti zpracované Mgr. Otou Zemanem v r. 2011, č. 2633-127/11
- prohlídka - místní šetření

Místopis

Střekov je částí města Ústí nad Labem, které je zároveň krajským městem nacházejícím se v severní části Ústeckého kraje, při řece Labi. Poloha části Střekov je v jižní části města, při pravém břehu řeky - podrobněji viz původní ocenění.

Polohopis

Oceňovaná nemovitost se nachází v ul. Karla IV, přístup k nemovitosti je přímo z uvedené ulice, tj. z veřejného prostranství

Celkový popis:

Celkový popis - situace

Předmětem cenové aktualizace (odhadu obvyklé ceny) je budova čp. 348 s pozemky a příslušenstvím.
Jedná se o samostatně stojící dům umístěný na částečně svažitém oploceném pozemku. Dům byl užíván původně pravděpodobně k bydlení, později k administrativním účelům (psychologická poradna) - dle zápisu v KN je uveden způsob využití jako občanská vybavenost. K datu aktualizace je dům více než dva roky neužívaný.

Pozemky
Pozemky pč. 1617, 1618, 1620/1 - dle KN ostatní plochy, zeleň - tvoří funkční celek se stavbou a níže uvedeným stavebním pozemkem.
Pozemek pč. 1619/1 - zastavěná plocha a nádvoří - pozemek zastavěný domem čp. 348 - stavební pozemek.

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

Přípojky inženýrských sítí - vodovod, kanalizace, elektropřípojka, telefon, je možnost napojení na plynovod.

Podrobný popis nemovitosti - dispozice, konstrukčního provedení a vybavení - je uveden v původním znaleckém posudku číslo 2633-127/11 zpracovaného Mgr. Otou Zemanem v 05/2011.

RIZIKA

Viz předchozí ocenění a jeho aktualizace - dům je dlouhodobě neužívaný.
Nebezpečí záplav - v lokalitě nehrozí riziko povodní či záplav.
Riziko přístupu - není - k nemovitosti je přístup z veřejného prostranství (pozemků ve vlastnictví Města Ústí nad Labem).
Vlastnictví nemovitosti, právní stav - nemovitost je ve výhradním vlastnictví právnické osoby, omezení vlastnických a dispozičních práv nebylo zjištěno, není zapsáno na přiloženém LV. K datu ocenění není uzavřen nájemní vztah – nemovitost není pronajata.
Věcná břemena a jiná rizika zjištěna nebyla.
Evidence dle KN – budova je v KN evidována jako objekt občanské vybavenosti, poslední využití bylo pro administrativu, stavebně-právní stav nevykazuje vady.

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

V mezidobí od předchozí aktualizace prováděné v 03/2012 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.

Platí nadále dosažené závěry a výsledky původního ocenění (popis nemovitosti, technický stav, provedení, vybavení), avšak obvyklou cenu přiměřeně snižuji vzhledem k současnému tržnímu prostředí v místě regionu obecně, a jeho částečně odlišné interpretaci a hodnocení jeho vlivu na stávající tržní hodnotu nemovitosti, zejména z důvodů:

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

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti je 4.000 tis. – 4.500 tis. Kč.

V řešeném případě je odhadovaná obvyklá cena navržena po zhodnocení všech zjištěných faktorů ovlivňujících budoucí obchodovatelnost (prodejnost) předmětné nemovitosti těsně nad spodní hranicí uvedeného cenového rozpětí.
Věcné hodnoty (cca 6.3 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 a její předimenzovanosti, s předpokladem vysokých nákladů na její postupnou modernizaci, realizaci dílčích oprav a předpokladem budoucích vysokých udržovacích a provozních nákladů.
Výnosová hodnota nebyla stanovena - viz předchozí aktualizace.

Dům je oceněn jako administrativní objekt, evidence dle KN je občanská vybavenost.
Potencionální další využití kromě výše uvedeného je (za předpokladu legalizace příslušných stavebně-právních kroků) víceúčelové - bydlení, ubytovací služby, jiné služby nevýrobních charakteru apod.

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 ocenění zpracovanou Mgr. O. Zemanem (č. 2633-127/11) a mnou zpracovanou předchozí cenovou aktualizaci z 03/2012 (č. 2012-42).

V Lounech 13.3.2013

Ing. Petr Křivka
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. 2013-17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 13-17.

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: **CZ0427 Ústí nad Labem** Obec: **554804 Ústí nad Labem**

Kat.území: **775258 Střekov** List vlastnictví: **2143**

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*
1617	**16**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**rozsáhlé chráněné území**
1618	**165**	**ostatní plocha**	**zeleň**	**rozsáhlé chráněné území**
1619/1	**588**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**rozsáhlé chráněné území**
1620/1	**442**	**ostatní plocha**	**zeleň**	**rozsáhlé chráněné území**

Stavby

Typ stavby *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Na parcele*
Střekov, č.p. 348	**obč.vyb**	**rozsáhlé chráněné území**	**1619/1**

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

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

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Rozhodnutí o přechodu nemovitostí do vlast.krajů (zák.č.157/2000 Sb.) ,Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy Praha 1 -14 683/2001 14 ze dne 30.03.2001. Právní moc ke dni 01.04.2001.**

Z-3092/2001-510

Pro: **Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem** *RČ/IČO:* **70892156**

- **Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace č.j.-213/2002 ze dne 1.10.1991 a dodatek č. 38 ze dne 9.3.2011**

Z-4036/2011-510

Pro: **Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem** *RČ/IČO:* **00829048**

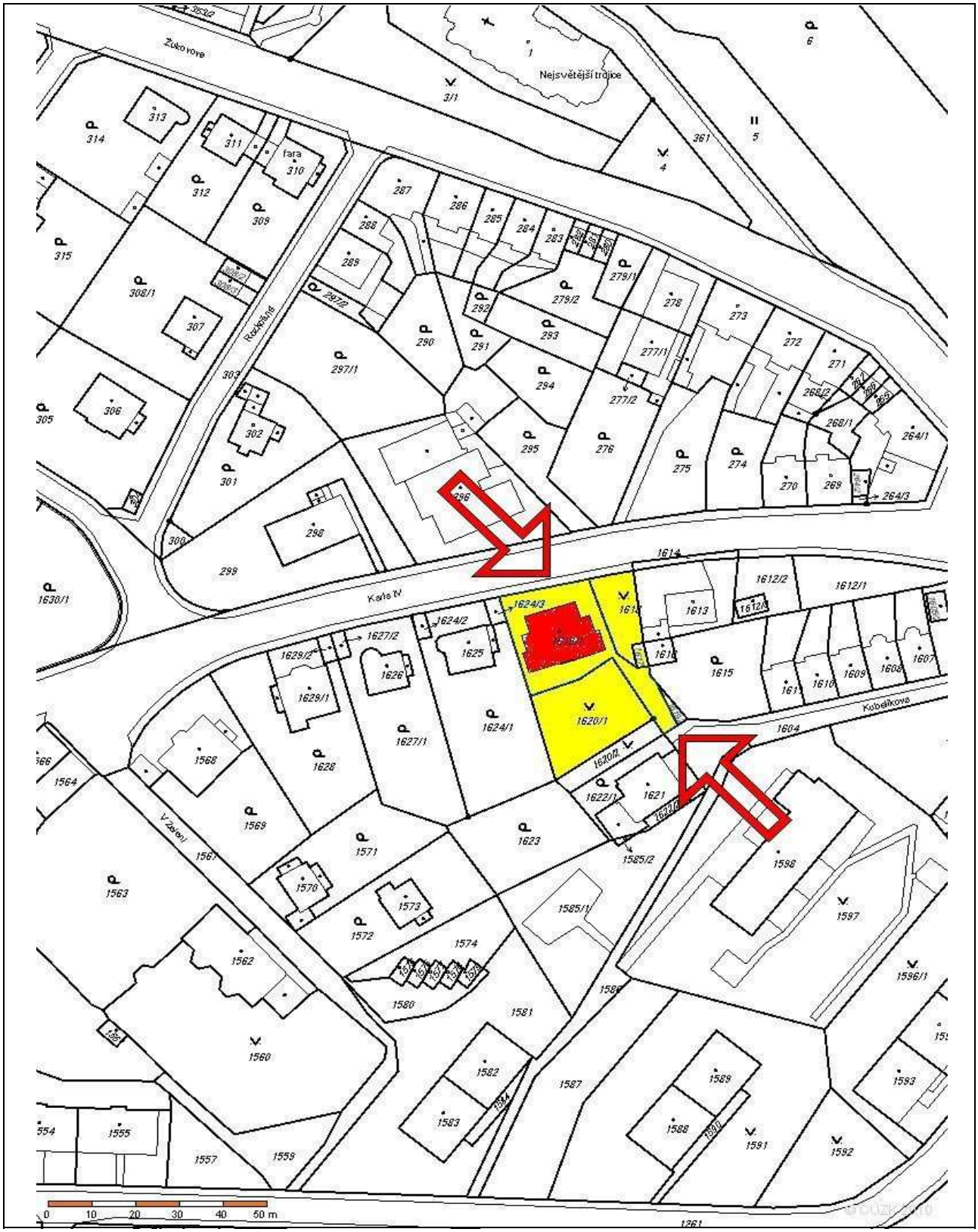
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

strana 1

mapa ISKN



s vyznačením polohy nemovitosti