

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2013-58

3. 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 19.9.2013 pro účely dobrovolné veřejné dražby. (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 000 000 Kč

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 Křivka

NÁLEZ

Znalecký úkol

Provést **ocenění (cenovou aktualizaci) 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 16.9.2013
- informace z KN získané dálkovým přístupem
- informace poskytnuté objednatelem posudku
- předchozí ocenění předmětných nemovitostí zpracované Mgr. Otou Zemanem v r. 2011, č. 2633-127/11

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

Situace

Předmětem cenové aktualizace (odhadu obvyklé ceny) je budova čp. 348 s pozemky a příslušenstvím v části Střekov, městě Ústí nad Labem.

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

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou

Komentář: Viz předchozí ocenění a jeho aktualizace - dům je dlouhodobě neužívaný.

Nebezpečí záplav - v lokalitě zjištěno dle převzaté aplikace (Kooprativa pojišťovna) nízké riziko povodňové oblasti - viz samostatný popis.

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 příloženém 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.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

Komentář: Dle aplikace Aquarius (regist UIR-ADR) v lokalitě zjištěno nízké riziko povodní či záplav - stupeň ČAP 1 (nízké riziko), případná nutnost pojištění proti tomuto riziku třeba konzultovat s příslušnou pojišťovnou.

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Komentář: Omezení vlastnických práv nebylo zjištěno.

Ostatní rizika:

Stavby dlouhou dobu neužívané

Stavby kapacitně předimenzované

Komentář: V místě předimenzovaná nemovitost (dle mého názoru k nejlepšímu a nejvyššímu využití k bydlení). Dlouhodobější absence využití negativně působí na stav vnitřního prostředí budovy a potažmo má negativní vliv na postavení a cenu nemovitostí na trhu obecně.

Obvyklá cena

3 000 000 Kč

slovy: Třimiliony Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

V mezidobí od předchozí 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 působení a případnou prodejnost oceňované nemovitosti, nedošlo obdobně ani k pozitivním změnám nabídky a poptávky v segmentu trhu s nemovitostmi obecně v regionu.

Platí nadále dosažené závěry původního ocenění (popis nemovitosti, technický stav, provedení, vybavení), avšak obvyklou cenu snižují vzhledem k neúspěšně probíhající akceptaci ceny nemovitosti účastníky trhu velmi slabou reakcí trhu i přes aktivní nabídku a veřejnou inzerci nemovitosti (neúspěšné vydražení), tj. vzhledem k přetrvávajícímu současnému pesimistickému tržnímu prostředí v řešeném segmentu trhu v místě a v regionu obecně, a jeho odlišné interpretaci a hodnocení na stávající tržní hodnotu (obvyklou cenu) 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 odpovídající reakce trhu
- přetrvávající zvýšené apatie trhu v daném segmentu trhu s nemovitostmi, přetrvávající hospodářské recese

Reakce účastníků trhu a odezva trhu je v daném případě velmi mělká.

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti je 3.000 tis. – 3.500 tis. Kč.

V řešeném případě je odhadovaná obvyklá cena navržena po zhodnocení všech zjištěných faktorů ovlivňujících budoucí obchodovatelnost předmětné nemovitosti na spodní hranici 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 adm. 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 nevýrobního 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 zpracované předchozí cenové aktualizace z 03/2012 (č. 2012-42) a 03/2013 (č. 2013-17).

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. 2013-58 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 13-58.

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 16.09.2013 14:35:02

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
<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
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
<i>Stavby</i>				
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

- o 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

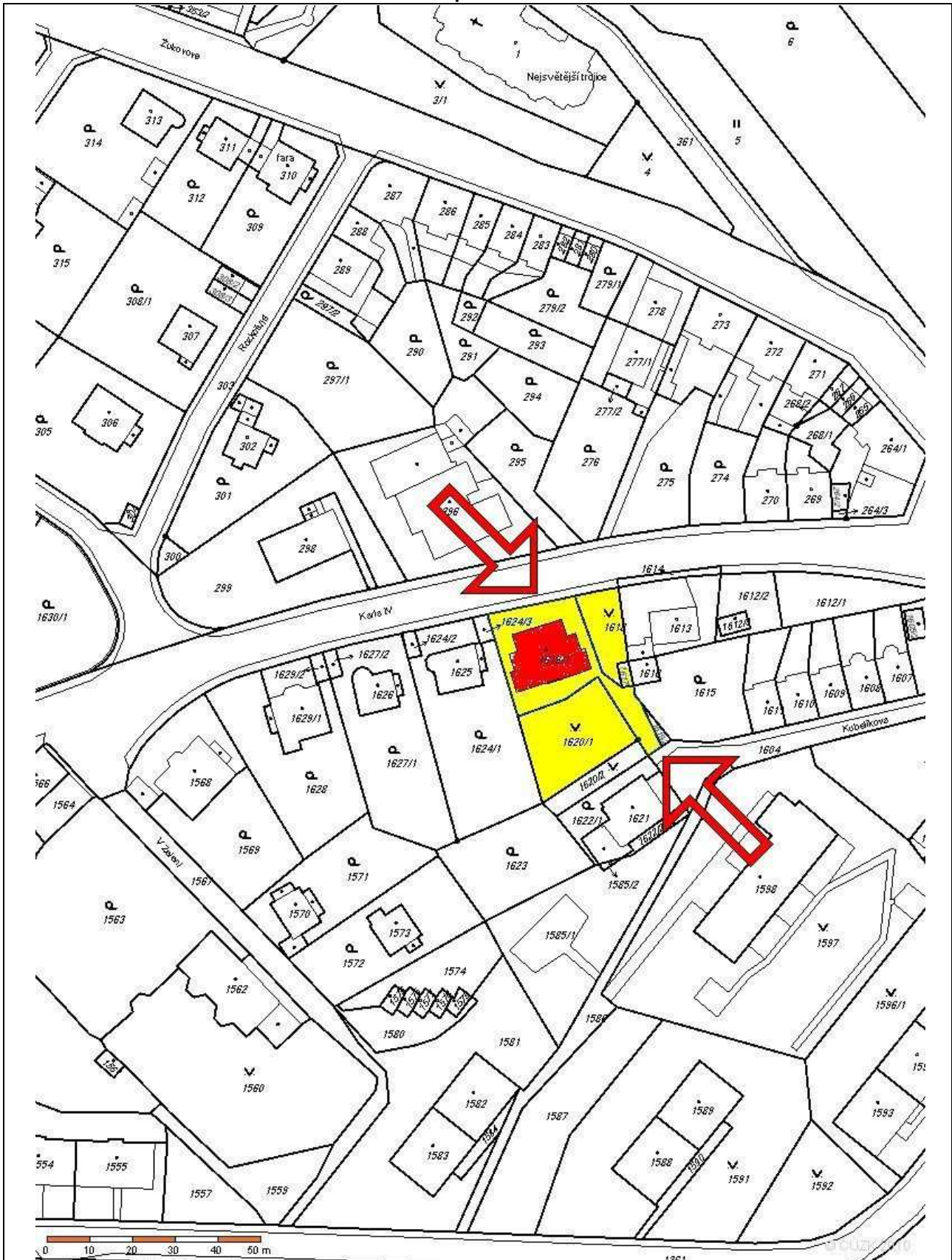
- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace č.j.-213/2002 ze dne 1.10.1991 a dodatek č. 38 ze dne 9.3.2011

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

mapa ISKN



s vyznačením polohy nemovitosti