


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 182/6262/2013

**o obvyklé ceně
jiné stavby č.p. 43 s příslušenstvím
a s pozemky čís. parcel 161 a 162 k.ú. Chlumeck u Chabařovic,
v ulici Ústecká v Chlumci,
okres Ústí nad Labem,
Ústecký kraj**



ID (Surveyor's Report): 182/6262/2013		LV no.: 74			
Name of subject / Předmět ocenění: Funkční celek jiné stavby č.p. 43 s příslušenstvím a s pozemky čís. parcel 161 a 162, k.ú. Chlumec u Chabařovic, obec Chlumec, okres Ústí nad Labem, Ústecký kraj					
Address of subject / Adresa majetku: Ústecká č.p. 43, 403 39 Chlumec					
Purpose of Appraisal / Účel ocenění: Odhad obvyklé ceny nemovitostí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění					
Cost value: Věcná hodnota:	1 152 100 Kč	Market value Tržní hodnota	400 000 Kč		
Yield value: Výnosová hodnota:	nestanovena Kč	Common price Obvyklá cena	400 000 Kč		
Comparative value: Porovnávací hodnota:	534 000 Kč	Quick sale: (validity 6 monts): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):	nestanoveno Kč		
Number of properties: Počet objektů:	1	LAND / POZEMEK			
Main building: Hlavní stavba:	jiná stavba	Číslo parcel Parcel of land nr.	161, 162		
Appurtenances: Příslušenství:	přípojky IS	Size: Velikost	526 m ²		
Location in the town: Poloha v obci:	okraj města, bytová zástavba	Type: Druh	zastavěná plocha a nádvoří, zahrada		
Infrastructure: Infrastruktura	městský úřad, základní škola, služby	Unit price: Jednotková cena	600 a 250 Kč/m ²		
MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT			LEASE / PRONÁJEM		
Construction system: Konstrukční systém:	Zděný	Whole property: Celá nemovitost:		m ²	
Built-up area: Zastavěná plocha:	112 m ²	Office area: Kancelářské plochy:		m ²	
Floor area: Podlahová plocha:	170 m ²	Storage area: Skladové plochy:		m ²	
Built-up space: Obestavěný prostor:	850 m ³	Other and manufacturing: Ostatní		m ²	
Unit price: Jednotková cena:	2 353 Kč/m ²	Income: Příjem:		Kč	
Building finished in year Rok pořízení:	1900	Cost: Náklady:		Kč	
Wear (average): Znehodnocení:	75 %	Capitalization rate: Kapitalizační míra:		%	

<p>Property right / Vlastnické právo: Podle části A listu vlastnictví jsou nemovitosti ve vlastnictví Pavla Juráně, Mariánské náměstí 640, Bohosudov, 417 42 Krupka.</p>
<p>Restricting conditions / omezující podmínky: Stanovená obvyklá cena nezohledňuje zástavní právo smluvní evidované na listu vlastnictví.</p>
<p>Real burden / věcná břemena: Nezjištěna</p>
<p>Mortgages: / zástavní práva: Podle části C listu vlastnictví je vlastnické právo k nemovitostem omezeno zástavním právem smluvním ve prospěch České spořitelny, a.s. IČ 45244782, Olbrachtova 1929/62, Krč, Praha, 140 00, a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.1.2009, právní účinky vkladu práva ke dni 4.2.2009.</p>
<p>Legal and structural state / stavebně právní stav: Objekt č.p. 43 k.ú. Chlumeck u Chabařovic je v katastru nemovitostí evidován se způsobem využití "jiná stavba". Skutečný stav nebyl zjištěn, nebyla umožněna prohlídka interiéru.</p>
<p>Weak points / slabé stránky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - neudržovaný zevnějšek hodnoceného objektu - zjevné provlhání zdi u terénu - poloha u komunikace - jiné slabé stránky s ohledem na nemožnost prohlídky neshledány
<p>Strong points / silné stránky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - průměrné místo pro bydlení event. podnikání - dobrá dostupnost do centra Krajského města Ústí nad Labem městskou autobusovou dopravou
<p>Background Papers / podklady: a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 74, pro k.ú. Chlumeck u Chabařovic, obec Chlumeck, prokazující stav evidovaný k datu 9.5.2013 b/ zjištění při prohlídce na místě – pouze zevně</p>
<p>Tour / prohlídka: Prohlídka nemovitostí byla na základě oznámení společnosti EURODRAŽBY.CZ a.s. ze dne 14.5.2013 svolána na 27.5.2013, 16:00 h. V uvedeném termínu konání prohlídky nebylo umožněno místní šetření, neboť na místě nikdo nečekal a na bouchání na vrata nikdo nereagoval. Na domě není zvonek. Prohlídka nemovitostí byla provedena pouze zevně. Z uvedeného důvodu je ocenění provedeno dle § 13 odst. 3) zákona č. 26/2000 Sb. (zákon o veřejných dražbách), a to na základě dostupných údajů.</p> <p>Informace k oceňované stavbě byly zjištěny z údajů katastru nemovitostí a obhlídkou nemovitostí. Stav interiéru a vnitřní vybavení domu nebylo zjištěno.</p>

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území :	651796
Název katastrálního území :	Chlumeck u Chabařovic
Kód obce :	568015
Název obce :	Chlumeck
Počet obyvatel obce :	4 535
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.02.2013
Kód okresu :	CZ0427
Název okresu :	Ústí nad Labem
Název kraje :	Ústecký
Poloha v obci :	12 km od centra města Ústí nad Labem

Infrastruktura:

Město Chlumeck (4 535 obyvatel) je situováno cca 12 km severním směrem od okresního a krajského města Ústí nad Labem. Infrastruktura města je dobrá mj. Obecní úřad, základní škola, školka, lékařské ordinace, plynofikace, ČOV. Dopravní spojení Chlumce je velmi dobré, z Ústí nad Labem městskou hromadnou dopravou. Výhodná je blízkost silnice E55 a státní hranice s Německem. Město Chlumeck je vyhledávané pro bydlení.

Property Location / poloha nemovitosti:

Oceňované nemovitosti se nacházejí na východním okraji zástavby města Chlumeck. Místo je pro bydlení či podnikání průměrné, jde o polohu při mírně rušné komunikaci (ul. Ústecká). Okolní zástavbu tvoří typové bytové domy a rodinné domy. Místo je dostupné městskou autobusovou dopravou.

Short description property / stručný popis majetku:

Objekt č.p. 43:

Jiná stavba č.p. 43 je samostatně stojící objekt situovaný na pozemku čís. parcely 162 k.ú. Chlumeck u Chabařovic.

Dispoziční řešení:

Objekt č.p. 43 k.ú. Chlumeck u Chabařovic je o dvou nadzemních podlažích s polovalbovou střechou. K datu ocenění nebyla umožněna prohlídka interiéru.

Konstrukční řešení a vybavení:

Objekt je vystavěn ze smíšeného a cihelného zdiva, střecha je polovalbová s vlnitou krytinou, klempířské prvky jsou pozinkované s nátěrem. Okna jsou dřevěná. Fasáda je narušená vlhkostí, na štitové stěně chybí, obvodové zdivo je u terénu provlhlé. V severní části celku jsou osazena plechová sklopná vrata, usuzujeme, že se jedná o vjezd či garáž.

Vnitřní vybavení není popsáno, neboť prohlídka interiéru nebyla umožněna.

Hodnocený objekt má přípojku elektrického proudu a telefonu. Na jiná napojení lze pouze usuzovat.

Stáří a stavební stav:

Nebyly poskytnuty žádné informace o stáří stavby. Usuzujeme, že objekt je cca 100 let starý. Opatřebení odhadujeme na 70%, zevnějšek objektu je zanedbaný. Objekt se jeví opuštěný. Prohlídka interiéru nebyla umožněna.

Pozemky:

Předmětem ocenění jsou pozemky čís. parcel 161 a 162, k.ú. Chlumeck u Chabařovic v Chlumci, okres Ústí nad Labem.

Pozemky čís. parcel 161 a 162, k.ú. Chlumeck u Chabařovic, které tvoří funkční celek s objektem č.p. 43, jsou napojené na inženýrské sítě el. proudu a telefonu a jsou přístupné ze silnice a chodníku na parcele čís. 143/1 k.ú. Chlumeck u Chabařovic (v KN jako ost.plocha/silnice ve vlastnictví města Chlumeck).

Výměry pozemků jsou patrné z listu vlastnictví v příloze, tvar a uspořádání pozemků z kopie katastrální mapy v příloze.

HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) jiné stavby č.p. 43 s příslušenstvím a s pozemky čís. parcel 161 a 162 k.ú. Chlumeč u Chabařovic, v ulici Ústecká v Chlumci, zapsaných na listu vlastnictví č. 74, okres Ústí nad Labem, Ústecký kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 27.května 2013 (po zaokrouhlení)

400.000,- Kč

Slovy: Čtyřistatisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí

Vlastnictví nemovitostí je omezeno zástavním právem smluvním, ve prospěch České spořitelny, a.s. IČ 45244782, Olbrachtova 1929/62, Krč, Praha, 140 00, a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.1.2009, právní účinky vkladu práva ke dni 4.2.2009.

Stanovená obvyklá cena nezohledňuje zástavní práva.

K datu 29.5.2013 je vlastnictví nemovitostí dotčeno změnou právního vztahu Z-5920/2013 (zaplombováno).

V souvislosti s oceňovanými nemovitostmi nebyla zjištěna žádná jiná ocenitelná práva nebo závady.

ENI CONSULT, spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 182/6262/2013.

Vypracovala : Ing. Jana Königová

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 30. května 2013