

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 158/7248/2015

**o obvyklé ceně pozemku čís. parcely 30
s bytovým domem s nebytovými prostory č.p. 1069
v k.ú. Ústí nad Labem,
v ulici Vaníčkova v Ústí nad Labem,
okres Ústí nad Labem,
Ústecký kraj**



ID (Surveyor's Report): 158/7248/2015		LV no.: 3200			
Name of subject / Předmět ocenění: Pozemek čís. parcely 30 s bytovým domem s nebytovými prostory č.p. 1069 v k.ú. Ústí nad Labem, v ulici Vaníčkova v Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, Ústecký kraj					
Address of subject / Adresa majetku: ul. Vaníčkova 1069/31, 400 01 Ústí nad Labem					
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:		5 283 980 Kč		Market value Tržní hodnota 5 000 000 Kč	
Yield value: Výnosová hodnota:		5 168 000 Kč		Common price Obvyklá cena 5 000 000 Kč	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		5 022 000 Kč		Quick sale: (validity 6 monts): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců): Nestanoven Kč	
Number of properties: Počet objektů:		1		LAND / POZEMEK	
Main building: Hlavní stavba:		Bytový dům s nebyt.prostori č.p. 1069		Číslo parcel Parcel of land nr. 30	
Appurtenances: Příslušenství:		inženýrské sítě		Size: Velikost 149 m ²	
Location in the town: Poloha v obci:		centrum krajského města		Type: Druh zastavěná plocha a nádvoří	
Infrastructure: Infrastruktura		úplná mj. Krajský úřad, Magistrát, krajská nemocnice, fakulty vysokých škol, obchodní centra		Unit price: Jednotková cena 4 000 Kč/m ²	
MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT			LEASE / PRONÁJEM		
Construction system: Konstrukční systém:		Zděný		Whole property: Bytové prostory : 288 m ²	
Built-up area: Zastavěná plocha:		149 m ²		Office area: Nebytové plochy- prodejny : 96 m ²	
Floor area: Podlahová plocha:		530 m ²		Storage area: Skladové plochy: 0 m ²	
Built-up space: Obestavěný prostor:		2 344 m ³		Other and manufacturing: Ostatní 0 m ²	
Unit price: Jednotková cena:		9 434 Kč/m ²		Income: Příjem: 416 160 Kč	
Building finished in year Rok pořízení:		Odhad 1890		Cost: Náklady: 134 640 Kč	
Wear (average): Znehodnocení:		Odhad 60 %		Capitalization rate: Kapitalizační míra: 7 - 9 %	

<p>Property right / Vlastnické právo: Podle části A listu vlastnictví jsou nemovité věci ve vlastnictví pana Serge Kratochvíla, Vaníčkova 1069/31, 400 01 Ústí nad Labem.</p>
<p>Restricting conditions / omezující podmínky: Stanovená obvyklá cena nezohledňuje zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, závazek neumožnit zápis zástavního práva namísto starého, závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh, zástavní právo smluvní, započítání výkonu zástavního práva ani zákaz zcizení nebo zatížení 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 z rozhodnutí správního orgánu a zástavním právem smluvním.</p>
<p>Legal and structural state / stavebně právní stav: Objekt č.p. 1069 je součástí pozemku parc.č. 30 k.ú. Ústí nad Labem, v katastru nemovitostí je evidován se způsobem využití jiná stavba. Nebyla umožněna prohlídka interiéru stavby. Ze zevní prohlídky je zřejmé, že v přízemí objektu jsou nebytové prostory (2 prodejny), podle dostupných informací jsou výše byty a prostory k bydlení převažují. Usuzujeme tedy, že se jedná o bytový dům s nebytovými prostory. Dle evidence katastru nemovitostí nejsou vymezeny žádné bytové ani nebytové jednotky. Nebyla předložena žádná kolaudační rozhodnutí. K datu ocenění je jedna prodejna pronajata pro provozování zlatnictví. Nebyly předloženy žádné smlouvy o pronájmu hodnoceného objektu.</p>
<p>Weak points / slabé stránky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - malý pozemek, pouze zastavěná plocha - omezené parkování - pro bydlení poloha rušená silniční dopravou - jde o záplavovou zónu stupně IV. - jiné nezjištěny – nebyla umožněna prohlídka
<p>Strong points / silné stránky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - centrum Krajského města - velmi dobrá poloha pro provozovny, prodejny - architektonicky zajímavý bytový dům - možné výnosy z pronájmu nebytových prostor
<p>Background Papers / podklady: a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 3200, pro k.ú. Ústí nad Labem obec Ústí nad Labem, prokazující stav k datu 11.8.2015 b/ zjištění při prohlídce na místě – pouze zevně c/ projektová dokumentace objektu z archivu</p>
<p>Tour / prohlídka: Prohlídka bytového domu s nebytovými prostory byla na základě oznámení společnosti EURODRAŽBY.CZ ze dne 11.8.2015 svolána na 26.8.2015 ve 13h. Ve sjednaný čas na místě nikdo nebyl, objekt byl uzamčený. 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>

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území :	774871
Název katastrálního území :	Ústí nad Labem
Kód obce :	554804
Název obce :	Ústí nad Labem
Počet obyvatel obce :	93 523
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.02.2015
Kód okresu :	CZ0427
Název okresu :	Ústí nad Labem
Název kraje :	Ústecký
Poloha v obci :	centrum krajského města

Infrastruktura:

Město Ústí nad Labem (93 523 obyvatel) je sídlem Ústeckého kraje. Infrastruktura krajského města je úplná mj. Magistrát, Krajský úřad, Katastrální úřad, Ředitelství finančního úřadu, Krajský soud, Krajská nemocnice, Univerzita J.E.Purkyně, střední školy, zimní stadión, sportoviště, hypermarkety, divadlo, hotely, lodní doprava po řece Labi, autobusové a železniční nádraží. Ústí nad Labem je průmyslovým městem mj. chemická a potravinářská výroba.

Město je dobře dostupné silniční dopravou do Drážďan po dálnici D8 (ve směru na Prahu se dálnice buduje) a shodně železniční dopravou (Praha- Drážďany).

Property Location / poloha nemovitosti:

Bytový dům s nebytovými prostory se nachází v centru Krajského města Ústí nad Labem, na rohu ulice Vaníčkova a Špitálského náměstí, v těsné blízkosti hlavní Masarykovy třídy s obchody a službami a s mnohými linkami městské hromadné dopravy. Jde o polohu poměrně rušnou, v obklopení frekventovaných komunikací, ale i v blízkosti parku. Okolní zástavba je obdobná, jde o bytové domy s přízemními nebytovými prostory či objekty administrativní. Poloha je velmi vhodná pro sídlo společnosti (kanceláře, obchody, ordinace apod.), pro bydlení je průměrná, kdy je výhodou blízkost veškeré vybavenosti, avšak poloha je rušná a možnost parkování omezená.

Jedná se o území se zvýšeným rizikem povodně/záplavy (stupeň IV).

Short description property / stručný popis majetku:

Bytový dům s nebytovými prostory č.p. 1069 k.ú. Ústí nad Labem :

Oceňovaný bytový dům s nebytovými prostory je součástí pozemku čís. parcely 30 k.ú. Ústí nad Labem. Objekt je řadový vnitřní, rohový, částečně podsklepený, má 3 NP a zřejmě také 4.NP = podkroví.

Dispoziční řešení (popis podle původní projektové dokumentace poskytnuté z archivu, místní řešení nebylo umožněno) :

- 1.PP – schodiště, 2 klenbové sklepy (dle původního projektu)
- 1.NP – schodiště, 2 nebytové prostory tj. 2 x prodejna + sklad, prostor někdejšího suchého záchoda (dle pohledu z ulice a dle původního projektu)
- 2.NP – schodiště, kuchyně, 4 místnosti, prostor někdejšího suchého záchoda (dle původního projektu)
- 3.NP – schodiště, kuchyně, 4 místnosti, prostor někdejšího suchého záchoda (dle původního projektu)
- 4.NP = podkroví – nezjištěno, dle střešních oken usuzujeme na obytné místnosti

Konstrukční řešení a vybavení:

Objekt je zděný včetně vnitřních příček, základy jsou nejspíš ze smíšeného zdiva. Stropy jsou klenbové, výše s rovným pohledem. Okna do ulice jsou plastová, součástí přízemí jsou modernizované vchody a výlohy. Fasáda objektu je směrem do ulice udržovaná s původními štukovými prvky, přízemí je obloženo novodobým obkladem.

Usuzujeme na vnitřní rozvod elektrického proudu, vody, kanalizace a dálkové vytápění.

Stáří a stavební stav:

Informace o stáří stavby nebyla zjištěna, kopie původní projektové dokumentace neobsahují letopočet. Usuzujeme na výstavbu cca z roku 1890. Pro neumožnění prohlídky interiéru uvažujeme s opotřebením ve výši cca 60%.

Další stavby :

Nejsou.

Výměra pozemku je patrná z listu vlastnictví v příloze, tvar pozemku z kopie katastrální mapy v příloze.

Pozemky:

Oceňovaný bytový dům s nebytovými prostory je součástí pozemku čís. parcely 30 k.ú. Ústí nad Labem.

Pozemek je rovinný, napojený na inženýrské sítě a je přístupný z ulice Vaníčková, ze silnice a chodníku na parcele čís. 4246 k.ú. Ústí nad Labem (v KN jako ost. plocha/ostatní komunikace ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem).

Přístup i příjezd k celku je právně i fyzicky zajištěn.

Usuzujeme, že celek je napojen na elektřinu, vodu, kanalizaci a dálkové vytápění.

Výměra pozemku je patrná z listu vlastnictví v příloze, tvar pozemku z kopie katastrální mapy v příloze.

HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemku čísl. parcely 30, jehož součástí je bytový dům s nebytovými prostory č.p. 1069 k.ú. Ústí nad Labem, v ulic Vaníčková v Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, Ústecký kraj, zapsaných na listu vlastnictví č. 3200 pro k.ú. Ústí nad Labem a obec Ústí nad Labem u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Ústí nad Labem, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 26. srpna 2015 (po zaokrouhlení)

5.000.000,- Kč

Slovy: Pětmiliónů Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí

Stanovená obvyklá cena nezohledňuje zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, závazek neumožnit zápis zástavního práva namísto starého, závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh, zástavní právo smluvní, započítání výkonu zástavního práva ani zákaz zcizení nebo zatížení evidované na listu vlastnictví.

Jde o území s vysokým rizikem povodně/záplavy (stupeň IV).

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 158/7248/2015.

Vypracovala : Ing. Jana Königová

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 13. září 2015

ID (Surveyor's Report):

158/7248/2015

LV no.:

3200

Cost Value (Buildings) - Věcná hodnota (Stavby)

Item no.	Name of "the tangible investment asset" - TIA	Build-up space	Unit price	Built-up area	Unit price	Starting price	Wear	Time price "TIA"	Comments
Pol.č.	Název HIM	Obestavěný prostor stavby	Jednotková cena	Užitná plocha	Jednotková cena	Výchozí cena	Znehodnocení	Časová cena HIM	Komentář
		m ³	Kč/m ³	m ²	Kč/m ²	Kč	%	Kč	
1	Bytový dům s nebyt.prostory č.p. 10	2344	5 000			11 719 950	60,0	4 687 980	
2								0	
3									
Buildings subtotal - Stavby mezisoučet								4 687 980	

Cost Value (Lands) - Věcná hodnota (Pozemky)

Item no.	Site no.	Type land	Acreage	Price	Total	Comments
Pol.č.	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra	Cena	Cekem	Komentář
			m ²	Kč/m ²	Kč	
1	30	zastavěná plocha a nádvoří	149,00	4 000	596 000	
2					0	
3						
4						
5						
Lands subtotal - Pozemky mezisoučet					596 000	

**Cost Value (Buildings and Lands total)
Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem)**

5 283 980 Kč

Yield value - Výnosová hodnota

Item no.	Name	Area for lease	Lease price per sq. m.	Gross yield	Risk of loss of rent	Net rent	Costs total	Net yield	Capitalization rate	Yield value	Comments
Pol.č.	Název	Pronajímatelná plocha	Cena za pronájem m2	Hrubý výnos	Riziko výpadku nájemného	Čisté nájemné	Náklady celkem	Čistý výnos	Kapitalizační míra	Výnosová hodnota	Komentář
		m ²	Kč/m ² /year/rok	Kč/year/rok	%	Kč	Kč	Kč	%	Kč	
1	Nebytové prostory	96,00	4 375	360 000	85	306 000	61 200	244 800	9,0	2 720 000	
2	Bytové prostory	288,00	1 000	288 000	85	244 800	73 440	171 360	7,0	2 448 000	
3											

**Yield value
Výnosová hodnota**

5 168 000 Kč

Comparative value - Porovnávací hodnota

Item no.	Name	Realized / offer price	Date of sale / offers	Residential / utility area	Type of unit	Unadjusted price	Rate of price adjustment	Total price of residential / utility area	Price per object	Comments
Pol.č.	Název	Realizovaná / nabídková cena	Datum prodeje / nabídky	Obytná / užitná plocha	Typ jednotky	Neupravená cena	Koeficient cenové úpravy	Celková cena obytné / užitné plochy	Cena za objekt	Komentář
		Kč		m ²		Kč/m ²		Kč	Kč/m ²	
1	BD ul. Stroupežnického, UL	3 800 000,00	"9/2015"	350,00	4 byty	10 857	0,70	2 660 000,00	7 600	nabídka RK
2	BD ul. Masarykova, UL	6 900 000,00	"9/2015"	320,00	4 byty, 2 nebyty	21 563	0,80	5 520 000,00	17 250	nabídka RK
3	BD, Klíše, UL	3 699 000,00	"9/2015"	180,00	3 byty	20 550	0,70	2 589 300,00	14 385	nabídka RK

1 Bytový dům se 4 byty (dle nabídky částečně podsklepený, 1. NP 2+1 cca 80 m2, 2. NP 3+1 cca 100 m2, 3. NP 3+1 cca 100 m2, 4. NP 2+1 cca 70 m2), ZP 147 m2, centrum města, většina prostor k modernizaci, nabídka RK Molík reality 9/2015



2 Bytový dům se 4 byty a s přípravou vybudování dvou dalších v podkrovní, s dvěma nebytovými prostory s výlohami v p řízemí 2x 37 m2, zázemí ve atd. Dům je ve velmi dobrém stavu, je podsklepený, vytápěn plynovým kotlem, plastová okna, nové rozvody vody, plynu, el., odpady, nabídka MM reality holding a.s. 9/2015



3 Bytový dům se 3 byty a s možnou vestavbou podkrovní, 1x 1+2 a 2x 1+3, dům je podsklepený, k modernizaci, garáž, pozemek 438 m2, z toho zahrada cca 200 m2. Nová střešní krytina, nové odpady a rozvody vody, nabídka MM reality holding a.s. 9/2015



Cost Value - Věcná hodnota

5,284 mil.Kč

Yield value - Výnosová hodnota

5,168 mil.Kč

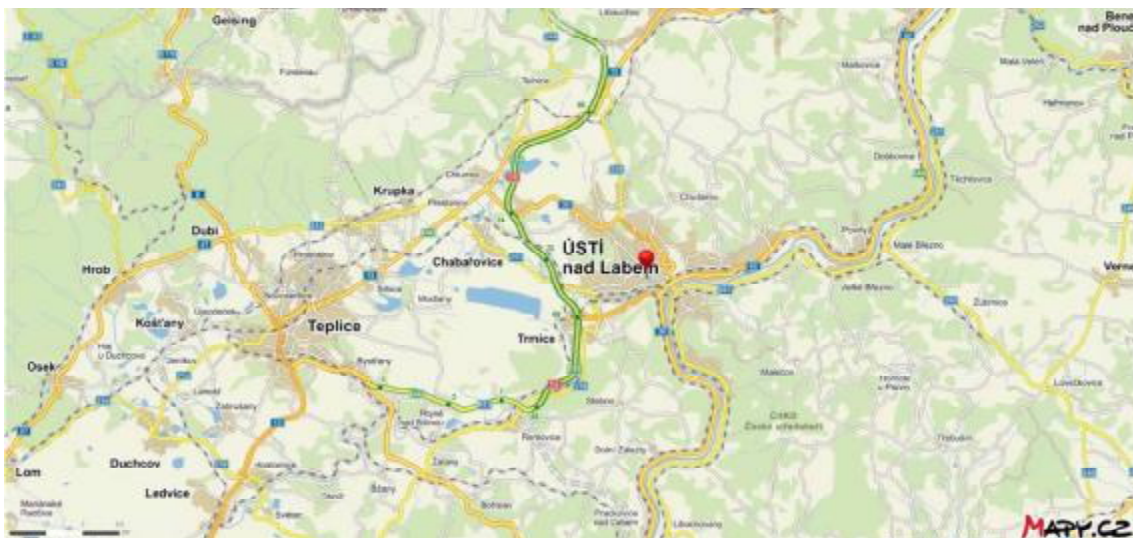
Comparative value - Porovnávací hodnota

5,022 mil.Kč

Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena)

5,000 mil.Kč

Bytový dům s nebytovými prostory č.p. 1069 v ulici Vaníčkova v Ústí nad Labem



Situace oblasti



Situace lokality



Bytový dům s prodejny Vaničkova UL.jpg
26.08.2015



V pohled na objekt .jpg
26.08.2015



J pohled na objekt.jpg
26.08.2015



Vchod bytové části.jpg
26.08.2015



S pohled na objekt.jpg
26.08.2015



Přízemní prodejny.jpg
26.08.2015



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec - část obce: Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum

Ulice, č.p./č.o.: Vaničkova 1069/31
PSČ: 40001

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 4

zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

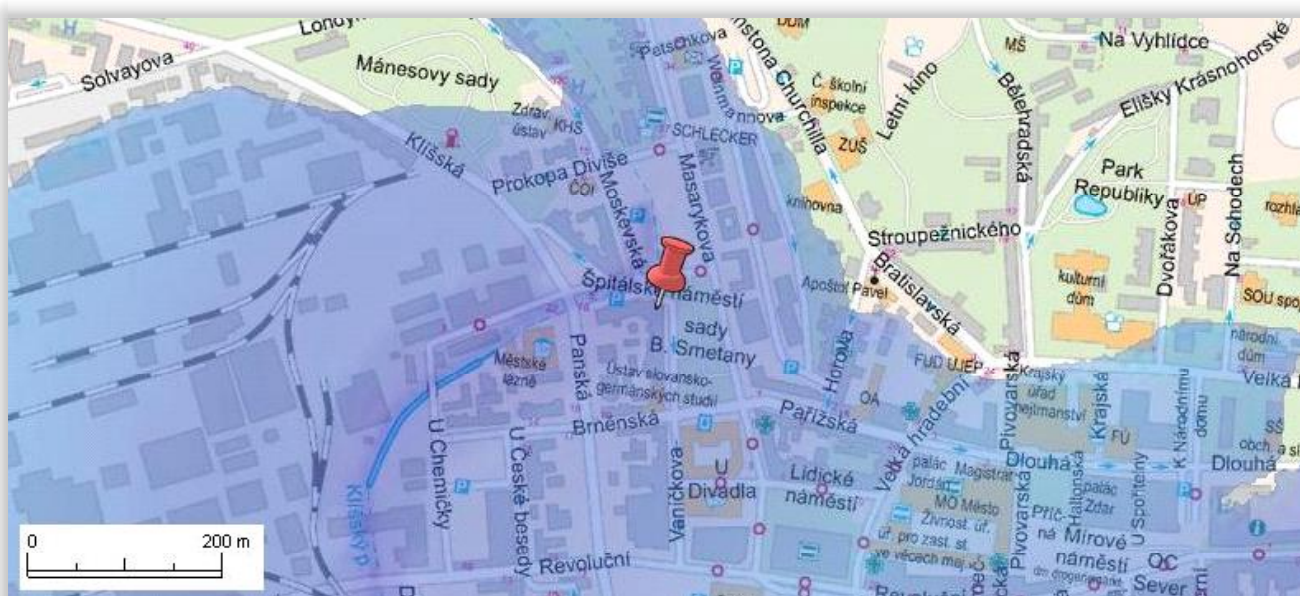
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -761260 Y: -975911

Souřadnice GPS: N: 50°39'42,71" E: 14°2',19"

Kód adresy: 17827701 (dle registru RÚIAN)





Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

-  **Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

