

Znalecký posudek
číslo 2012-67
cenová aktualizace ZP č. 2012-08

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI
ODHAD OBVYKLÉ CENY

NEMOVITOST:	Soubor nemovitostí s pozemky – stavební objekty výrobního areálu bez čp/če včetně pozemků a příslušenství dle LV č. 75 pro k.ú. Zahrady, obec Krásná Lípa
Adresa nemovitosti:	Obec Krásná Lípa – část Zahrady, 407 47 Krásná Lípa
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Děčín, k.ú. Zahrady, kód k.ú. 783722, LV 75 Soubor staveb bez čp/če a pozemků stpč. 1/2, 1/4 a pč. 26/2, 27/4, 32/2,1123 včetně příslušenství (vedlejší stavby a venkovní úpravy)
VLASTNÍK:	Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem, IČO/RČ: 70892156



ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely dobrovolné veřejné dražby. Odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb. k datu 8.6. 2012.
OBJEDNATEL OCENĚNÍ:	TOP CREDIT, a.s.
Adresa objednatele:	Poděbradova 751, 440 01 Louny

IČ	DIČ	telefon	Fax	e-mail
25407210		415652187		topcredit@tpcredit.cz

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:	Ing. Petr Křivka	soudní znalec a koncesovaný odhadce nemovitostí
Adresa zhotovitele:	Šafaříkova 2528, 440 01 Louny	

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
684 53 418		608980991		krivka.petr@seznam.cz

Datum místního šetření:	8.6. 2012	Datum zpracování:	12.6. 2012
-------------------------	-----------	-------------------	------------

Počet stran: 3 Počet příloh: 0 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo:

Rizika nemovitosti:

V současné době jsou s nemovitostí spojena značná rizika z technického hlediska, areál, tj. v podstatě celý oceňovaný soubor nemovitostí je v mimořádně špatném až havarijním technickém stavu, neschopném jakéhokoliv využití (nefunkční technické instalace, poškozené nosné konstrukce – hrozí zřízení celých částí budov, většina objektů je v podstatě na hranici k nařízení odstranění stavby – demolice. Případná rekonstrukce je technicky mimořádně náročná na základě podrobnějšího průzkumu a jeho vyhodnocení, investičně však extrémně náročná a ekonomicky obtížně zdůvodnitelná – podrobněji viz původní ocenění).

Nebezpečí záplav - v lokalitě je mírně zvýšené riziko povodní či záplav, v blízkosti protéká říčka Mandava – st. rizika 1 – nízké (podrobněji nutno zjistit u pojišťovacího ústavu).

Riziko přístupu - k nemovitosti je přístup po zpevněné komunikaci přes pozemek ve vlastnictví fyzické osoby pč. 27/3 – vl. Marcela Pokorná, který navazuje na veřejnou cestu ve vlastnictví Ústeckého kraje (pozemek pč. 1121). Alternativně lze zřídit přístup přes pozemek ost. komunikace pč. 1123, která navazuje na veřejnou komunikaci.

Vlastnictví nemovitosti, právní stav - nemovitost je ve výhradním vlastnictví právnické osoby, omezení vlastnických práv nebylo zjištěno, s výjimkou uvedeného V.B.

Věcná břemena - viz věcné břemeno chůze a jízdy vztahující se k čp. 97 a k čp. 16, zapsané na LV (bez podstatného vlivu na návrh obvyklé ceny nemovitosti). **Jiná rizika zjištěna nebyla**, uvádí se pouze existence vodovodního řádu stejného vlastníka (Ústecký kraj) procházejícího na pozemcích areálu pč. 27/4, 26/2 a pč. 1123, který je napojen na další nemovitosti jiných vlastníků. Existenci tohoto do budoucna věcného břemene nutno při koupi areálu respektovat (bez podstatného vlivu na obvyklou cenu nemovitosti).

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	Nestanovena		
Výnosová hodnota	Nestanovena		
Věcná hodnota / nákladová	Nestanovena		
Cena podle cenového předpisu	Nestanovena		
Obvyklá cena	500 000,- Kč		

Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní

Vzhledem k nízkému časovému odstupu od vyhotovení poslední cenové aktualizace č. 2012-08 z 01/2012, se neprovádí nové detailní posouzení – v mezidobí nedošlo k podstatným změnám v technickém stavu nemovitosti, nedošlo ani k pozitivním změnám tržních podmínek v předmětné lokalitě, nebo obecně a obdobně ani k pozitivním změnám nabídky a poptávky v daném segmentu trhu s nemovitostmi. **Stav nemovitosti nedoznal oproti stavu k datu původního ocenění podstatných změn ze stavebně-technického hlediska, je však zřejmé pokračování postupného dalšího chátrání a devastace nemovitosti vlivem absence údržby, povětrnostních vlivů, vandalismu atd.**

V současné době nadále platí dosažené závěry a výsledky původního ocenění a uvedené poslední cenové aktualizace.

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti je 0 tis. – 500 tis. Kč.

V řešeném případě je odhadovaná obvyklá cena (tržní hodnota) navržena na základě odborného odhadu, s přihlédnutím k ceně pozemků, které tvoří rozhodující podíl z celkové hodnoty nemovitosti k datu ocenění. Hodnota staveb je v podstatě zanedbatelná, předpokládané náklady na odstranění stavby převyšují hodnotu pozemků - z tohoto důvodu uvádím spodní hranici obvyklé ceny s nulovou hodnotou. Při návrhu se přikláním k horní hranici navrženého rozpětí, z důvodu možných jiných řešení dalšího nakládání s areálem, ve vazbě na variantní řešení podnikatelských záměrů a s tím souvisejících možných dotačních titulů z fondů EU apod.

Předmětem ocenění (cenové aktualizace) je soubor nemovitostí s pozemky a příslušenstvím ("areál) – bývalý areál SPŠ a Odborného učiliště podniku Velveta Varnsdorf. Jedná se o rozlehlý areál s několika hlavními stavebními objekty, objekty vedlejšími, s příslušenstvím a pozemky dle přiloženého LV (zastavěné a nezastavěné pozemky ve funkčním celku). Areál se nachází na severním okraji zástavby části obce Krásná Lípa – část Zahrady.

Hlavní objekty areálu tvoří – bývalý internát – objekt ubytovacího charakteru pro studenty, dále tělocvična, budova učiliště – charakter objektu pro výuku, dále kuchyně – veř. stravování, zámečnická dílna, kotelna a navazující průmyslový komín, vedlejší stavby – spojovací krček, dílny, garáž. Příslušenství tvoří venkovní úpravy – zpevněné plochy charakteru pozemních komunikací, další drobné úpravy a inženýrské sítě – vodovod, kanalizace s ČOV, lapol, přípojka elektro – stav těchto sítí není možné podrobněji popsat – jsou vyřazeny – odpojeny, funkčnost není známa – podrobněji viz původní ocenění.

Při odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětné nemovitosti k uvedenému datu ocenění jsem přihlédl k místním a obecným tržním podmínkám, ke zjištěné věcné hodnotě majetku a zejména k mimořádně špatnému technickému stavu areálu jako celku.

Rizika nemovitosti byla zjištěna – viz výše uvedený samostatný popis. Celkové postavení nemovitosti na trhu je značně problematické, nemovitost je na trhu velmi obtížně prodejná.

Výše uvedené 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.

Nemovitost z časového hlediska předpokládám jako velmi obtížně prodejnou v časovém horizontu nad 1 rok.

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 č. 5085-044/11 a 5090-049/11 zpracované znalcem Mgr. Milanem Špičkou v r. 2011 a mnou zpracovanou cenovou aktualizací č. 2012-08 z 01/2012.

V Lounech, dne 12.6. 2012

znalec, podpis, razítko

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. 2012-67 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 12-067.

V Lounech dne 12.6. 2012

Ing. Petr Krivka
Šafaříkova 2528
440 01 Louny
tel.: 608980991
e-mail: krivka.petr@seznam.cz