

ZNALECKÝ POSUDEK

cenová aktualizace

číslo 2013-07

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
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Krásná Lípa, k.ú. Zahrady
Adresa nemovitosti:	Krásná Lípa - část obce Zahrady, 407 46

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 22.1.2013 pro účely dobrovolné veřejné dražby (ocenění stávajícího stavu).
----------------------	--



	Současný stav	Budoucí stav
OBVYKLÁ CENA	500 000 Kč	

Datum místního šetření:	22.1.2013	Stav ke dni :	22.1.2013
Počet stran: 6 stran	Počet příloh: 3	Počet vyhotovení:	2

V Lounech, dne 25.1.2013

Ing. Petr Křivka

NÁLEZ

Znalecký úkol:

Provést ocenění předmětného souboru nemovitostí pro účely návrhu obvyklé ceny pro veřejnou dražbu dle § 13 zákona o veřejných dražbách č. 26/2000 Sb.

Přehled podkladů:

- informace z KN získané dálkovým přístupem
- informace poskytnuté objednatelem posudku
- předchozí ocenění předmětných nemovitostí zpracovaná Mgr. Špičkou a ocenění vlastní z r. 2011, 2012
- prohlídka - místní šetření ze dne 22.1.2013

Místopis

Obec Krásná Lípa je menším městem nacházejícím se cca jižně nedaleko města Rumburk a cca 45 km severovýchodně od statutárního města Děčín. Jedná se o polohu v oblasti zvané České Švýcarsko.

Město má běžnou občanskou vybavenost (Městský úřad a další instituce, kulturní dům, sportovní areál, fotbalové hřiště, zdravotnické zařízení, je zde základní škola apod.). Část Zahrady se nachází severně od města směrem na Rumburk. Tato část je tvořena především rezidenční zástavbou, je bez občanské vybavenosti, na jejím okraji je umístěna oceňovaná nemovitost, cca ve vzdálenosti 3-4 km od Krásné Lípy.

Celkový popis:

Polohopis

Oceňovaný soubor nemovitostí - areál - se nachází na severním okraji zástavby části Zahrady, v blízkosti silnice III. třídy, po levé straně ve směru z Krásné Lípy do obce Staré Křečany a do města Rumburku. Naproti areálu je zastávka linkového autobusu. Uvedená komunikace má nevhodné (poddimenzované) parametry pro nákladní soupravy či kamionovou dopravu, přímo v místě též není kolejová železniční trať. Poloha nemovitostí je zřejmá z přiložené situace a katastrální mapy.

Celkový popis - situace

Předmětem cenové aktualizace je soubor nemovitostí včetně pozemků a příslušenství (dále jen „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).

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, kotelná 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.

Podrobný popis jednotlivých objektů je uveden v původních ocenění znalce Mgr. Špičky z r. 2011. Stav těchto budov je i nadále velmi špatný až havarijní, s vysokým stupněm opotřebení objektivně nad 85 -90%. Některé objekty jsou prakticky neopravitelné a bude nutné je odstranit.

RIZIKA

K datu cenové aktualizace přetrvávají již dříve uvedená rizika.

S oceňovaným souborem nemovitostí jsou spojena značná rizika z technického hlediska, areál je hodnocen v mimořádně špatném až havarijním technickém stavu, neschopném jakéhokoliv využití (nefunkční technické instalace, poškozené nosné konstrukce, část objektů je ve stavu k nařízení odstranění stavby - podrobněji viz původní ocenění).

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

Riziko přístupu k nemovitosti je přístup po zpevněné komunikaci přes cizí pozemek ve vlastnictví fyzické osoby pč. 27/3 – vlastníkem je paní 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 níže 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).

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

V mezidobí od poslední aktualizace prováděné v 06/2012 nedošlo k podstatným změnám v technickém stavu nemovitosti. 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, ve kterém je velmi slabá kupní síla.

Stav nemovitosti nedoznal oproti předchozím obdobím podstatných změn ze stavebně-technického hlediska, je však zřejmé pokračování postupného dalšího chátrání a devastace nemovitosti vlivem absence údržby, povětrnostních vlivů, vandalismu atd.

K datu cenové aktualizace platí dosažené závěry a výsledky původního ocenění, obvyklá cena je odhadována v obdobných cenových relacích. V řešeném případě prakticky již nelze vycházet z žádných vypočtených pomocných hodnot pro návrh obvyklé ceny - nemovitost nelze porovnat s jinou obdobnou, v obdobném technickém stavu, výnosovou hodnotu nelze stanovit - stav je nepronajimatelný, věcné hodnoty (odborným odhadem cca 8-10 mil. Kč) nelze za trhu dosáhnout, navržená obvyklá cena je tak zlomkem věcné hodnoty zejména z níže uvedených těchto důvodů:

- mimořádně špatného stavebně-technického stavu oceňovaného souboru nemovitostí jako celku, před celkovou rekonstrukcí spojenou s pravděpodobně nutnou změnou využití (alternativně s možností dílčího odstranění staveb na základě ekonomických propočtů ve vazbě na budoucí nové využití a jeho alternativ),
- snížené poptávky obecně i v daném místě a čase, nedošlo k prodeji v několikrát opakované veřejné dražbě
- zvýšené apatie a stagnace trhu s nemovitostmi obecně (nejistota na trhu, negativní makroekonomická prognóza s předpokladem přetrvávající hospodářské recese)

V řešeném případě je odhadovaná obvyklá cena (tržní hodnota) navržena na základě odborného odhadu, s přihlédnutím k ceně pozemků, které tvoří dle mého názoru rozhodující podíl z hodnoty nemovitosti.

Věcné hodnoty nelze při obchodování v současné době a v daném místě dosáhnout, návrh obvyklé ceny je již pod hranici 5-ti % věcné hodnoty - do této hranice je oceňovaný soubor dle názoru znalce ještě obtížně obchodovatelný, avšak v delším časovém horizontu.

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

Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:

- poloha nemovitosti a rozloha pozemků (celková výměra 11500 m²) - rozvojové možnosti
- relativně dobrá dopravní dostupnost

Negativní stránky:

- mimořádně špatný technický stav nemovitosti se značně vysokými předpokládanými náklady na celkovou obnovu a rekonstrukci (pro náhradní funkční využití), alternativně se jeví jako ekonomicky podložená možnost dílčího odstranění staveb spojená s novou výstavbou a přestavbou objektů stávajících.

- předimenzovanost (nadměrnost) areálu v lokalitě

- převis nabídky nad poptávkou v daném segmentu trhu

Celkové postavení nemovitosti na trhu je značně problematické, nemovitost je 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.

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 (posudky č. 5085-044/11 a 5090-049/11 zpracované znalcem Mgr. Milanem Špičkou v r. 2011) a na předchozí mnou zpracované cenové aktualizace v r. 2012.

V Lounech 25.1.2013

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. 2013-07 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 13-07.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí - výtah - 1. strana	1
Snímek katastrální mapy - mapa ISKN	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2013 16:35:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562611 Krásná Lípa
 Kat.území: 783722 Zahrady List vlastnictví: 75
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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>					
	<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St.	1/2	3669	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	1/4	2225	zastavěná plocha a nádvoří		
	26/2	2274	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	27/4	565	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	32/2	2418	ostatní plocha	manipulační plocha	
	1123	349	ostatní plocha	ostatní komunikace	
<i>Stavby</i>					
	<i>Typ stavby</i>	<i>Část obce, č. budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>	<i>Na parcele</i>
	bez čp/če		prům.obj		St. 1/2
	bez čp/če		jiná st.		St. 1/4

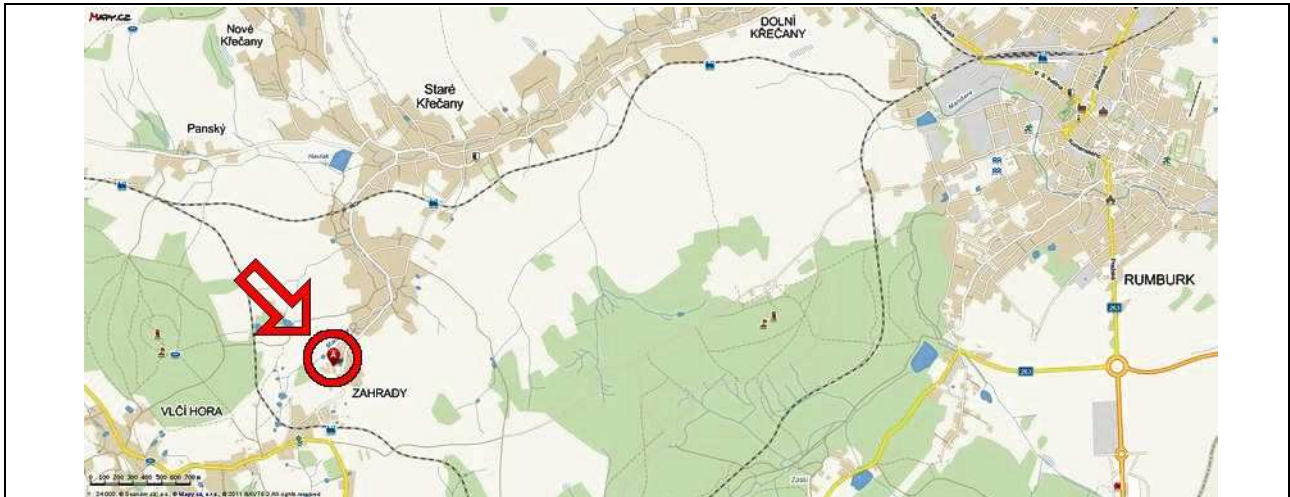
B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

<i>Typ vztahu</i>	<i>Oprávnění pro</i>	<i>Povinnost k</i>
o Věcné břemeno chůze a jízdy		
Vztahuje se i na ostatní stavební objekt č.p. 97. Právní účinky vkladu ke dni 22.2.1999.		
Stavba: Zahrady, č.p. 97	Parcela: St. 1/2	Z-54800018/1999-531
	Parcela: 1123	Z-54800018/1999-531
	Parcela: 26/2	Z-54800018/1999-531
	Parcela: 27/4	Z-54800018/1999-531
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 380/1999		
	POLVZ:18/1999	Z-54800018/1999-531
o Věcné břemeno chůze a jízdy		
Vztahuje se i na ostatní stavební objekt č.p. 97. Právní účinky vkladu ke dni 22.2.1999.		
Parcela: St. 1/3	Parcela: 26/2	Z-54800018/1999-531
	Parcela: 27/4	Z-54800018/1999-531
	Parcela: St. 1/2	Z-54800018/1999-531
	Parcela: 1123	Z-54800018/1999-531
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 380/1999		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.
 strana 1

Poloha nemovitosti



poloha v obci Krásná Lípa - část Zahrady



celková situace