

Znalecký posudek číslo 2012-08

cenová aktualizace ZP č. 5085-044/11 a ZP č. 5090-049/11 zpracovaných znalcem Mgr. Milanem Špičkou

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 4.1.2012.
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 Krivka	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: 4.1.2012 Datum zpracování: 5.1.2012

Počet stran: 3 Počet příloh: 3 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). Přístup je zajištěn příslušným věcným břemenem chůze a jízdy vázoucím na pč. 27/3, 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).

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	Nestanovena		
Výnosová hodnota	Nestanovena		
Věcná hodnota / nákladová	13 870 000,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	Nestanovena		
Obvyklá cena	500 000,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Komentář ke stanovení ceny obvyklé - tržní

Vzhledem k nízkému časovému odstupu od vyhotovení původních ocenění č. 5085-044/11 a č. 5090-049/11 ze dne 29.3. r. 2011 a ze dne 5.5. 2011 zpracovaných znalcem panem Mgr. Milanem Špičkou, se neprovádí nové detailní posouzení – v mezidobí nedošlo k podstatným změnám v technickém stavu nemovitosti (spíše k dalšímu dílčímu zhoršení), 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 s tím, že obvyklou cenu přiměřeně snižují, zejména z důvodu:

- snížené poptávky obecně i v daném místě a čase – nedošlo k prodeji veřejnou dražbou z důvodu absence poptávky po nemovitosti – absence reakce trhu
- zvýšené apatie a stagnace trhu v oblasti realit obecně (nejistota na trhu, negativní makroekonomická prognóza s předpokladem hospodářské recese)
- mimořádně špatného stavebně-technického stavu oceňovaného souboru nemovitostí jako celku, před celkovou rekonstrukcí (alternativně s možností odstranění stavby na základě ekonomických propočtů ve vazbě na budoucí možné využití a jeho alternativ) s vazbou na rizika s tím spojená a s následnou velmi obtížnou prodejností

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

V daném 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.

Výnosová hodnota nebyla stanovena vzhledem k absolutně nepronajimatelnému technickému stavu nemovitosti, rovněž porovnávací hodnotu není možné dle názoru znalce objektivně stanovit – obdobné areály v lokalitě nebyly obchodovány a porovnání s jinými obchodovanými provozními areály více či méně funkčními v jiných lokalitách nemůže být dostatečně vypovídající – jedná se o areál atypický (viz účel využití).

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

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.

Jako hlavní klady nemovitosti spatřuji:

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

Negativní stránky:

- převis nabídky nad poptávkou v daném segmentu trhu
- mimořádně špatný technický stav nemovitosti s extrémně vysokými předpokládanými náklady na celkovou obnovu a rekonstrukci (i pro náhradní funkční využití), alternativně se jeví jako ekonomicky podložená možnost odstranění staveb s následnou novou výstavbou tzv. na „zelené louce“.
- předdimenzovanost areálu – souboru nemovitostí - v lokalitě

Rizika nemovitosti byla zjištěna – viz výše uvedený samostatný popis. 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. 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.

Přílohy:

- výpis z KN ze dne 15.12.2011, LV č. 75 pro k.ú. Zahrady
- mapa KN - ISKN
- situace – poloha nemovitosti

V Lounech, dne 5.1.2012

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. 2012-08 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 12-008.

V Lounech dne 5.1.2012

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2011 08:55:00

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
Vlastnické právo Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1	70892156	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje Krajská majetková, příspěvková organizace, Na Schodech 1535/4, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1	00829048	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
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	
<u>1123</u>	<u>349</u>	<u>ostatní plocha</u>	ostatní komunikace	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
<u>bez čp/če</u>	<u>prům.obj</u>		St. 1/2
<u>bez čp/če</u>	<u>jiná st.</u>		St. 1/4

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

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

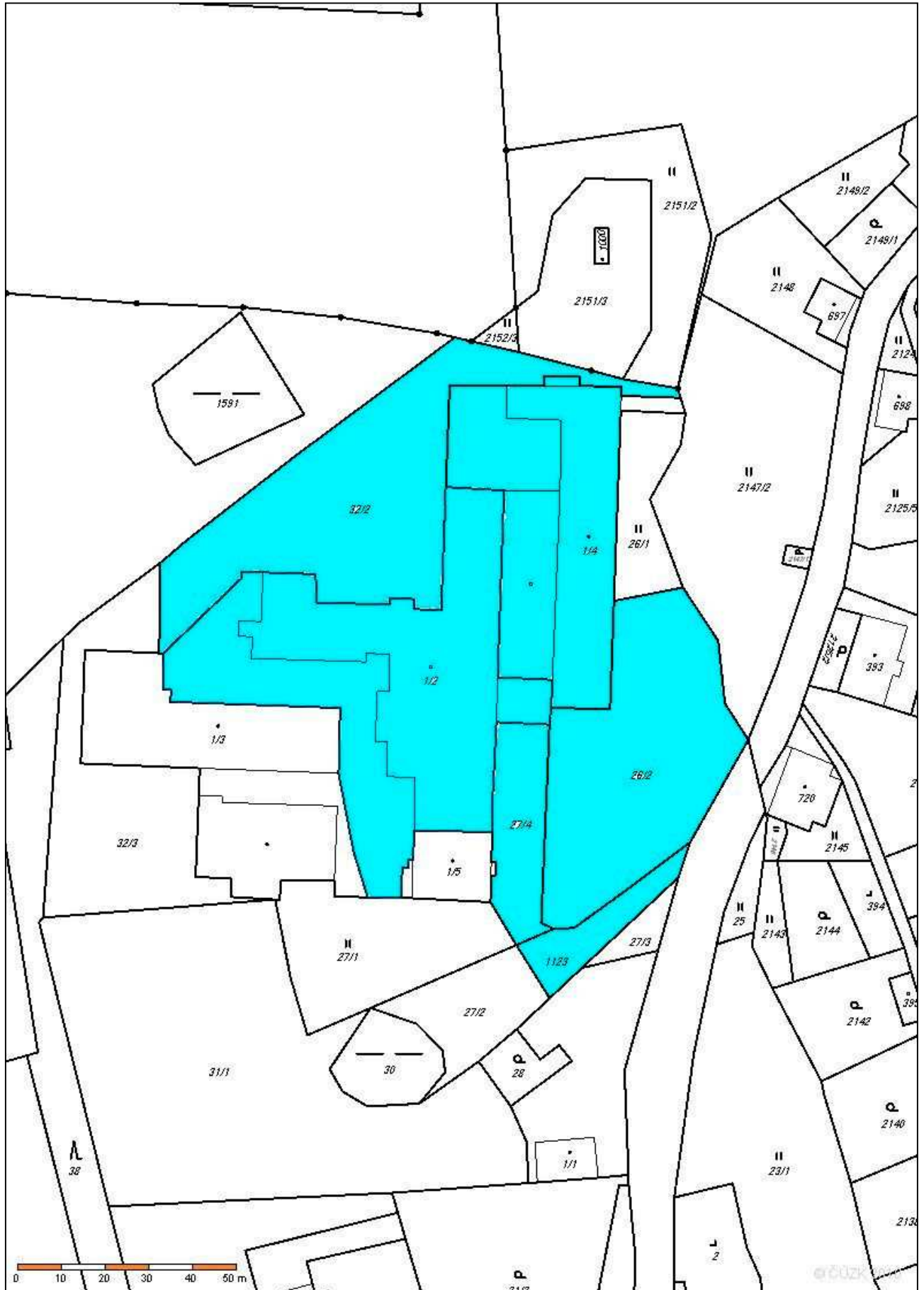
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 380/1999

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

Mapa ISKN



situace polohy nemovitosti

