

Znalecký posudek číslo 2011-74-D

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

NEMOVITOST:	Soubor nemovitostí - rekreační středisko při čp. 7 včetně rekreačních chatků, příslušenství a pozemků v obci Maxov
Adresa nemovitosti:	473 01 Radvanec - Maxov 7
Katastrální údaje:	Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, kú Radvanec, kód kú 750646, LV 826 Stavba s pozemkem, č.p. 7, stpč. 147, 305, 306, 307, pč. 828, 829, 1109
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. o oceňování majetku.
OBJEDNATEL OCENĚNÍ:	TOP CREDIT, a.s.
Adresa objednatele:	Poděbradova 751, 440 01 Louny

IČ	DIČ	telefon	Fax	e-mail
25407210		415652187		topcredit@topcredit.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:	29.9.2011	Datum zpracování dodatku:	10.10.2011
-------------------------	-----------	---------------------------	------------

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	1 799 600,- Kč		
Výnosová hodnota	nestanovena		
Věcná hodnota / nákladová	3 763 640,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	nebyla zjišťována		
Obvyklá cena	1 800 000,- Kč		
- z toho hodnota pozemku	791 870,- Kč		

Tímto dodatkem se na základě dodatečně doložených podkladů se upravuje – doplňuje znění původního znaleckého posudku č. 2011-74 v níže uvedené části – jedná se o upřesnění napojení nemovitosti na inženýrské sítě.

Popis jednotlivých staveb

Základní popis

<p>Venkovní úpravy Prislušenství nemovitosti tvoří venkovní úpravy běžného rozsahu - venkovní schody, oplocení, studna, inženýrské sítě. Přípojky inženýrských sítí – splašková kanalizace, elektropřípojka. Napojení na vodu - voda je z původní studny na pozemku u hlavní budovy. Rozvod potrubí proveden jak do hlavní budovy, tak i do chatek – původně zajišťovalo čerpadlo (Darling). Při utlumení provozování nemovitosti bylo toto čerpadlo demontováno. Stávající stav zdroje vody, její kvalita a stav vodovodních rozvodů není znám. Při obslužní komunikaci byl před cca 8 lety vybudován vodovodní řad – lze provést napojení na veřejný – obecní vodovod. Kanalizace – je zřízena přípojka na splaškovou kanalizaci, která byla v rámci výstavby okolních nemovitostí zřízena včetně přečerpávací stanice, která je pak napojena na hlavní kanalizaci a ČOV. Svedení odpadové kanalizace je z chatek, i z hlavní budovy. Dešťová voda je řešena vsakováním do přilehlých pozemků. Tyto úpravy jsou oceněny (z hlediska celkové věcné hodnoty) zjednodušeným způsobem jako odhadnutý podíl z celkové ceny stavby - jejich stav je převážně průměrný až podprůměrný s vyšším opotřebením. Stav oplocení je špatný s minimální další životností.</p>

Vzhledem k celkové věcné hodnotě nemovitosti a skutečností uvedeným v základním ocenění (předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti 1.8 - 2.0 mil Kč) nemá výše uvedené upřesnění podstatný vliv na navrženou obvyklou cenu nemovitosti.

Při ocenění se přikláním k úrovni spodní hranice uvedeného cenového rozpětí, s přihlédnutím k dále uvedeným skutečnostem v posudku.

Počet stran: 2

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

V Lounech dne 10.10.2011

Ing. Petr Křivka