

Číslo vyhotovení:

# ZNALECKÝ POSUDEK

č.6935/105/10 – dodatek č.1

O ceně budovy občanské vybavenosti čp.5471 se stavební parcelou č.2445/2, včetně příslušenství a pozemkových parcel č.2448/10 a 2449/15 v katastrálním území Chomutov I, obec a okres Chomutov.



**Objednatel :**  
**Top Credit, a.s.**  
**Na Valích 641**  
**440 01 Louny**

**Účel dodatku :**  
**Aktualizace návrhu obvyklé (tržní) hodnoty nemovitého majetku**

**Zhotovitel :**  
**Milúše Doležalová – oceňování nemovitostí, Moskevská 1/14, 434 51 Most**

**Datum, k němuž je majetek oceněn :** 10.2.2011

**Počet vyhotovení :** 3  
**Počet stran textu :** 4  
**Počet stran příloh :** 0

## **NÁLEZ**

Tento dodatek je předáván objednateli za účelem aktualizace návrhu obvyklé ceny nemovitosti. Obvyklá cena byla navržena znaleckým posudkem č.6935/105/10 ze dne 18.května 2010 podle stavu zjištěného ke dni prohlídky nemovitosti, tj. ke dni 4.května 2010. Dne 10.února 2011 byla provedena nová prohlídka oceňované nemovitosti, tento dodatek aktualizuje návrh obvyklé ceny v závislosti na nově zjištěných skutečnostech a na vývoji trhu pro daný typ nemovitostí.

## **POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU**

### **Vlastnictví**

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (stavba a pozemky) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČO 70892156), správa nemovitostí byla svěřena příspěvkové organizaci Obchodní akademie, Střední odborná škola gastronomie a Střední odborné učiliště Chomutov (IČO 00082520).

V části „C“ výpisu z katastru nemovitostí je zapsáno omezení vlastnického práva k pozemkové parcele č.2449/15 věcným břemenem umístění lampy veřejného osvětlení, vstupu a vjezdu za účelem oprav a údržby pro Statutární město Chomutov. Věcné břemeno je nepodstatné, vlastníka stavby a pozemků fakticky neomezuje, v návrhu obvyklé ceny majetku není zohledněno.

Přístup a příjezd k oceňovaným stavbám a parcelám vede z pozemkové parcely č.2472 k.ú. Chomutov I, pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Chomutov.

Vlastnické vztahy ke dni 10.2.2011 byly ověřeny nahlížením do katastru.

### **Budova čp.5471**

Během místního šetření bylo konstatováno, že na oceňované budově ani na jejím příslušenství nedošlo od doby vypracování znaleckého posudku k žádným podstatným změnám, popis budovy uvedený v citovaném posudku odpovídá aktuálnímu stavu.

### **Pozemky**

Rovněž popis pozemků, jejich výměra, zápis v katastru nemovitostí ani způsob užívání nedoznaly od doby ocenění žádných změn.

## **VÝPOČET POMOCNÝCH HODNOT PRO NÁVRH CENY OBVYKLÉ**

Znalecký posudek byl vypracován ke dni 4.5.2010. Pro návrh obvyklé ceny byl proveden výpočet pomocných hodnot, tj. hodnoty věcné, výnosové a porovnávací. Aktualizace hodnoty věcné není v daném případě smysluplná – nárůst průměrných rozpočtových cen na měrovou a účelovou jednotku mezi roky 2010 a 2011 je minimální a v podstatě by odpovídal zvýšenému opotřebenému stavby. Aktualizace pomocných hodnot bude proto provedena pouze ve výpočtu hodnoty výnosové a hodnoty porovnávací.

**Výnosová hodnota objektu**

Vývoj cen pronájmu komerčních (obchodních) prostor má výrazně klesající tendenci, nabídka volných komerčních ploch v Chomutově a to i v lokalitách blízkých centru města je značná, převyšuje poptávku a nabídkové ceny výrazně klesají. Komerční prostory jsou aktuálně nabízeny za 1800 až 2200 korun za 1 m<sup>2</sup> a rok, volné plochy parkovací a odstavné se pronajímají dále za 50-100 Kč/m<sup>2</sup> a rok. S ohledem na specifika oceňované nemovitosti je dosažitelné nájemné stanoveno na spodní hranici uvedeného rozmezí.

**Výpočet nájemného**

Název	Plocha /m <sup>2</sup> /	Kč/rok	Koef.	Nájemné Kč/rok
Plochy v budově	321	577 800	0,800	462 240
Plochy venkovní	250	12 500	0,800	10 000
Celkem				472 240

Výpočet výnosové hodnoty :

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	472 240	
Odečitatelné položky		169 400

Míra kapitalizace :

**11,00 %**

Stabilizovaný roční výnos

302 840

Výpočet :

$100 * 302\,840 / 11,00 = 2\,753\,091$

Výnosová hodnota :

**2 753 000 Kč**

Výnosová hodnota	2 753 000 Kč
------------------	--------------

**Porovnávací hodnota objektu :**

Nabídka komerčních objektů nebo prostor je rovněž velmi široká, prodeje probíhají jen ojediněle, nabídky jsou zveřejňovány relativně dlouhou dobu a ceny jsou postupně snižovány. Porovnatelnou hodnotu aktuálně odhaduji (za použití stejné hodnoty poklesu cen jako u hodnoty výnosové) na 9900 Kč na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy (přízemí).

Výpočet :

$266\,m^2 * 9900\,Kč/m^2 = 2\,633\,400$

Porovnávací hodnota	<b>2 633 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Rekapitulace pomocných hodnot**

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Budova čp.5471	6 790 000	2 753 000	2 633 000	2 600 000

## VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo aktualizovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – budovy čp.5471 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Chomutov I ke dni 10.února 2011. Pro aktualizaci návrhu byly provedeny výpočty pomocných hodnot – hodnoty výnosové a hodnoty porovnávací. Zpracovatel konstatuje, že vývoj trhu s nemovitostmi daného charakteru zaznamenává přibližně desetiprocentní pokles nabídkových cen jak u pronájmu tak u prodeje.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty (obvyklé ceny) k uvedenému datu, je tato navržena ve výši

**2 600 000,-- Kč**

Slovy: Dvamiliónyšestsettisíc korun českých

V Mostě dne 17.února 2011

Miluše Doležalová, soudní znalec a odborný odhadce pro ceny nemovitostí  
Moskevská 1/14, 434 51 Most

Tento dodatek má čtyři listy textu a předává se objednateli ve třech vyhotoveních, platných pouze s citovaným znaleckým posudkem.