

Číslo vyhotovení:

ZNALECKÝ POSUDEK

č.6935/105/10 – dodatek č.2

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 : 18.7.2011

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 18.července 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 18.7.2011 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 m² a rok, volné plochy parkovací a odstavné se pronajímají dále za 50-100 Kč/m² a rok. S ohledem na specifika oceňované nemovitosti je dosažitelné nájemné stanoveno na spodní hranici uvedeného rozmezí.

Výpočet nájemného

Název	Plocha /m ² /	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 m² podlahové plochy (přízemí).

Výpočet :

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

Porovnávací hodnota	2 633 000 Kč
---------------------	---------------------

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 18.července 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 20.července 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.