

Číslo vyhotovení:

ZNALECKÝ POSUDEK

č.6910/080/10 (dodatek č.1)

O ceně rodinného domu čp.308 se stavební parcelou č.290/2 v katastrálním území a obci Česká Kamenice, okres Děčín.



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

Účel posudku :
Návrh obvyklé (tržní) hodnoty nemovitého majetku

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

Datum, k němuž je majetek oceněn : 29.3.2011

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

NÁLEZ

Tento dodatek je předáván objednateli za účelem aktualizace návrhu obvyklé ceny nemovitosti. Obvyklá cena byla navržena znaleckým posudkem č.6910/080/10 ze dne 30.dubna 2010 podle stavu zjištěného ke dni prohlídky nemovitosti, tj. ke dni 14.dubna 2010. Dne 28.března 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 nemovitosti.

POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

Vlastnictví

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (rodinný dům čp.308 a stavební parcela č.290 k.ú. Česká Kamenice) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČO 70892156), správa nemovitosti byla svěřena příspěvkové organizaci Ústav sociální péče Česká Kamenice (IČO 47274557). Část „C“ citovaného výpisu z katastru nemovitostí je bez zápisu – vlastnické právo není omezeno. Příjezdová komunikace je umístěna na pozemkové parcele č.2485/1, která je ve vlastnictví města Česká Kamenice. Geometrickým plánem byla stavební parcela č.290 rozdělena, předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku je dle znění objednávky oddělená část pozemku – nově vzniklá stavební parcela č.290/2 o výměře 250 m². Údaje byly ke dni 28.3.2011 ověřeny bezplatným nahlížením do katastru.

Popis jednotlivých oceňovaných objektů

Rodinný dům čp.308

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 14.4.2010. Pro návrh obvyklé ceny byl proveden výpočet pomocných hodnot, tj. věcné, výnosové a porovnávací. Aktualizace pomocných hodnot 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. Hodnota výnosová nebyla stanovena – technický stav budovy neumožňuje její pronájem, hodnota porovnávací byla stanovena do značné míry nepřímou a pro její aktualizaci není dostatek relevantních údajů.

Rekapitulace pomocných hodnot

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
RD čp.308 Č.Kamenice	985 000	Nebyla stanovena	485 000	490 000

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo aktualizovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – budovy čp.308 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Česká Kamenice ke dni 28.března 2011.

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

490 000,-- Kč

Slovy: Čtyřistadevadesáttisíc korun českých

V Mostě dne 30.března 2011

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

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