

Číslo vyhotovení:

ZNALECKÝ POSUDEK

č.6618/092/09 (dodatek č.1)

O ceně objektu rodinné rekreace ev.č.155 se stavební parcelou č.27 a pozemkovou parcelou č.225/4 v katastrálním území Háj u Loučné pod Klínovcem a obci Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov.



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

Účel posudku :
Návrh obvyklé (tržní) hodnoty nemovitého majetku

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

Datum, k němuž je majetek oceněn : 24.3.2011

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.6618/092/09 ze dne 14.dubna 2009 podle stavu zjištěného ke dni prohlídky nemovitosti, tj. ke dni 7.dubna 2009. Dne 24.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 nemovitostí.

POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

Vlastnictví

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (objekt rodinné rekreace ev.č.155, stavební parcela č.27 a pozemková parcela č.225/4 k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČO 70892156), správa nemovitosti byla svěřena příspěvkové organizaci Střední odborná škola služeb a Střední odborné učiliště Kadaň (IČO 61342688). Část „C“ citovaného výpisu z katastru nemovitostí je bez zápisu – vlastnické právo není omezeno. Příjezdová komunikace je umístěna na pozemkové parcele č.1168/1, která je ve vlastnictví Ústeckého kraje. Krátká odbočka ze silnice, vedoucí k budově je umístěna na pozemkové parcele č.1025/4 – parcela je ve vlastnictví obce Loučná pod Klínovcem. Přílehlá pozemková parcela č.192/16 je ve vlastnictví České republiky, ve správě Pozemkového fondu ČR. Údaje byly ke dni 24.3.2011 ověřeny bezplatným nahlížením do katastru.

Budova ev.č.155

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 7.4.2009. 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 2009 a 2011 je minimální a v podstatě by odpovídal zvýšenému opotřebení stavby. Aktualizace pomocných hodnot bude proto provedena pouze ve výpočtu hodnoty výnosové a hodnoty porovnávací.

Výnosová hodnota objektu

Nabídka ubytovacích prostor v lokalitě významně stoupá – v bezprostřední blízkosti jsou dokončovány nové kapacity, s vysokou úrovní vnitřního vybavení i doprovodných služeb. Odhad dosažitelné výše nájmu je proti původnímu znaleckému posudku korigován odhadovaným poklesem ve výši 10 % (viz následující tabulka).

	Název	Budova ev.č.155	Kč/měsíc	Kč/rok	Koef.	Kč/měsíc	Nájemné
O	ubytovací zařízení	Soubor	24 300	291 600	0,800	19 440	233 280
	Celkem	Soubor				-	259 200

Výpočet výnosové hodnoty :

	%	Ze základu	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	0,00	0	233 280	
Daň z nemovitosti	0,10	5 368 000		5 368
Pojistné budov	0,15	5 368 000		8 052
Odpisy střešovací – tvorba rezerv	1,22	5 368 000		65 490
Náklady na údržbu	0,75	5 368 000		40 260
Náklady provozní	0,20	5 368 000		10 736
Pronájem pozemku	0,00	0		0

Míra kapitalizace : 12,00 %
 Stabilizovaný roční výnos : 103 374
 Výpočet : $100 * 103\,374 / 12,00 = 861\,450$
 Výnosová hodnota : 861 000 Kč

Výnosová hodnota	861 000 Kč
------------------	------------

Porovnávací hodnota objektu :

Pokles dosažitelných nájmů oproti původnímu výpočtu činí 10 %, výpočet hodnoty porovnávací je proto korigován stejným koeficientem odhadovaného poklesu cen.

Výpočet :

27 lůžek * 36 000 Kč = 972 000

Porovnávací hodnota	972 000 Kč
---------------------	------------

Rekapitulace pomocných hodnot

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Budova e.č.155	1 787 000	861 000	972 000	970 000

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo aktualizovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – budovy č.e.49 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Háj u Loučné pod Klínovcem ke dni 24.března 2011. Pro aktualizaci návrhu byly provedeny výpočty pomocných hodnot – hodnoty výnosové a hodnoty porovnávací..

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

970 000,-- Kč

Slovy: Devětsetšedesát tisíc korun českých

V Mostě dne 30.března 2011

Milúše 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.