

Číslo vyhotovení:

ZNALECKÝ POSUDEK

č.7149/055/11 (dodatek č.1)

O ceně pozemkové parcely č.4327/1 v katastrálním území a obci Most, okres Most.



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 : 9.1.2012

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.7149/055/11 ze dne 28.března 2011 podle stavu zjištěného ke dni prohlídky nemovitosti, tj. ke dni 23.března 2011. Dne 9.ledna 2012 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 (pozemková parcela č.4327/1 k.ú. Most II) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČ 70892156), ve správě příspěvkové organizace Vyšší odborná škola ekonomická, sociální a zdravotnická, Obchodní akademie, Střední pedagogická škola a Střední zdravotnická škola se sídlem v Mostě, Z.Fibicha 2778/20 (IČ 49872427). Část „C“ citovaného výpisu z katastru nemovitostí je bez záznamu - vlastnické právo není omezeno. Přístupové komunikace (parcely č.4334/1 a 4325/1) jsou ve vlastnictví Statutárního města Mostu.

Pozemková parcela č.4327/1

Na oceňovaném pozemku nedošlo od doby vypracování znaleckého posudku k žádným změnám, rovněž právní stav nedoznal změn.

VÝPOČET POMOCNÝCH HODNOT PRO NÁVRH CENY OBVYKLÉ

Znalecký posudek byl vypracován ke dni 23.3.2011. Pro návrh obvyklé ceny byl proveden výpočet pomocných hodnot, tj. hodnoty věcné, výnosové a porovnávací. Aktualizace pomocných hodnot není v daném případě smysluplná – vývoj cen pozemků je v podstatě stagnující, nebyla změněna ani cenová mapa použitá pro výpočet věcné hodnoty i pro konečný návrh ceny obvyklé. Výnosová hodnota nebyla stanovena, porovnání je do značné míry nepřímé a jeho vypovídací hodnota je omezená. Rovněž hodnocení pozitiv a negativ (slabých a silných stránek) oceňovaného majetku je v podstatě totožné, přepočtení pomocných hodnot nebude provedeno.

Rekapitulace pomocných hodnot

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Pozemek č.4327/1	2 482 000	Nebyla stanovena	2 128 000	2 480 000

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem tohoto dodatku je aktualizovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – pozemkové parcely č.4327/1 v k.ú. Most II ke dni 9.ledna 2012.

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

2 480 000,-- Kč

Slovy: Dvamiliónyčtyřistaosmdesáttisíc korun českých

V Mostě dne 10.ledna 2012

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.