

Číslo vyhotovení:

# ZNALECKÝ POSUDEK

č.7154/060/11 (dodatek č.1)

**O ceně objektu individuální rekreace ev.č.49 se stavební parcelou č.367 a pozemkovou parcelou č.806/6 v katastrálním území a obci Pernink, okres Karlovy Vary.**



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

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

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

**Datum, k němuž je majetek oceněn :** 9.3.2012

<b>Počet vyhotovení :</b>	3
<b>Počet stran textu :</b>	3
<b>Počet stran příloh :</b>	0

## **NÁLEZ**

Tento dodatek je předáván objednateli za účelem aktualizace návrhu obvyklé ceny nemovitosti. Obvyklá cena byla navržena znaleckým posudkem č.7154/060/11 ze dne 3.dubna 2011 podle stavu zjištěného ke dni prohlídky nemovitosti, tj. ke dni 31.března 2011. Dne 9.března 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 (objekt individuální rekreace ev.č.49, stavební parcela č.367 a pozemková parcela č.806/6 k.ú. Pernink) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČO 70892156), správa nemovitosti byla svěřena příspěvkové organizaci Správa a údržba silnic Ústeckého kraje (IČO 00080837). Část „C“ předloženého výpisu z katastru nemovitostí je bez záznamu – vlastnické právo není omezeno. Údaje byly ke dni 9.3.2012 ověřeny bezplatným nahlížením do katastru.

### **Budova č.e.49**

Během místního šetření bylo konstatováno, že na konstrukcích a vybavení oceňované budovy nedošlo od doby vypracování znaleckého posudku k žádným stavebním úpravám nebo změnám, popis budovy uvedený v citovaném posudku odpovídá aktuálnímu stavu. Změna je zaznamenána u technického stavu budovy, který se oproti popisu ve znaleckém posudku výrazně zhoršuje – budova není užívána, uvnitř budovy je vlhko, na stěnách a stropěch podkrovních pokojů se objevuje plíseň.

### **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 3.4.2011. 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 2011 a 2012 je minimální a v podstatě by odpovídal zvýšenému opotřebení stavby. Řada objektů v Perninku je nabízena k pronájmu, nabídkové ceny za pronájem srovnatelných zařízení nepřesahují 10000 korun za lůžko a rok, což v podstatě odpovídá výpočtu výnosové hodnoty ve znaleckém posudku, přitom řada objektů nabízí lepší ubytovací podmínky i další doplňkové služby (restaurace, vinárna, půjčovna lyžařského vybavení, parkování). Výraznou změnu je možno zaznamenat u hodnoty porovnávací. Nabídka rekreačních objektů (ubytoven, penzionů) v Perninku a blízkém okolí převyšuje poptávku a ceny mají výrazně klesající tendenci. Přímo v Perninku byla zjištěna nabídka penzionu s jedenácti pokoji (cca 30 lůžek), v dobrém technickém stavu, ústřední topení s kotlem na plyn, pozemky o výměře 395 m<sup>2</sup>, nabídková cena 1,4 miliónu korun (cca 47 tisíc Kč/lůžko). V blízké osadě Rýžovna u Božího Daru je prodáván penzion s restaurací, kapacita 25 lůžek + vybavený byt 1+1 s úplným příslušenstvím využitelný jako apartmán, pozemky 1979 m<sup>2</sup>, velmi dobrý stav, topení propan-butan (nádrž), cena 1,7 miliónu korun (cca 57 tisíc Kč/lůžko). Oceňovaný objekt v porovnání s prodávanými nemovitostmi vykazuje nižší úroveň vnitřního vybavení, velmi nízkou úroveň nabízených služeb, technický stav

budovy se rychle zhoršuje. Umístění budovy je poměrně dobré, výměra a konfigurace pozemků umožňuje další rozvoj, ale v blízkém okolí stoupá nabídka prodeje objektů stejného určení, s vyšší úrovní vybavení a služeb. Trh s komerčními nemovitostmi vykazuje stagnační až recesní tendenci, s vývojem klesá rozdíl mezi hodnotami výnosovými a porovnávacími – obě pomocné hodnoty se viditelně sbližují. Porovnatelnou hodnotu v současné době odhaduji výrazně níže než uvádí posudek, konkrétně na 55 tisíc korun za lůžko.

Výpočet :

$$22 \text{ lůžek} * 55 \text{ 000 Kč} = 1 \text{ 210 000}$$

#### Rekapitulace pomocných hodnot

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Budova e.č.49 s pozemky v k.ú. Pernink	3 187 000	1 425 000	1 210 000	1 200 000

#### VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo aktualizovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – budovy č.e.49 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Pernink ke dni 9.března 2012. Vývoj trhu s nemovitostmi daného charakteru zaznamenává stagnaci až pokles, prodejnost oceňovaného objektu je problematická.

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

**1 200 000,-- Kč**

Slovy: Jedemilióndvěstětisíc korun českých

V Mostě dne 10.dubna 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.