

Číslo vyhotovení:

ZNALECKÝ POSUDEK

č.6653/127/09 (dodatek č.1)

O ceně budovy čp.100 se stavební parcelou č.101 v katastrálním území a obci Mašťov, okres Chomutov.



Objednatel :
Top Credit, s.r.o.
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 : 23.3.2011

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.6653/127/09 ze dne 22.června 2009 podle stavu zjištěného ke dni prohlídky nemovitosti, tj. ke dni 2.června 2009. Dne 23.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 (stavba a pozemky) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČO 70892156), správa nemovitosti je svěřena příspěvkové organizaci „Krajská majtková“ (IČO 00829048). Část „C“ předloženého výpisu z katastru nemovitostí je bez záznamu – vlastnické právo není omezeno. Údaje byly ke dni 23.3.2011 ověřeny bezplatným nahlížením do katastru.

Popis jednotlivých oceňovaných objektů

Budova čp.100

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.

Pozemek

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 2.6.2009. 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 opotřebenému stavby. Hodnota výnosová a hodnota porovnávací byly stanoveny do značné míry nepřímo a pro jejich aktualizaci není dostatek relevantních údajů.

Rekapitulace pomocných hodnot

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Budova čp.100 Mašťov	6 270 000	1 097 000	1 167 000	1 200 000

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo aktualizovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – budovy čp.100 s příslušenstvím a pozemkem v k.ú. Maš'ov ke dni 23.března 2011. Zpracovatel konstatuje, že vývoj trhu s nemovitostmi daného charakteru zaznamenává stagnaci, 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: Jedenmilióndvěstětisíc korun českých

V Mostě dne 28.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.