

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5081/329/14 – dodatek č.1

o ceně stavební parcely č.263/1, jejíž součástí je stavba čp.239 (zapsaná v katastru nemovitostí jako občanská vybavenost), stavební parcely č.263/2, jejíž součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního (zapsaná v katastru nemovitostí jako garáž) a pozemkové parcely č.1182/4 v katastrálním území a obci Údlice, okres Chomutov



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

Posudek vypracoval: Ing.Petra Jechová
Vondroušova 1209
163 00 Praha 6

Účel posudku: Aktualizace obvyklé (tržní) ceny nemovitosti

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb. k provedení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.303/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.10.2014.

Aktualizováno ke dni: 15.dubna 2015

Dodatek č.1 byl vypracován ve 3 písemných vyhotoveních a v jednom vyhotovení na elektronickém nosiči dat, z nichž 2 písemná a jedno elektronické vyhotovení obdrží objednatel a 1 písemné vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem dodatek obsahuje 3 strany textu a je platný pouze s citovaným znaleckým posudkem.

V Praze, dne 15.dubna 2015

POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

Tento dodatek je předáván objednateli za účelem aktualizace návrhu obvyklé ceny nemovitosti. Obvyklá cena byla navržena znaleckým posudkem č.5081/329/14 ze dne 17.října 2014 podle stavu zjištěného ke dni prohlídky nemovitosti, tj. ke dni 8.října 2014. Dne 12.dubna 2015 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 oceňovaného majetku souhlasí se stavem popsáním ve znaleckém posudku, rovněž vlastnické poměry, způsob užívání, příslušenství hlavního objektu, pozemky a přístupové komunikace jsou beze změn.

Výpočet nových pomocných hodnot by pro minimální časový odstup nebyl smysluplný. Pomocné hodnoty stanovené znaleckým posudkem z října 2014 lze považovat za dostatečně reprezentativní.

Rekapitulace pomocných hodnot

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	972.410,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	1.007.000,-
Výnosová hodnota	= Kč	nebyla stanovena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	1.350.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	1.350.000,-
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu		1.350.000,- Kč

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo aktualizovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – budovy čp.239 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Údlice ke dni 12.dubna 2015. Zpracovatel konstatuje, že vývoj trhu s nemovitostmi daného charakteru zaznamenává stagnaci, s ohledem na minimální časový odstup od vypracování posudku a na celkový stav trhu s nemovitostmi daného charakteru lze původní návrh obvyklé ceny potvrdit. Na základě uvedených skutečností je obvyklá cena ke dni 12.dubna 2015 navržena ve výši:

1 350 000,-- Kč

Slovy: Jedenmilióntřístapadesáttisíc korun českých

V Praze dne 15.dubna 2015

.....
vypracoval