

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5078/326/14 – dodatek č.1

o ceně stavební parcely č.4321, jejíž součástí je stavba čp.1807 (zapsaná v katastru nemovitostí jako objekt bydlení) v katastrálním území a obci Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem



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.5078/326/14 ze dne 17.října 2014 podle stavu zjištěného ke dni prohlídky nemovitosti, tj. ke dni 7.října 2014. Dne 13.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	1.448.000,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	3.724.000,-
Výnosová hodnota	= Kč	898.000,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	969.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	900.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	900.000,-

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo aktualizovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – budovy čp.1807 s příslušenstvím a pozemkem v k.ú. Ústí nad Labem ke dni 13.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 komerčního charakteru lze původní návrh obvyklé ceny potvrdit. Na základě uvedených skutečností je obvyklá cena ke dni 13.dubna 2015 navržena ve výši:

900 000,- Kč

Slovy: Devětsettisíc korun českých

V Praze dne 15.dubna 2015

.....
vypracoval