

Odhad tržní hodnoty č. 122 / 05 / 2012

jako podklad pro nedobrovolnou dražbu (odhad obvyklé ceny)

pro firmu **PROKONZULTA, a.s.**

Předmět ocenění:

Nebytový (provozní) objekt s bytovými jednotkami dokončený
pozemek vlastníka parcela č. st. 102/1, st. 102/2

Ulice: náměstí TGM, Vodní

č.p. 2,19

Město : Staňkov

PSČ 345 61

Okres: Domažlice

Kraj: Plzeňský kraj

Katastrální území: Staňkov-město

Identifikační kód: 753572

Sídlo katastr. úřadu v Domažlicích

Vlastník stavby:

podíl:

SJM Hoang Tien Nghia a Vu Thi Mai Huong

1/1

Vlastník pozemku:

podíl:

SJM Hoang Tien Nghia a Vu Thi Mai Huong

1/1

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 27.3.2012.

Objednavatel:

PROKONZULTA, a.s.

Ing. Eva Jeřábková

Křenová 26

602 00 Brno

Odhad je zpracován ke dni 27.3.2012

Vypracoval:

Ing. Lang Petr

Postřekov 39

345 35 Postřekov

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0691

verze **ACONS 10.27**, platná od 1.1.2012

Tento odhad obsahuje 31 stran textu (z toho 13 stran příloh) a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Domažlicích, dne 29.3.2012

Obsah

Úvod	3
Podklady pro ocenění:	3
A. Místopis, vstupní údaje:.....	4
B. Metody zjištění hodnoty	4
C. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav	5
Rekapitulace nákladových cen	7
D. Pozemky	8
E. Výnosové ocenění	9
F. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	12
G. Právní stav	14
H. Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví	14
Rekapitulace	15

Koncesní listina

Přílohy

výpis z KN ze dne 19.3.2012

snímek z KN vyhotovený bezplatným nahlížením na stránky CUZK dne 28.3.2012

fotodokumentace

mapa oblasti

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Podklady pro ocenění:

1. Základní podklady

předložené objednatelem

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Staňkov-město, město Staňkov, list vlastnictví č. 1351, vyhotovený dálkovým přístupem dne 19.3.2012

2. Situační podklady

snímek katastrální mapy vyhotovený bezplatným nahlížením na stránky CUZK dne 28.3.2012

Úplné podklady pro zpracování odhadu byly objednatelem předány dne 25.3.2012.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Město Staňkov je významným městem regionu a má 3209 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Staňkov-město, nejbližší správní centrum je ve městě Domažlice. Dopravní dostupnost je zajišťována vlakovými a autobusovými spoji, město leží na silnici I. třídy č. I/26 ve směru hraniční přechod Folmava - Plzeň, ve vzdálenosti od okresního města Domažlice cca 20.0 km a od krajského města Plzeň cca 34.0 km. V místě jsou základní obchodní síť a základní služby, ZŠ, MŠ, SŠ, lékař, městský a stavební úřad, banka. Komplettní prodejní síť, síť služeb a nabídky pracovních příležitostí jsou ve městě Domažlice a Plzeň, nejbližší nemocnice je ve městě Stod ve vzdálenosti cca 13.0 km. Budova se nachází na centrálním náměstí. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a objekty občanské vybavenosti. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu velmi dobrou, protože nemovitost slouží převážně ke komerčním účelům, z tohoto důvodu je situování na centrálním náměstí příznivé.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost pozemku je 1358 m².

Souhrnná velikost pronajímatelných ploch činí 664 m².

Údaje o oceňované budově

Stavba na pozemku je napojena na inženýrské sítě: vodovod z řadu, kanalizace do řadu, plyn, elektro. Přístupová komunikace je zpevněná, tvar pozemku je nepravidelný, pozemek je rovinný. Po roce 2006 k převodu budovy došlo na základě kupní smlouvy ze dne 9.8.2007. Viz. srovnávací metoda. Budova ke dni ocenění je částečně využívána. Oceňovaná budova je řadová vnitřní a je postavena na vlastním pozemku.

V lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost se nepřipravuje rozsáhlá výstavba, která by mohla v budoucnu výrazně ovlivnit současnou obvyklou cenu.

B. Metody zjištění hodnoty

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel sjednání ceny při prodeji (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod: nákladové, výnosové a srovnávací.

C. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

1.Budovy:

Výčet budov

1.1. Provozní objekt č.p. 2 a 19 (vlastní parcela č. st. 102/1, st. 102/2)

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Provozní objekt č.p. 2 a 19

Budova je postavena na vlastní parcele č. st. 102/1, st. 102/2.

Jedná se o budovu řadovou vnitřní.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: z prostého betonu.

Izolace proti zemní vlhkosti: s izolací vodorovnou i svislou.

Krov: sedlový.

Střešní krytina: ALUKRYT, pálené tašky.

Svislé nosné konstrukce: zděné.

Obvodové stěny: cihelného zdiva v tl. do 60 cm.

Vnější úprava povrchů: omítka vápenná hladká.

Stopy: klenbové ve sklepech, dřevěné trámové v ostatních podlažích.

Schodiště: cihelné do sklepa, dřevěné do 2.NP a na půdu.

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka.

Okna: dvojité dřevěná špaletová, dřevěná dvojité, ocelové výkladce.

Dveře: hladké lakované.

Vrata: ocelová.

Podlahy obytných místností: prkenné, betonové s PVC a koberci, plovoucí.

Podlahy nebytových místností: keramická dlažba.

Vytápění: lokální.

Elektro: světelný a motorový rozvod.

Rozvod vody: studené a teplé.

Rozvod kanalizace: je proveden.

Rozvod plynu: je proveden.

Zdroj teplé vody: kotel ÚT.

Vybavení kuchyně: kuchyňská linka, elektrický sporák, plynový sporák, digestoř.

Vybavení koupelny: umyvadlo.

Vybavení WC: kombi WC.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (130 m ²)	m ³	286.84
1.nadzemní podlaží (486 m ²)	m ³	1 896.04
2.nadzemní podlaží (486 m ²)	m ³	1 847.43
půda	m ³	781.26
Celkový obestavěný prostor	m³	4 811.58

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 2

Nebytové prostory		
1. NP.		
bar + herna + bistro	m ²	199.00
prodejní prostory	m ²	171.00
Výměra 1. NP.	m²	370.00
2. NP		
prodejní prostory	m ²	142.00
ubytovací prostory	m ²	152.00
tová jednotka 2+kk v rekonstrukci	m ²	53.00
Výměra 2. NP	m²	347.00
VÝMĚRA CELKEM	m²	717.00

Dispoziční řešení:

1.PP - 2x sklep, chodba + schodiště do 1.NP (68 m²).

1.NP - BAR + HERNA + BISTRO - bar, 2x herna, chodba, jídelna, kuchyň, sklad, WC ženy, WC muži, WC personál (199 m²).

- PRODEJNA - prodejní prostory (171 m²).

- chodba, soc. zařízení, 2x komora (35 m²).

2.NP - chodba se soc. zařízením (34 m²).

- PRODEJNA NÁBYTKU - prodejní prostory se soc. zařízením (142 m²).

- UBYTOVACÍ PROSTORY - chodba, kuchyň, koupelna + WC, 2x koupelna, 5x pokoj (152 m²).

- BYTOVÁ JEDNOTKA V POČÁTEČNÍ FÁZI REKONSTRUKCE - byt 2+kk (53 m²).

- chodba - (23 m²)

Počet garážových stání: 0

Technický stav :

Prohlídkou byly zjištěny závady. Jsou to zejména :

Ze zjištěných závad - částečná vlhkost zdiva ve 2.NP.

Prohlídkou bylo konstatováno následující bodové hodnocení konstrukcí a vybavení:

obvodové stěny	tech. stav velmi dobrý	2 body
stropy	tech. stav průměrný	3 body
krov	tech. stav průměrný	3 body
krytina	tech. stav průměrný	3 body
údržba	tech. stav průměrný	3 body

celkem

14 bodů

Tomuto zjištěnému technickému stavu vzhledem ke stáří a plánované životnosti, odpovídá podle metodiky A-Consult plus spol.s r.o. stanovené procento opotřebení 65.0%

Rekonstrukce, modernizace:

Dle informací zjištěných při místním šetření byla provedena částečná rekonstrukce interiéru 1.NP i interiéru 2.NP v roce 2008. Některé stavební úpravy byla započaty, ale nebyly ke dni ocenění dokončeny (soc. zařízení v 1.NP, byt 2+kk a soc. zařízení ve 2.NP). Prvky dlouhodobé životnosti jsou v dobrém technickém stavu, v interiéru je předpoklad provedení alespoň minimálních stavebních úprav.

Stáří budovy: 2012 - 1930 = 82 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota částí konstrukcí	Kč	1 035 531.45
Podlaží		
Výchozí cena 1.podzemního podlaží (130 m ²)	Kč	1 733 109.38
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (486 m ²)	Kč	7 190 137.27
Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (486 m ²)	Kč	5 543 253.33
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	15 502 031.43
Stavební index	%	151.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2012	Kč	23 408 067.46
Rok uvedení do provozu		1930
Opotřebení	%	65.00
Cena k roku 2012	Kč	8 192 823.61
Zaokrouhlení	Kč	-23.61
Cena zaokrouhlená	Kč	8 192 800.00

Rekapitulace

1.1. Provozní objekt č.p. 2 a 19	Kč	8 192 800.00
1. Budovy	Kč	8 192 800.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy		
1. Budovy	Kč	8 192 800.00
Stavby celkem	Kč	8 192 800.00

D. Pozemky**Použitá metodika**

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Město: Staňkov

Katastrální území: Staňkov-město

Vlastník stavby:

SJM Hoang Tien Nghia a Vu Thi Mai Huong

podíl:

1/1

Vlastník pozemku:

SJM Hoang Tien Nghia a Vu Thi Mai Huong

podíl:

1/1

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
st. 102/1	936	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
st. 102/2	422	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

Výměra pozemků celkem	m²	1 358.00
------------------------------	----------------------	-----------------

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	1 358.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	450.00
Výchozí cena pozemku	Kč	611 100.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem	Kč	611 100.00
-----------------------	-----------	-------------------

E. Výnosové ocenění

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypoteční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2012 do 31.12.2012 v rozpětí 6.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Nájemné u bytů, u kterých je právní nárok na regulované nájemné, je nutné respektovat.

Odůvodnění použitého obvyklého nájemného:

Při místním šetření nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy, zpracovatel ocenění pracuje se skutečností, že žádné nejsou ke dni ocenění uzavřeny, výpočet výnosové hodnoty je proveden na základě obvyklého nájemného v místě.

1. 1 Provozní objekt č.p. 2 a 19

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 9.00 %.

Plochy využitelné k pronájmu:

Zdrojem výnosu z možného pronájmu jsou :

Nebytové prostory

1. nadzemní podlaží - přízemí
bar + herna + bistro 199 m²
prodejní plochy se sociál. a sklad. zázemím 171 m²
2. nadzemní podlaží
prodejní plochy se sociál. a sklad. zázemím 142 m²
ubytovací prostory se spol. kuchyní a soc. zař. 152 m²

Na základě průzkumu a zjištění, je po zvážení všech výše uvedených okolností uvažováno ve výpočtu výnosové hodnoty s nájemným ve výši:

Nebytové prostory

1. nadzemní podlaží - přízemí

bar+herna+bistro $199 \text{ m}^2 * 1200 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$

prodejní plochy se sociál. a sklad. zázemím $171 \text{ m}^2 * 1200 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$

2. nadzemní podlaží

prodejní plochy se sociál. a sklad. zázemím $142 \text{ m}^2 * 1000 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$

ubytovací prostory se spol. kuchyní a soc. zař. $152 \text{ m}^2 * 1200 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$

Výpočet ročního příjmu:

bar+herna+bistro		
$199 \text{ m}^2 * 1200 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$	Kč	238 800.00
prodejní plochy se sociál. a sklad. zázemím		
$171 \text{ m}^2 * 1200 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$	Kč	205 200.00
prodejní plochy se sociál. a sklad. zázemím		
$142 \text{ m}^2 * 1000 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$	Kč	142 000.00
ubytovací prostory se spol. kuchyní a soc. zař.		
$152 \text{ m}^2 * 1200 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$	Kč	182 400.00
Celkem	Kč	768 400.00
Odhad ztráty nájemného	%	15.00
Příjmy celkem (po započtení ztrát)	Kč	653 140.00

Roční výdaje (náklady):

vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy.

Zahrnují:

daň z nemovitosti (budovy i pozemky)	Kč	10 000.00
pojistné budovy (zákl. poj. události)	Kč	15 000.00
vytváření rezervy na obnovu (rekonstrukce a modernizace)	Kč	117 000.00
běžná údržba a opravy	Kč	50 000.00
náklady na správu	Kč	10 000.00
Celkem	Kč	202 000.00

Výpočet ročních výnosů:

Příjmy z nájemného	Kč	653 140.00
Výdaje (náklady)	Kč	202 000.00
Roční výnos	Kč	451 140.00

Výnosová hodnota nemovitosti:

t.j. budovy a pozemku, dosažitelná kapitalizováním tohoto odčerpateľného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 9.0 % :

$$\text{výnosová hodnota} = 451\,140 * \frac{100\%}{9.0\%} = \underline{\underline{5\,012\,700\text{ Kč}}}$$

F. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Nebytový (provozní) objekt s bytovými jednotkami dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.**

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek.

Vyhodnocení převodů uskutečněných po roce 2006

K převodu nemovitosti došlo na základě kupní smlouvy ze dne 9.8.2007, kupní cena uvedená v této kupní smlouvě byla ve výši 3,10 mil. Kč, což je dle mého názoru cena nižší, než je v místě obvyklá.

Vyhodnocení segmentu trhu

Ke dni ocenění existuje na trhu s nemovitostmi poptávka po srovnatelných nemovitostech s nemovitostí obchodovanou a lze ji dle mého názoru na trhu s nemovitostmi obchodovat.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

1. Nebytový objekt (restaurace) s bytovými prostory Poběžovice, Spojenecké náměstí 143.



Nemovitost je nepodsklepená, se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím, ZP 168 m², OP 1 353 m³, UP 383 m², pozemek 349 m², dispoziční řešení 1.NP - bar se saunou, 2.NP - pracovna + 2x sklad, byt 1+1, 2x pokoj s kk a soc. zařízením, podkroví - 2x pokoj s kk a soc. zařízením, byt 2+0. Stáří stavby 90 roků, v r. 1998 - 1999 provedena kompletní rekonstrukce, vytápění akumulacími kamny, v místě možnost napojení na kompletní inženýrské sítě (na plyn není objekt připojen), prodej 11/2011 - 2,70 mil. Kč (7 050,- Kč/m² užitné plochy).



2. Rodinný dům s nebytovými prostory Poběžovice, Slovanská 24. Nemovitost je nepodsklepená, se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím, ZP - 171 m², OP 1 464 m³, UP nebytová část 78 m², obytná část 176 m², celkem 254 m², pozemek 1 186 m², dispoziční řešení - nebytový prostor (obchod) v 1.NP, bytové jednotky 2+kk, 3+kk, 3+1. Stáří stavby 100 roků, v r. 2007 - 2010 provedena kompletní rekonstrukce, vytápění ústřední s plynovým kotlem, v místě možnost napojení na kompletní inženýrské sítě, prodej 08/2011 - 3,80 mil. Kč (14 961,- Kč/m² užitné plochy).



3. Bytový dům s nebytovými prostory Domažlice, Benešova ulice 292, samostatně stojící, podsklepený, se třemi nadzemními podlažími a obytným podkrovím, 1.NP - 2 obchody s příslušenstvím o výměře 71 m² a 85 m², 2.NP - 2 bytové jednotky 3+1 o výměře 96 m², 3.NP - 2 bytové jednotky 3+1 o výměře 96 m², podkroví - 2 bytové jednotky 2+1 o výměře 49 m², ZP 248 m², UP 836 m², OP 3 912 m³, pozemek 537 m², v místě kompletní inženýrské sítě, vzdálenost centra města cca 0,40 km, prodej 12/2011 - 7,40 mil. Kč (8 852,- Kč/m² užitné plochy).

Odůvodnění srovnávací metody

Celková užitná plocha oceňované nemovitosti je ke dni ocenění 810 m². Porovnáváné nemovitosti jsou porovnatelné svým technickým stavem, velikostí užitné plochy, způsobem využití a situováním ve stejném regionu. Porovnatelné nemovitosti se v regionu obchodují za částky v rozmezí 6 až 10 tis. Kč za 1 m² užitné plochy. vzhledem k tomu, že oceňovaná nemovitost je z hlediska atraktivity nemovitostí průměrnou, stanovují cenu za 1 m² užitné plochy metodou porovnávací ve výši 7 tis. Kč.

G. Právní stav

Za právní stav nemovitosti se považuje takový stav, kdy jednotlivé místnosti, nebo stavby jsou užívány v souladu se správním rozhodnutím příslušného úřadu.

Stavební dokumentace nebyla předložena.

Místním šetřením bylo zjištěno, že ocenění je možno i přes tuto skutečnost provést, protože se jedná o univerzálně využitelné prostory a lze stanovit obvyklou cenu nemovitosti.

H. Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví

Byla provedena kontrola všech pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně stavby, které podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány.

Všechny pozemky a stavby na nich umístěné, které jsou předmětem ocenění jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti (dokončené stavby)

(pro účel sjednání ceny při prodeji (odhad obvyklé ceny))

Typ č. 1.5.1. Nebytový (provozní) objekt s bytovými jednotkami dokončený

Město: Staňkov

ulice : náměstí TGM, Vodní

Okres: Domažlice

č.p. 2,19

Kat. území: Staňkov-město

Výchozí nákladová cena staveb bez opotřebení		
1. Budovy		
1.1. Provozní objekt č.p. 2 a 19	Kč	23 408 100.00
1. Budovy	Kč	23 408 100.00
Nákladová cena staveb po opotřebení		
1. Budovy		
1.1. Provozní objekt č.p. 2 a 19	Kč	8 192 800.00
1. Budovy	Kč	8 192 800.00
Pozemky	Kč	611 100.00
Celkem	Kč	8 803 900.00
Výnosová hodnota	Kč	5 012 700.00
Srovnávací hodnota	Kč	5 600 000.00

Rizika:

Obvyklá cena je stanovena bez vlivu zástavních práv smluvních ve prospěch České spořitelny, a.s. a MIDEŠTA, s.r.o., která jsou zapsaná na LV č. 1351 v bodě C, bez vlivu nařízení exekuce zapsaného na LV č. 1351 v bodě C a bez vlivu zástavního práva exekutorského - pohledávka ve výši 27 484,- Kč s příslušenstvím ve prospěch VZP ČR, které je zapsané na LV č. 1351 v bodě C.

Stavba č.p. 2 a 19 na pozemcích parc. č. st. 102/1 a st. 102/2 v k.ú. Staňkov - město je vedena v katastru nemovitostí se způsobem využití jako rodinný dům. Tento způsob využití neodpovídá skutečnosti, tj. právní a skutečný stav nemovitosti nejsou v souladu. Doporučuji právní a skutečný stav nemovitosti musí do souladu uvést.

Objekty č.p. 2 a 19 jsou provozně i stavebně propojeny a proto je nemovitost oceněna jako celek.

Při místním šetření nebyl umožněn přístup k příslušenství objektu, které tvoří objekty stodoly a skladů (viz. fotodokumentace). Tyto stavby nemají dle mého názoru vliv na cenu obvyklou.

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny : Oceňovaná nemovitost, která je částečně podsklepená, se dvěma nadzemními podlažími je situována v centru významného města regionu - Staňkov, v zástavbě rodinných domů a objektů občanské vybavenosti s přístupem ze zpevněné komunikace - ulice náměstí TGM a ulice Vodní.

Při stanovení výsledné TH jsem přisoudil rozhodující váhu metodě výnosové, která dle mého názoru nejlépe odráží skutečnou tržní hodnotu oceňovaného majetku. Porovnávací metodě jsem přisoudil váhu menší a nákladové metodě váhu nejmenší. Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že tržní hodnota oceňovaného majetku jakoby byl nabízen k prodeji na volném trhu je ke dni 27.3.2012 reprezentovaná částkou **5,0 mil. Kč**.

Kladné stránky oceňované nemovitosti - situování v centru významného města regionu - Staňkov

- možnost napojení na kompletní inženýrské sítě
- dobrý technický stav.

Záporné stránky oceňované nemovitosti - část interiéru nemovitosti ve fázi započaté rekonstrukce (viz. fotodokumentace).

- částečná vlhkost zdiva ve 2.NP
- nevhodné dispoziční řešení 2.NP - není v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

5 000 000.00,- Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY

1.

Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.

Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány naším šetřením a veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly.

Závěry uvedené ve Zprávě o ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbor, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8.

Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění tržní hodnoty jako podklad pro nedobrovolnou dražbu.

9.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.

10.

Zjištěná objektivní tržní hodnota je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

OSVĚDČENÍ

Já níže podepsaný, tímto osvědčuji, že:

1.

V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného tržního ocenění.

2.

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny mně známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

3.

Při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak jak jsou uvedeny v ocenění.

4.

Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mně předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Koncesní listina

Vydal: Městský úřad Domažlice - obecní živnostenský úřad

Číslo jednací: 22372/2006/OŽ

Dne: 4.9.2006

Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

IČO: 737 43 933

Ing. Lang Petr
Postřekov 39
345 35 Postřekov

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0691

V Domažlicích, dne 29.3.2012

FOTODOKUMENTACE**Provozní objekt č.p. 2, 19***Pohled severovýchodní**Pohled jihovýchodní*



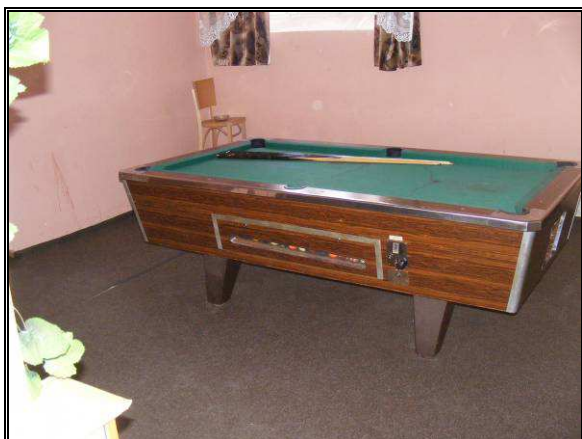
Pohled severovýchodní



Pohled jižní

Vedlejší stavby

Interiér
Bar + herna + bistro v 1.NP





Prodejní prostory v 1.NP



Ubytovací prostory ve 2.NP



Bytová jednotka 2+kk v rekonstrukci ve 2.NP



Prodejní plochy ve 2.NP



Půdní prostory



VÝPIS Z KN, LV č. 1351

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.03.2012 10:55:02

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 554294 Staňkov
 Kat.území: 753572 Staňkov-město List vlastnictví: 1351
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo		
SJM Hoang Tien Nghia a Vu Thi Mai Huong, náměstí T. G.	650616/3081	
Masaryka 2, Staňkov I, 345 61 Staňkov, Vodní 19, Staňkov I, 345 61 Staňkov	655729/2280	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 102/1		936	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 102/2		422	zastavěná plocha a nádvoří		

Stavby	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Staňkov I, č.p. 2	rod.dům				St. 102/1
Staňkov I, č.p. 19	rod.dům				St. 102/2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

o Zástavní právo smluvní

- a) pohledávka ve výši 2.000.000,- Kč s příslušenstvím
- b) budoucí pohledávky do výše 2.000.000,- Kč

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova	Parcela: St. 102/2	V-2246/2007-401
1929/62, Praha 4, Krč, 140 00 Praha	Stavba: Staňkov I, č.p. 2	V-2246/2007-401
4, RČ/IČO: 45244782	Stavba: Staňkov I, č.p. 19	V-2246/2007-401
	Parcela: St. 102/1	V-2246/2007-401

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.08.2007.

V-2246/2007-401

o Zástavní právo smluvní

- a) pohledávka ve výši 500.000,- Kč s příslušenstvím
- b) budoucí pohledávky do výše 500.000,- Kč

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova	Parcela: St. 102/2	V-2948/2007-401
1929/62, Praha 4, Krč, 140 00 Praha	Parcela: St. 102/1	V-2948/2007-401
4, RČ/IČO: 45244782	Stavba: Staňkov I, č.p. 19	V-2948/2007-401
	Stavba: Staňkov I, č.p. 2	V-2948/2007-401

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.10.2007.

V-2948/2007-401

o Zástavní právo smluvní

- pohledávka ve výši 4.000.000,- Kč

MIDESTA, s.r.o., Čechyňská 419/14a,	Parcela: St. 102/1	Z-8688/2008-401
Brno-střed - Trnitá, 602 00 Brno 2,	Parcela: St. 102/2	Z-8688/2008-401
RČ/IČO: 27685098	Stavba: Staňkov I, č.p. 19	Z-8688/2008-401
	Stavba: Staňkov I, č.p. 2	Z-8688/2008-401

Listina Dohoda o omezení převodu nemovitosti RIII 1424/1992

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.03.2012 10:55:02

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 554294 Staňkov
 Kat.území: 753572 Staňkov-město List vlastnictví: 1351
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

POLVZ:8/1993

Z-17100008/1993-401

Listina Smlouva o postoupení pohledávky Mgr. Eva Loudová ze dne 11.06.2008.

Z-8688/2008-401

o Nařízení exekuce

Hoang Tien Nghia, náměstí T. G. Masaryka 2, Staňkov I, 345 61
 Staňkov, RČ/IČO: 650616/3081

Z-29589/2008-405

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud Plzeň-město 74 Nc-2729/2006 -9 ze dne 05.01.2007.; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-29589/2008-405

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 27.484,- Kč s příslušenstvím

Všeobecná zdravotní pojišťovna

Stavba: Staňkov I, č.p. 2

Z-5616/2010-401

České republiky, Orlická 2020/4,

Stavba: Staňkov I, č.p. 19

Z-5616/2010-401

Praha 3, Vinohrady, 130 00 Praha 3,

Parcela: St. 102/1

Z-5616/2010-401

RČ/IČO: 41197518

Parcela: St. 102/2

Z-5616/2010-401

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Zdeněk Zítka 108 EX-1675/2010 - 7 ze dne 20.05.2010. Právní moc ke dni 11.06.2010.

-

Z-5616/2010-401

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 102/2

Z-18168/2009-401

Parcela: St. 102/1

Z-18168/2009-401

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní Právní účinky vkladu práva ke dni 09.08.2007.

V-2255/2007-401

Pro: Hoang Tien Nghia a Vu Thi Mai Huong, náměstí T. G. Masaryka 2, RČ/IČO: 650616/3081
 Staňkov I, 345 61 Staňkov, Vodní 19, Staňkov I, 345 61 Staňkov 655729/2280

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.03.2012 11:15:59

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

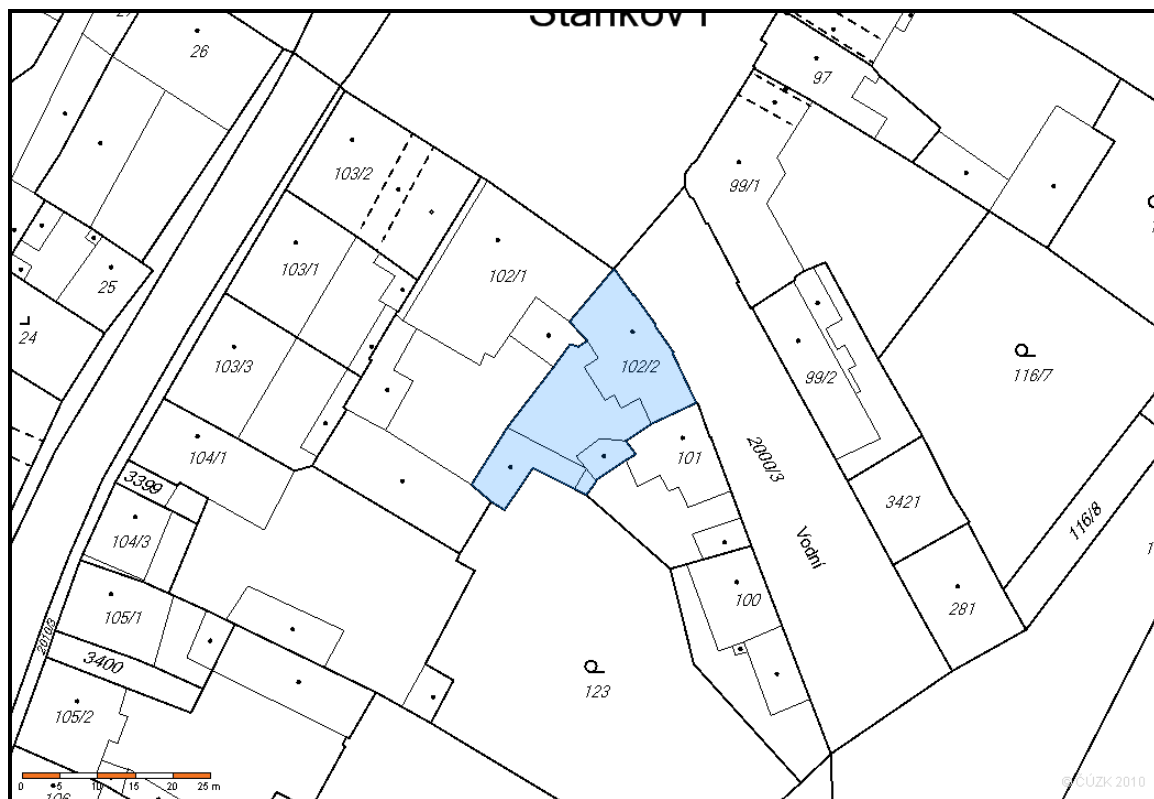
Řízení PŮ:

Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.
strana 3

SNÍMEK KM

Budova č.p. 2,19 na pozemcích parcela číslo st. 102/1 a st. 102/2, k.ú. Staňkov - město



MAPA REGIONU

