

Odhad tržní hodnoty č. 16 / ac / 12
pro účel úvěrového řízení (odhad obvyklé ceny)
pro UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

Předmět ocenění:

Nebytový (provozní) objekt dokončený
 pozemek vlastníka parcela č. 13224, 13226/1, 13226/2, 13227



Ulice: Lobežská

Město : PLZEŇ

Okres: Plzeň-město

Kraj: Plzeňský kraj

Katastrální území: Plzeň

Sídlo katastr. úřadu v Plzeň

č.p. 72

PSČ 30100

Identifikační kód: 721981

Vlastník stavby:

Genisea Enterprise SE, Lobežská 742/72 Plzeň 2 Slovany

Vlastník pozemku:

Genisea Enterprise SE, Lobežská 742/72 Plzeň 2 Slovany

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 31.7.2012.

Objednavatel:

Pan Pavel Kott Lobežská 72 301 00 Plzeň

Odhad je zpracován ke dni 31.7.2012

Vypracoval:

Rudolf Kučera

Líně 500

330 21 Líně

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0268

verze ACONS 10.27, platná od 1.1.2012

Tento odhad obsahuje 32 stran textu (z toho 5 stran příloh) a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Líních , dne 1.8.2012

Obsah

Úvod.....	4
Podklady pro ocenění:	4
A. Místopis, vstupní údaje:	5
B. Metody zjištění hodnoty	5
C. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav.....	6
Rekapitulace nákladových cen	12
D. Pozemky	13
E. Výnosové ocenění.....	14
F. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	20
G. Přírodní katastrofy	22
H. Územní plán	23
I. Právní stav.....	24
J. Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví	24
Rekapitulace	25
Koncesní listina.....	27

Přílohy

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený z LV č. 9657 obce Plzeň, okres Plzeň - město dne 01.07.2012
- kopie katastrální mapy části kú Plzeň - Lobzy
- fotodokumentace oceňované nemovitosti
- situace širších vztahů

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 prodeji 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 přikládána 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 vyhotovený z LV č. 9657 obce Plzeň , okres Plzeň - město ,dálkovým přístupem dne 01.07.2012

2. Situační podklady

předložené objednatelem

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Plzeň - Lobzy
- situace z projektové dokumentace "Brusírna diamantů s administrativou a ubytovacím zařízením " vypracované projektantem Ing. Josefem Steinbachem s datem 12/2009

3. Projektové podklady

předložené objednatelem

- projekty stávajícího stavu z projektové dokumentace "Brusírna diamantů s administrativou a ubytovacím zařízením " vypracované projektantem Ing. Josefem Steinbachem s datem 12/2009

4. Doklady o stáří a době užívání

předložené objednatelem

Dílní kolaudační rozhodnutí na vodovodní přípojky k objektu areálu Grenn ze 7.4.1999

5. Ostatní podklady

předložené objednatelem

fotodokumentace pořízená znalcem dne 31.7.2012

Úplné podklady pro zpracování odhadu byly objednatelem předány dne 2.8.2012.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Město PLZEŇ je hlavním městem ČR Plzeňského regionu a má 169273 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Plzeň. Nejbližší správní centrum je v místě. V místě je městská hromadná doprava (autobus), nejbližší stanice je cca 200 m. Nejbližší železniční stanice je v místě. Nejbližší letiště je ve vzdálenosti cca 100.00 km. Areál se nachází v zóně komerčně obchodní, vzdálené od centra 5 km. Okolní zástavbu tvoří Komerční objekty. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu velmi dobrou, protože Na na území města v dosahu MHD- autobusu. Dobré parkovací možnosti. Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost pozemku je cca 1056 m².

V budově se nachází byty s regulovaným a byty s neregulovaným nájemným..

Údaje o oceňovaném areálu

Areál je napojen na inženýrské sítě: vodovod z řadu, kanalizace do řadu, vlastní ČOV, plyn, elektro, telefon. Přístupová komunikace je zpevněná. Tvar pozemku je přibližně obdélníkový.

Pozemek je rovinný. Po roce 2006 k převodu areálu nedošlo. Areál ke dni ocenění je běžně využíván. Současné využití areálu spočívá v skladování, event. související administrativou..

V areálu s ohledem na jeho současné využití, umístění, komunikační dostupnosti, velikosti obce, kde se nachází, jakož i okolí, lze předpokládat, že pro zřízení zástavního práva jsou vhodné prostory v tomto rozsahu: administrativa, skladové plochy vytápěné, výrobní prostory, zpevněné plochy.

Podezření na staré zátěže neexistuje. Budovy v areálu jsou umístěny na vlastním pozemku.

Objednatel prohlásil, že k oceňovanému areálu nebyl proveden ekologický audit.

B. Metody zjištění hodnoty

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel úvěrového řízení (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.

Za venkovní úpravy se považují stavby, umístěné zpravidla nad povrchem země, u kterých lze objektivně stanovit jejich opotřebení.

1. Budovy:

Výčet budov

- 1.1. Provozní budova brusírny (vlastní parcela č. 13224)
- 1.2. Administrativní objekt (vlastní parcela č. 13227)
- 1.3. Dvojgaráž (vlastní parcela č. 13226/2)

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Provozní budova brusírny

Budova je postavena na vlastní parcele č. 13224.

Jedná se o budovu volně stojící.

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: živičný šindel.

Svislé nosné konstrukce: zděné.

Obvodové stěny: plynosilikátového zdiva v tl. do 50 cm.

Vnější úprava povrchů: omítka vápenná složitá.
 Stropy: nespalné do I profilů.
 Schodiště: betonové se stupni obložené mramorovými deskami.
 Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka štuková.
 Okna: dřevěná EURO s neprůstřelným trojsklem.
 Dveře: hladké dýhované.
 Vrata: ocelová.
 Podlahy obytných místností: mramorová dlažba.
 Podlahy nebytových místností: mramorová dlažba.
 Vytápění: ústřední s kotlem na LTO.
 Elektro: světelný a motorový rozvod.
 Rozvod vody: studené a teplé.
 Rozvod kanalizace: je proveden.
 Zdroj teplé vody: centrální ohřev.
 Vybavení koupelny: sprchový kout, umyvadlo.
 Vybavení WC: kombi WC.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (281 m ²)	m ³	1 096.29
2.nadzemní podlaží (276 m ²)	m ³	950.62
3.nadzemní podlaží (237 m ²)	m ³	601.17
4.nadzemní podlaží (38 m ²)	m ³	38.91
Celkový obestavěný prostor	m ³	<u>2 687.00</u>

Počet nadzemních podlaží: 4

Nebytové prostory

1. NP.

leštírna diamantů hrubá ,čistá část	m ²	43.60
leštírna diamantů čistá část	m ²	86.50
přípravna kotoučů diamantů	m ²	26.75
chodba	m ²	9.35
zádveří	m ²	4.25
zlatnická dílna	m ²	29.75
kotelna LTO	m ²	9.20
strojovna VZT+kompresorovna	m ²	7.35
WC	m ²	2.20
Výměra 1. NP.	m ²	<u>218.95</u>

2. NP

chodba a schodiště	m ²	18.15
předsíň	m ²	18.40
kancelář	m ²	20.55
kancelář	m ²	25.20
zasedací místnost	m ²	45.95
kancelář	m ²	9.30
sklad	m ²	8.00
přípravna k řezání	m ²	33.00
WC	m ²	4.15

přípravna k řezání	m ²	18.60
řezání laserem	m ²	11.30
úklidová místnost	m ²	1.35
WC muži	m ²	5.42
WC ženy	m ²	2.05
Výměra 2. NP	m ²	221.42
3. NP		
schodiště a zádveří	m ²	15.00
chodba	m ²	14.25
pokoj 1	m ²	17.30
pokoj 2	m ²	15.05
pokoj 3	m ²	19.75
pokoj 4	m ²	15.65
kuchyně+ jídelna	m ²	29.25
koupelna + WC	m ²	13.45
Výměra 3. NP	m ²	139.70
4. NP		
kancelář	m ²	22.10
VÝMĚRA CELKEM	m ²	602.17

Dispoziční řešení:

Zděný objekt zcela nově rekonstruovaný v roce 2009. Obvodové stěny jsou zděné z Ytongu ,stropy jsou provedeny z hurdisek do I nosníků.

Dispoziční řešení :

INP - vstup, chodba, 4 dílny, kotelna na LTO, strojovna s kopresorovnou a WC.

II NP -schodiště s chodbou ,předsíň, 4 kanceláře, zasedací místnost, sklad, 3 dílny, úklidová místnost a WC muži a WC ženy

IIINP - schodiště se zádveřím, chodba, 4 po..

Technický stav :

Prohlídkou nebyly zjištěny závady.

Rekonstrukce, modernizace:

Objekt byl celý rekonstruován (celková demolice a nově postavený) v roce 2009

Stáří budovy: 2012 - 2009 = 3 roky

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	854 546.58
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (281 m ²)	Kč	5 124 468.50
Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (276 m ²)	Kč	4 719 955.52
Výchozí cena 3.nadzemního podlaží (237 m ²)	Kč	4 139 559.44
Výchozí cena 4.nadzemního podlaží (38 m ²)	Kč	373 327.29
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	15 211 857.32
Stavební index	%	151.00

Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2012	Kč	22 969 904.56
Rok uvedení do provozu		2009
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	A _L %	3.00
Cena k roku 2012	Kč	22 280 807.42
Zaokrouhlení	Kč	-7.42
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>22 280 800.00</u>

1.2. Administrativní objekt

Budova je postavena na vlastní parcele č. 13227.

Jedná se o budovu volně stojící.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: z prostého betonu.

Izolace proti zemní vlhkosti: s izolací vodorovnou.

Krov: pultový.

Střešní krytina: těžké izolační pásy.

Svislé nosné konstrukce: zděné.

Obvodové stěny: plynosilikátového zdiva v tl. do 50 cm.

Vnější úprava povrchů: kontaktní zateplovací systém.

Stropy: zateplený podhled z desek.

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka.

Okna: dřevěná EURO.

Dveře: hladké dýhované.

Podlahy obytných místností: keramické.

Podlahy nebytových místností: keramická dlažba.

Vytápění: centrální.

Elektro: světelný a motorový rozvod.

Rozvod vody: studené a teplé.

Rozvod kanalizace: je proveden.

Zdroj teplé vody: centrální ohřev.

Vybavení WC: kombi WC, umývatko .

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (94 m ²)	m ³	231.05
Celkový obestavěný prostor	m ³	<u>231.05</u>

Počet nadzemních podlaží: 1

Nebytové prostory 1. NP.

kancelář	m ²	14.15
kancelář	m ²	13.80
WC s předsíní	m ²	3.43

zádveří	m ²	9.05
kancelář	m ²	10.70
kancelář	m ²	14.15
WC s předsíní	m ²	4.00
VÝMĚRA CELKEM	m ²	69.28

Dispoziční řešení:

Volně stojící zděný objekt s pultovou střechou pokrytou živičnou krytinou. Má jedno nadzemní podlaží ve kterém je vstupní chodba, 2xWCs předsíňkou a 4 kanceláře

Technický stav :

Prohlídkou nebyly zjištěny závady.

Rekonstrukce, modernizace:

Nově postavený objekt postavený v roce 2009.

Stáří budovy: 2012 - 2009 = 3 roky

Výpočet ceny

Výchozí hodnota částí konstrukcí	Kč	150 420.46
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (94 m ²)	Kč	1 297 671.20
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	1 448 091.66
Stavební index	%	151.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2012	Kč	2 186 618.41
Rok uvedení do provozu		2009
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	A _L %	3.75
Cena k roku 2012	Kč	2 104 620.22
Zaokrouhlení	Kč	-20.22
Cena zaokrouhlená	Kč	2 104 600.00

1.3. Dvojgaráž

Budova je postavena na vlastní parcele č. 13226/2.

Jedná se o budovu volně stojící.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: z prostého betonu.

Izolace proti zemní vlhkosti: s izolací vodorovnou.

Krov: pultový.

Střešní krytina: těžké izolační pásy.

Svislé nosné konstrukce: zděné.

Obvodové stěny: plynosilikátového zdiva v tl. do 40 cm.

Vnější úprava povrchů: omítka ze stříkaného břizolitu.
 Stropy: nespalné do I profilů.
 Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka štuková.
 Okna: dřevěná EURO.
 Dveře: hladké lakované.
 Vrata: ocelová.
 Podlahy nebytových místností: keramická dlažba.
 Vytápění: centrální.
 Elektro: světelný a motorový rozvod.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (33 m ²)	m ³	105.84
Celkový obestavěný prostor	m ³	<u>105.84</u>

Počet nadzemních podlaží: 1

Bytové prostory

I NP	m ²	18.00
VÝMĚRA CELKEM	m ²	<u>18.00</u>

Dispoziční řešení:

Jednoduchý zděný objekt s 2 garážemi

Technický stav :

Prohlídkou nebyly zjištěny závady.

Stáří budovy: 2012 - 2012 = 0 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	42 005.25
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (33 m ²)	Kč	<u>250 377.75</u>
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	292 383.00
Stavební index	%	151.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2012	Kč	441 498.33
Rok uvedení do provozu		2012
Cena k roku 2012	Kč	441 498.33
Zaokrouhlení	Kč	1.67
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>441 500.00</u>

Rekapitulace

1.1. Provozní budova brusírny	Kč	22 280 800.00
1.2. Administrativní objekt	Kč	2 104 600.00
1.3. Dvojgaráž	Kč	441 500.00
1. Budovy	Kč	24 826 900.00

2. Venkovní úpravy:

Výčet venkovních úprav

2.1. zpevněné plochy

Popis, výměry, výpočet ceny:**2.1. zpevněné plochy**

Umístění:

Provedení: Dlaždice betonové - dlažba zámková s podlozím

Výměra 481.00 m²

Stáří: 2012 - 2009 = 3 roky

Výpočet ceny

Výměra	m ²	481.00
Jednotková cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	680.00
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	327 080.00
Stavební index	%	151.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena CÚ 2012	Kč	493 890.80
Rok uvedení do provozu		2009
Plánovaná životnost roků		50
Opotřebenění	A _L %	6.00
Cena k roku 2012	Kč	464 257.35
Zaokrouhlení	Kč	42.65
Cena zaokrouhlená	Kč	464 300.00

Rekapitulace

2.1. zpevněné plochy	Kč	464 300.00
2. Venkovní úpravy	Kč	464 300.00

{ TC "Rekapitulace nákladových cen" }

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy	Kč	24 826 900.00
2. Venkovní úpravy	Kč	464 300.00
Stavby celkem	Kč	25 291 200.00

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: PLZEŇ

Katastrální území: Plzeň

Vlastník stavby:

Genisea Enterprise SE, Lobežská 742/72 Plzeň 2 Slovany

podíl:

Vlastník pozemku:

Genisea Enterprise SE, Lobežská 742/72 Plzeň 2 Slovany

podíl:

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
13224	446	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní stavební objekty
13226/1	481	zastavěná plocha a nádvoří	objekt občanské vybavenosti
13226/2	33	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní stavební objekty
13227	96	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní stavební objekty

Výměra pozemků celkem m² 1 056.00

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	1 056.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	2 100.00
Výchozí cena pozemku	Kč	2 217 600.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem Kč 2 217 600.00

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 "strádán" 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, hypotéční 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 vztážený 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:

informací z internetových stránek.

1.1 Provozní budova brusírný

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 8.00 %.

Plochy využitelné k pronájmu:

Zdrojem výnosu z možného pronájmu jsou :

Nebytové prostory

1. nadzemní podlaží - přízemí
provozní místnosti 219 m²
2. nadzemní podlaží-
provozní místnosti 222 m²
3. nadzemní podlaží
kanceláře 140 m²
4. nadzemní podlaží
kanceláře 23 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
provozní místnosti 219 m² * 1800 Kč/m²/rok
2. nadzemní podlaží-
provozní místnosti 222 m² * 1380 Kč/m²/rok

3. nadzemní podlaží
kanceláře 140 m² * 1620 Kč/m²/rok
4. nadzemní podlaží
kanceláře 23 m² * 1500 Kč/m²/rok

Výpočet ročního příjmu:

provozní místnosti 219 m ² * 1800 Kč/m ² /rok	Kč	394 200.00
provozní místnosti 222 m ² * 1380 Kč/m ² /rok	Kč	306 360.00
kanceláře 140 m ² * 1620 Kč/m ² /rok	Kč	226 800.00
kanceláře 23 m ² * 1500 Kč/m ² /rok	Kč	34 500.00
Celkem	Kč	961 860.00
Odhad ztráty nájemného	%	10.00
Příjmy celkem (po započtení ztrát)	Kč	865 674.00

Roční výdaje (náklady):

vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy.

Zahrnují:

daň z nemovitosti (budovy i pozemky)	Kč	6 120.00
pojistné budovy (zákl. poj. události)	Kč	23 000.00
vytváření rezervy na obnovu (rekonstrukce a modernizace)	Kč	183 800.00
běžná údržba a opravy	Kč	183 800.00
náklady na správu	Kč	68 000.00
Celkem	Kč	464 720.00

Výpočet ročních výnosů:

Příjmy z nájemného	Kč	865 674.00
Výdaje (náklady)	Kč	464 720.00
Roční výnos	Kč	400 954.00

Výnosová hodnota nemovitosti:

t.j. budovy a pozemku, dosažitelná kapitalizováním tohoto odčerpitelného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 8.0 % :

$$\text{výnosová hodnota} = 400\,954 * \frac{100\%}{8.0\%} = 5\,011\,900 \text{ Kč}$$

1.2 Administrativní objekt

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 8.00 %.

Plochy využitelné k pronájmu:

Zdrojem výnosu z možného pronájmu jsou :

Nebytové prostory

1. nadzemní podlaží - přízemí
kanceláře 70 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
kanceláře 70 m² * 2040 Kč/m²/rok

Výpočet ročního příjmu:

kanceláře 70 m ² * 2040 Kč/m ² /rok	Kč	142 800.00
Celkem	Kč	142 800.00
Odhad ztráty nájemného	%	5.00
Příjmy celkem (po započtení ztrát)	Kč	135 660.00

Roční výdaje (náklady):

vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy.

Zahrnují:

daň z nemovitosti (budovy i pozemky)	Kč	8.00
pojistné budovy (zákl. poj. události)	Kč	2 200.00
vytváření rezervy na obnovu (rekonstrukce a modernizace)	Kč	17 500.00
běžná údržba a opravy	Kč	17 500.00
náklady na správu	Kč	10 000.00
Celkem	Kč	47 208.00

Výpočet ročních výnosů:

Příjmy z nájemného	Kč	135 660.00
Výdaje (náklady)	Kč	47 208.00
Roční výnos	Kč	88 452.00

Výnosová hodnota nemovitosti:

t.j. budovy a pozemku, dosažitelná kapitalizováním tohoto odčerpateľného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 8.0 % :

$$\text{výnosová hodnota} = 88\,452 * \frac{100\%}{8.0\%} = 1\,105\,700 \text{ Kč}$$

1.3 Dvojaráž

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 8.00 %.

Plochy využitelné k pronájmu:

Zdrojem výnosu z možného pronájmu jsou :

Nebytové prostory

1. nadzemní podlaží - přízemí
garáže samostatné 18 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
garáže samostatné 18 m² * 1380 Kč/m²/rok

Výpočet ročního příjmu:

garáže samostatné 18 m ² * 1380 Kč/m ² /rok	Kč	24 840.00
Celkem	Kč	24 840.00
Odhad ztráty nájemného	%	5.00
Příjmy celkem (po započtení ztrát)	Kč	23 598.00

Roční výdaje (náklady):

vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy.

Zahrnují:

daň z nemovitosti (budovy i pozemky)	Kč	8.00
pojistné budovy (zákl. poj. události)	Kč	400.00
vytváření rezervy na obnovu (rekonstrukce a modernizace)	Kč	3 500.00

běžná údržba a opravy	Kč	3 500.00
náklady na správu	Kč	2 600.00
Celkem	Kč	10 008.00

Výpočet ročních výnosů:

Příjmy z nájemného	Kč	23 598.00
Výdaje (náklady)	Kč	10 008.00
Roční výnos	Kč	13 590.00

Výnosová hodnota nemovitosti:

t.j. budovy a pozemku, dosažitelná kapitalizováním tohoto odčerpitelného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 8.0 % :

$$\text{výnosová hodnota} = 13\,590 * \frac{100\%}{8.0\%} = 169\,900 \text{ Kč}$$

Rekapitulace výnosové hodnoty

1. 1 Provozní budova brusírny	Kč	5 011 900.00
1. 2 Administrativní objekt	Kč	1 105 700.00
1. 3 Dvojaráž	Kč	169 900.00
Výnosová hodnota celkem	Kč	<u>6 287 500.00</u>

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

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 kanceláři a správci nemovitostí.

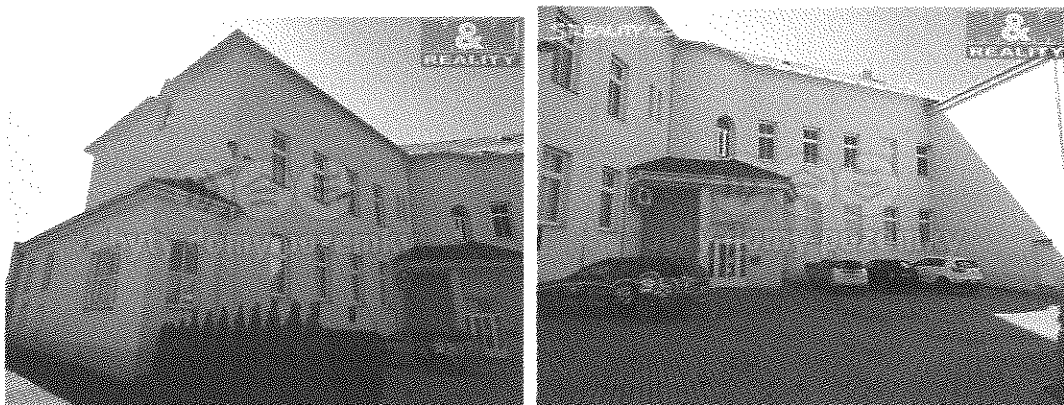
Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po areálech uvedeného typu, a obdobné velikosti, a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému stavu t.j. **Nebytový (provozní) objekt dokončený**, v dané lokalitě, a u srovnatelných areálů je nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění areálu, jeho technickému stavu a ev. možnému způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaný areál je obchodovatelný.**

Jako podklady byly použity údaje z databáze ARK získané prostřednictvím Internetu.

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

1. Obchodní ,kancelářské a obchodní prostory –Kalikova Plzeň **Nabídková cena 26 600 000,00 Kč**



Podlej domu na rohu ulic Přemyslova a Kalikova v Plzni. Dům je určený ke komerčnímu využití s možností vestavby bytů v půdním prostoru. V současnosti rozdělen na dvě samostatné části s vlastními vstupy a recepcí. Za domem se nachází 15 vlastních parkovacích míst. Možný také dlouhodobý pronájem za 200.000,- Kč/měsíc

Dům se 4 nadzemními podlažními ,zastavěná plocha 681 m²,užitná plocha 1 163 m²

2. Prodejní sklad Hřbitovní Plzeň – Doubravka

Nabídková cena 19 000 000,00 Kč

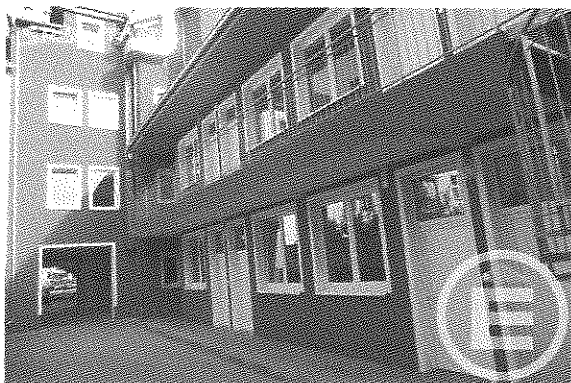
Nabízíme k prodeji objekty určené pro výrobu nebo skladování, navazující objekt kanceláří, malý samostatný kancelářský domek a pozemkové parcely o celkové výměře 5 000 m². Zastavěná plocha objektů je 1500 m². Tento menší areál se nachází ve Hřbitovní ulici. K dispozici jsou všechny sítě v dostatečné kapacitě. Roční výnos z nájmu cca 1 680 tis. Kč. Výhodná investice, výnos přes 10% z kupní ceny!



3. Ubytovací objekt Plzeň Doudlevecká

Nabídková cena 25 800 000,00 Kč

Prodej zavedeného penzionu postaveného v roce 2008 v Plzni, Doudlevecká ulice (proti zimnímu stadionu). Zastavěná plocha 325 m², ostatní plocha 102 m². Rozdělení: Hala, recepce, salonek, chodba, toalety, technická místnost, výtah, vstupní hala, 8 pokojů pro hosty s předsíní, koupelnou, WC a terasou a dále 6 bytových jednotek (3x2+1, 3x1+KK). Penzion nabízí i parkovací stání ve vnitrobloku. Projektovou dokumentaci a provozní náklady a výnosy předložíme při osobním jednání nebo vám zašleme.



Stanovení srovnávací ceny:

S přihlédnutím ke srovnávacím nemovitostem, jejich velikostem, stáří, vybavení a nabídkových cen stanovují srovnávací cenu ve výši :

20 500 000,00 Kč

G. Přírodní katastrofy

Za přírodní katastrofy se považují velká neštěstí, pohromy, události s tragickými následky.

Lze je členit na

- záplavy a povodně,
- sesuvy půdy,
- sopečné erupce,
- tajfuny,
- zemětřesení.

Uvedené přírodní katastrofy nebyly u oceňované nemovitosti zaznamenány.
Areál se nenachází v území, kde lze uvažovat s uvedenými přírodními jevy.

H. Územní plán

Pod pojmem územní plán nelze rozumět pouze "výkres", ale celý proces zpracování a pořízení územně plánovací dokumentace završený schválenou obecně závaznou vyhláškou, jejíž součástí je hlavní výkres dokumentace, tzv. plán využití území.

Celý tento proces je upraven zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

Stav územně plánovací dokumentace je jednou z podmínek, které ovlivňují obvyklou cenu nemovitosti.

Konstatuje se, že pro obec PLZEŇ a katastrální území Plzeň byl schválen územní plán .

Z územního plánu vyplývá, že oceňovaná nemovitost se nachází podle schváleného územního plánu v zóně označené pro komerční výstavbu .

I. 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 byla předložena částečná a neověřená.

Při místním šetření byla ověřena výkresová dokumentace na objekt Brusírny diamantů s administrativou a ubytovacím zařízením. Navrhované řešení souhlasí dispozičně a rozměrově se skutečným stavem.

J. 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.

Obecné vlivy

Jedná se o takové vlivy, které ovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a v ocenění je na ně upozorněno.

Jsou to:

Přístup k oceňované nemovitosti je přes pozemek 13311 13312 jiného vlastníka. Ten je ve vlastnictví .Statutárního města Plzně..

Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí

Pozemky jsou ve vlastnictví majitele areálu .

{ TC "Rekapitulace" }

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel úvěrového řízení (odhad obvyklé ceny))

Typ č. 1.6.1. Nebytový (provozní) objekt dokončený

Město: PLZEŇ

ulice : Lobežská

Okres: Plzeň-město

č.p. 72

Kat. území: Plzeň

Výchozí nákladová cena staveb bez opotřebení

1. Budovy

1.1. Provozní budova brusírny	Kč	22 969 900.00
1.2. Administrativní objekt	Kč	2 186 600.00
1.3. Dvojgaráž	Kč	441 500.00
1. Budovy	Kč	25 598 000.00

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Provozní budova brusírny	Kč	22 280 800.00
1.2. Administrativní objekt	Kč	2 104 600.00
1.3. Dvojgaráž	Kč	441 500.00
1. Budovy	Kč	24 826 900.00

2. Venkovní úpravy

2.1. zpevněné plochy	Kč	464 300.00
2. Venkovní úpravy	Kč	464 300.00
Stavby po opotřebení celkem	Kč	25 291 200.00
Pozemky	Kč	2 217 600.00
Celkem	Kč	27 508 800.00

Výnosová hodnota Kč 6 287 500.00

Srovnávací hodnota Kč 20 500 000,00

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

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

20 500 000,00 Kč**Slovy : dvacetmilionůpětsettisíc 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.



Koncesní listina

Vydal: Okresní živnostenský úřad okresního úřadu Plzeň - Sever

Číslo jednací: ŽÚ/3295/00

Dne: 15.1.2001

Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

IČO: 138 68 179

Certifikovaný dne 19.11.2002 Bankovním institutem a.s. Praha na základě akreditace udělené Českým institutem pro akreditaci, pro oceňování majetku kategorie "nemovitost", certifikát QON číslo 0254, ev.č. 1369 s platností do 31.12.2016

Rudolf Kučera

Plzeňská 145

330 21 Líně

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0268

V Líních , dne 1.8.2012

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2012 15:15:02

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 721981 Plzeň

List vlastnictví: 9657

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Genisea Enterprise SE, Lobežská 742/72, Plzeň 2-Slovany - Lobzy, 326 00 Plzeň 26	28517016	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	13224		446 zastavěná plocha a nádvoří		
	13226/1		481 ostatní plocha	manipulační plocha	
	13226/2		33 zastavěná plocha a nádvoří		
	13227		96 zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití		Způsob ochrany	
Lobzy, č.p. 742		obč.vyb		13224	
Lobzy, č.a. 981		jiná st.		13226/2	
bez čp/če		obč.vyb		13227	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.07.2009.

V-6743/2009-405

Pro: Genisea Enterprise SE, Lobežská 742/72, Plzeň 2-Slovany -
Lobzy, 326 00 Plzeň 26

RČ/IČO: 28517016

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

Vyhotožil:

Vyhotoveno: 01.07.2012 15:21:04

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

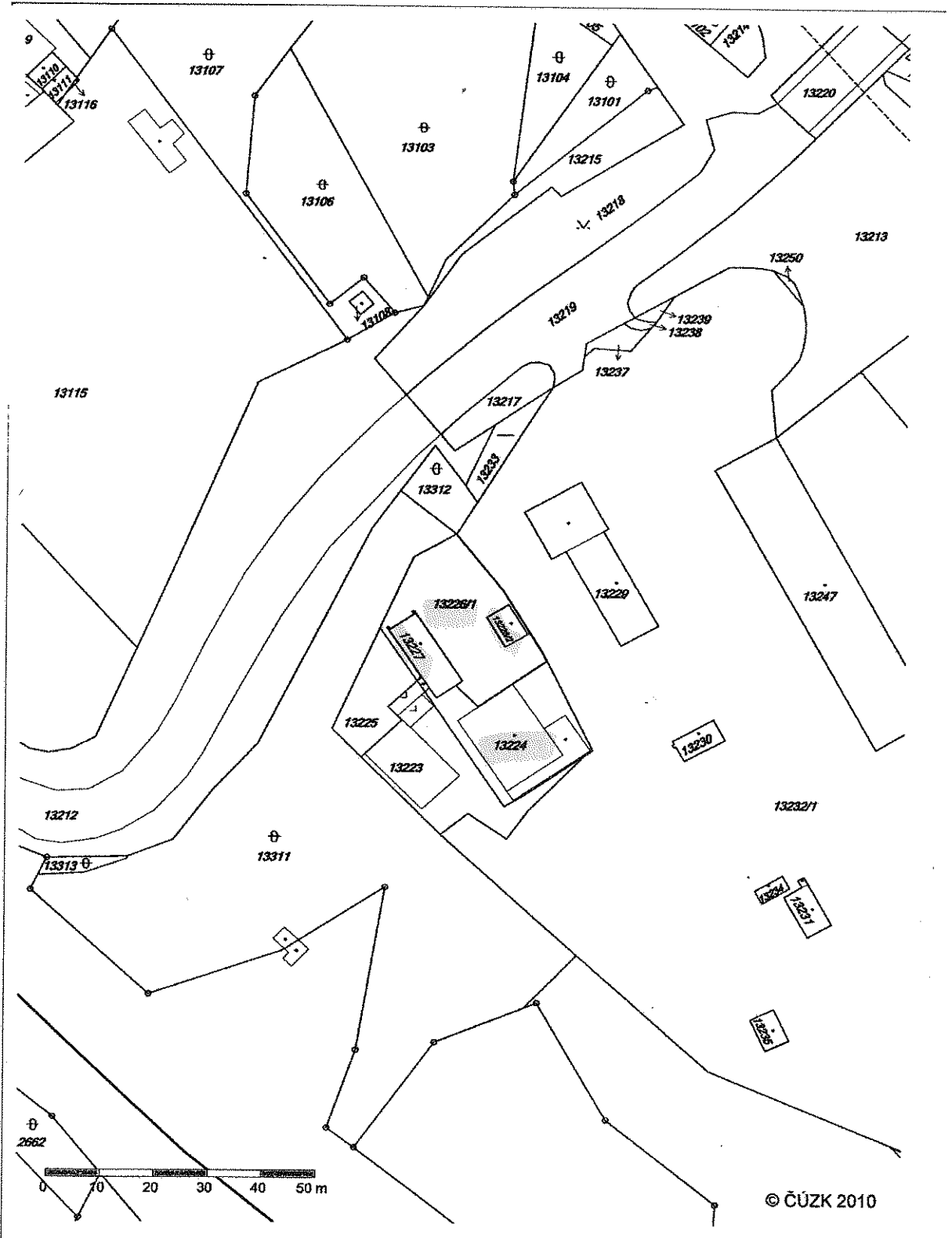


Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405,

strana 1

Kopie katastrální mapy



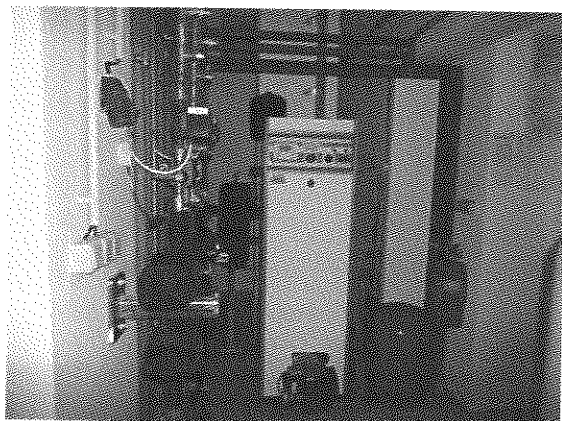
Fotodokumentace



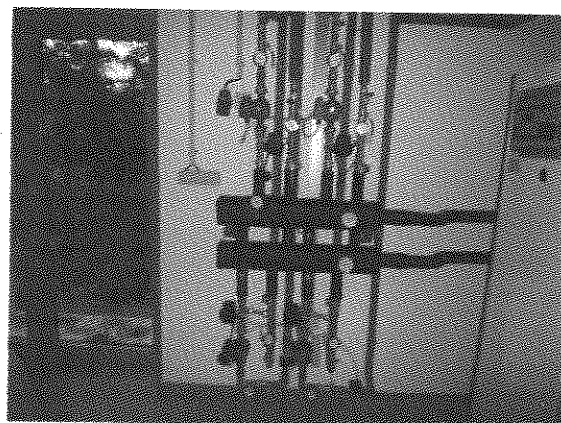
Dílna



Dílna



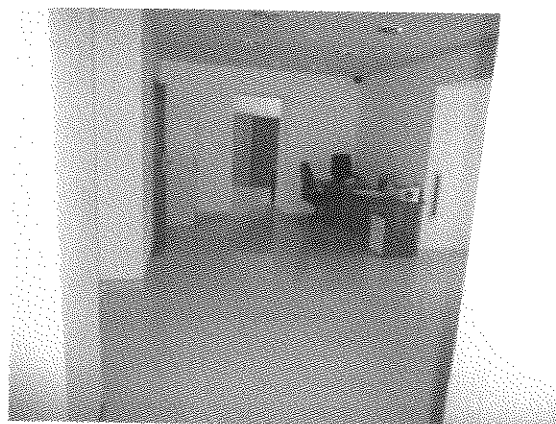
Kotelna



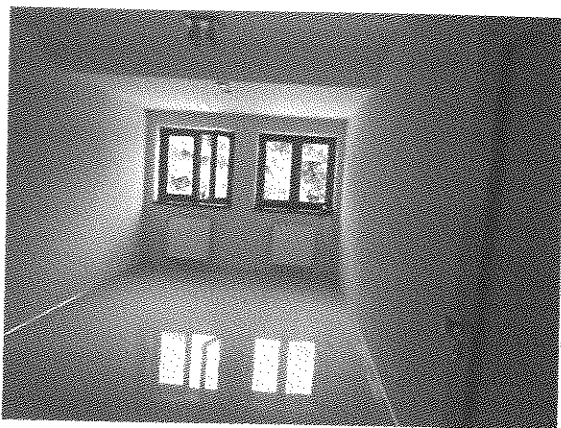
Rozvod topení



WC



Kancelář



kanceláře



koupelna



Podkroví



Kancelář



Garáž



Hlavní objekt

Situace širších vztahů

