

Znalecký posudek
číslo 2012-57
aktualizace ZP č. 2010-68 a jeho dodatku č. 2010-68-D1

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI
ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

NEMOVITOST:	Hotel "KELLNER" - čp. 918 včetně pozemků a příslušenství v obci a k.ú. Žatec
Adresa nemovitosti:	Náměstí P. Chelčického 918, 438 01 Žatec
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Louny, k.ú. Žatec, kód k.ú. 794732, LV 2996
	Stavba s pozemkem, č.p. 918, p.č. st. 125/3, st. 125/2
VLASTNÍK:	nemovitost je součástí konkursní podstaty - neposuzují vlastnické poměry



ÚČEL OCENĚNÍ:	Odhad obvyklé ceny nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb. pro účely veřejné dražby - zpeněžení konkursní podstaty. Ocenění se provádí k datu místního šetření dne 4.5.2012.
OBJEDNATEL OCENĚNÍ:	TOP CREDIT, a.s.
Adresa objednatele:	Poděbradova 751, 440 01 Louny

IČ	DIČ	telefon	Fax	e-mail
25407210		415 652 187	415 652 187	top.credit@topcredit.cz

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:	Ing. Petr Křivka	soudní znalec a koncesovaný odhadce nemovitostí
Adresa zhotovitele:	Šafaříkova 2528, 440 01 Louny	

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
684 53 418		608980991		krivka.petr@seznam.cz

Datum místního šetření:	4.5.2012	Datum zpracování:	11.5.2012
-------------------------	----------	-------------------	-----------

Počet stran: 4 Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo:

Rizika nemovitosti:

Rizika byla zjištěna z části - viz jednotlivá hlediska. (V tomto oddíle nejsou zahrnuta rizika pramenící z vlastního způsobu využití nemovitosti jako provozní jednotky - riziko konkurence, ztráta dobrého jména apod.)

Technické hledisko - nemovitost vykazuje dílčí závady, poplatné době rekonstrukce - tj. dostupnosti kvalitních materiálů a z části vlivem řemeslné nekvality:

- zatékání přistavěnou terasou - netěsnost souvrství vodorovné konstrukce terasy
- průhyb nosníků v podlaze terasy - prasklina přístavby štítové zdi u terasy
- trhlina západního štítu - zatéká do vnitřních prostor interiéru pokoje
- nekvalitní okna - poddimenzované profily okenních rámu - zatéká, netěsnosti
- pouze částečně funkční VZT
- poškozené potrubí TUV - únik vody v 1. PP, nefunkční jeden plynový ohříváč TUV
- lokálně poškozená fasáda, zhoršený stav sklepních prostor
- celkově zanedbaná - nedostatečná údržba v posledních cca 5-7 letech
- přerušen přívod vodovodu – porucha přípojky z vodovodního řadu před objektem

Zásadní poruchy nebo závady na konstrukcích dlouhodobé životnosti nebyly zjištěny, prvky krátkodobé životnosti jsou běžného až zvýšeného opotřebení, technické zařízení je částečně funkční s dílčími závadami - viz výše.

Vybavení pokojů je standardní, hygienické zázemí je funkční, částečně udržované - ve střednědobém časovém horizontu (do 5-ti roků) lze předpokládat nutnost postupné modernizace interiéru včetně obměny zařizovacích předmětů koupelen.

Ve sklepní části je stav neudržovaný až zhoršený.

Legislativa - právní stav je v souladu se skutečností - rizika nezjištěna.

Ostatní rizika - přístup k nemovitosti je z veřejné komunikace, v předmětné lokalitě nehrozí riziko záplav.

Zjištěno dílčí riziko - severozápadně navazující objekt bývalého skladu chmele a sušárny, umístěný na části pozemku stpč. 125/2, není součástí ocenění - není zapsán jako součást konkursní podstaty. Vzhledem k jeho velmi špatnému technickému stavu (není schopen užívání k původnímu účelu), bude nutné v budoucnu zajistit přístup přes stpč. 125/2 k jeho opravě či demolicí, je nutné předpokládat obtíže s tím spojené a omezené užívání části pozemku stpč. 125/2. Tato skutečnost má negativní vliv na prodejnost nemovitosti.

Vlastnické vztahy neposuzují - nemovitost je zapsána do konkursní podstaty.

Vklad investic do nemovitosti v příštích obdobích: (zohledňuji v navržené obvyklé ceně nemovitosti)

Očekávaný vklad investic v období	okamžitě min	na dokončení	1-2 roků	5 roků
- rozpočet, odhad investic v Kč	500 000,-			není odhadováno

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	5 640 450,- Kč		
Výnosová hodnota	3 796 460,- Kč		
Věcná hodnota / nákladová	12 445 610,- Kč		
Cena podle cenového předpisu	nestanovena		
Obvyklá cena	3 950 000,- Kč		
- z toho hodnota pozemku	2 500 000,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

CENA OBVYKLÁ (tržní hodnota nemovitosti)

Použité metody ocenění

Věcná hodnota

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací, která může být velmi rozdílná v závislosti na vlastnostech pozemků, jejich poloze a možnosti zastavění. V daném případě je věcná hodnota stanovena za použití cenového předpisu jako nákladová cena bez koef. prodejnosti - její výše však nemůže být při prodeji na trhu v dané lokalitě dosažena.

Výnosová hodnota

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k **jistíně, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.**

V daném případě se jedná o nemovitost s předpokladem dosahování stálých výnosů formou pronájmu nemovitosti, **výnosová hodnota byla stanovena níže uvedeným způsobem a jedná se o jeden z cenotvorných ukazatelů pro stanovení hodnoty předmětného nemovitého majetku.**

Zjištění hodnoty nemovitosti metodou srovnávací (porovnávací hodnota)

V principu se jedná o **vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou.** Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí apod. **Tato metoda byla použita v ocenění formou nepřímého porovnání.**

Předmětem ocenění je stávající budova čp. 918 hotelového typu v obci Žatec, okr. Louny. Účelem ocenění je odhad obvyklé ceny nemovitosti včetně pozemků a příslušenství tvořících funkční celek, k uvedenému datu na titulní straně posudku.

Rizika nemovitosti byla zjištěna z části - viz samostatný popis uvedený výše.

Při odhadu obvyklé ceny nemovitosti jsem přihlédl zejména ke zjištěné porovnávací hodnotě, částečně snížené z hlediska obezřetnosti při ocenění směrem k nižší výnosové hodnotě. Tato hodnota je stanovena na základě předpokládaných výnosů stanovených simulací tzv. ročního stabilizovaného výnosu a jeho kapitalizace. Zároveň bylo přihlédnuto ke všem zjištěným skutečnostem, z nichž zejména uvádím kladné a slabší stránky nemovitosti.

Mezi klady nemovitosti patří zejména:

- relativně dobrá poloha nemovitosti v historické části města s výhledem do okolí, klidná poloha (nevýhodou je částečně zhoršená dopravní dostupnost - orientace, omezené parkovací možnosti)
- úplné technické vybavení objektu
- dobré možnosti využití jako restaurace i ubytování, možnost provozního využití části suterénu

Slabé stránky nemovitosti :

- dílčí závady stavebně-technického charakteru - předpoklad zvýšených nákladů na další údržbu nemovitosti
- nutnost vložení okamžitých investic na zprovoznění nemovitosti
- částečně morálně zastaralé vybavení pokojů a technického zázemí kuchyně
- obtížně využitelná svažitá zahrada
- navazující objekt jiného vlastníka na pč. 125/2 je v havarijním stavu - z toho vyplývají komplikované a omezené možnosti využití tohoto pozemku
- zvýšená konkurence ubytovacích kapacit ve městě

Rekapitulace

Odhadovaná obvyklá cena se dle názoru znalce nachází v rozpětí daném výnosovou a porovnávací hodnotou. Věcné hodnoty nelze při obchodování u daného typu nemovitosti a v daném regionu - dosáhnout.

Výnosová hodnota - byla stanovena na základě analýzy příjmů a výdajů, tj. na základě výnosů z předpokládaného nájemného (restaurace, bytová jednotka) a odhadovaných výnosů z ubytování - tato hodnota je snížena o odhad nákladů, které je nutné okamžitě vložit do nemovitosti pro její celkové zprovoznění a odstranění závad bránících řádnému užívání.

Porovnávací hodnota je stanovena výše uvedenou nepřímou porovnávací metodou. **Porovnání bylo provedeno s nemovitostmi stejného nebo obdobného využití** z databáze znalce a na základě zkušeností a databáze znalce při oceňování komerčních nemovitostí v regionu „Louny-Chomutov“. Slabším místem metody je absence širší databáze realizovaných prodejů, obdobná nemovitost uvedených uživatelských parametrů se v posledních dvou letech v lokalitě města Žatec neobchodovala. Vzhledem ke zhoršování podmínek podnikání a ekonomické národohospodářské situace obecně a vzhledem k celkové recesi v segmentu trhu s nemovitostmi se k datu cenové aktualizace přikláním ke spodní hodnotě prezentované výnosovou hodnotou, sníženou o odhadnuté náklady na zprovoznění nemovitosti. Rovněž přihlížím k dalším budoucím investicím do nemovitosti v krátkodobém časovém horizontu.

Odhad obvyklé ceny

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti je 4.0 - 4.5 mil Kč.

V daném případě je odhadovaná obvyklá cena stanovena po zhodnocení všech zjištěných faktorů ovlivňujících budoucí obchodovatelnost předmětné nemovitosti na spodní hranici uvedeného rozpětí.

Tato obvyklá cena je uvažována se základním vybavením objektu umožňujícím jeho okamžité provozování, tj. včetně nezbytného zařízení - viz soupis věcí movitých uvedený v příloze ocenění.

Navržená obvyklá cena nemovitosti 3.950.000,- Kč.

Z toho odhad obvyklé ceny celého souboru věcí movitých dle přiloženého soupisu:

- celková cena věcí movitých dle soupisu - 384380,- Kč

- tržní koeficient 0.4.

Odhadovaná obvyklá cena souboru věcí movitých - 384380 x 0.4 = 153752,- Kč - zaokr. 150.000,- Kč.

Z celkového hlediska pokládám budoucí postavení nemovitosti na trhu za problematické vzhledem ke konkurenčnímu prostředí a k uvedeným negativním stránkám - zejména pak vzhledem k předpokládaným zvýšeným nákladům na údržbu a budoucí investice. Nemovitost je nabízena k prodeji cca dva roky bez výraznějšího zájmu potenciálních kupujících (částečně též vzhledem ke způsobu prodeje).

Nemovitost z časového hlediska předpokládám v aktualizované cenové relaci jako prodejnou v časovém období do 12 měsíců.

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

V dalším se mimo jiné předpokládá odpovědné vlastnictví a správa nemovitosti včetně odpovídajícího pojištění. Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2, odst. 1 a odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Pozn.: tato cenová aktualizace nemůže být použita samostatně - pouze jako příloha základní verze ocenění, případně s odvoláním na tuto původní verzi č. 2010-68 a č. 2010-68-D1.

Výpočet pomocných hodnot (věcná, porovnávací, výnosová) pro návrh obvyklé ceny je založen v archivu znalce.

Seznam příloh:

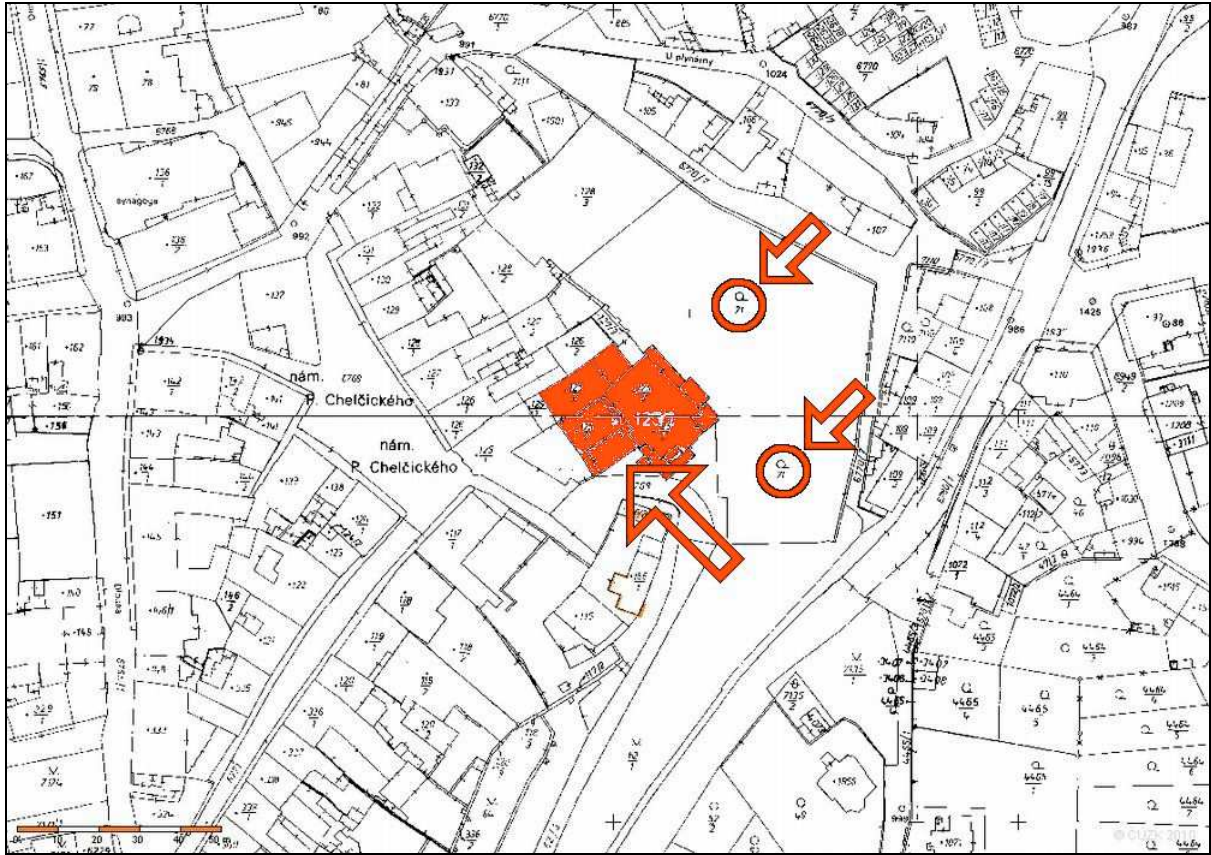
1. mapa gis
2. výpis z KN, LV č. 2996 pro k.ú. Žatec - 1 list (výtah)
3. seznam movitých věcí - 3 listy

Celkem obsahují přílohy pět listů.

V Lounech, dne 11.5.2012

znalec, podpis, razítko

mapa ISKN



LV - 1. str.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2012 12:15:02

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566985 Žatec
 Kat.území: 794732 Žatec List vlastnictví: 2996
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Horychová Marie, Baarova 1577, Louny, 440 01 Louny 1	495306/099	1/6
Lehman Jaroslav, Libočany 97, 439 75 Libočany	460131/021	1/6
Maulisová Miloslava, Svatopluka Čecha 1560, Žatec, 438 01 Žatec 1	475213/062	1/6
Peterková Vlasta, Dvouletky 2675/115, Praha 10, Strašnice, 100 00 Praha 10	345409/037	1/2

B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 125/2	402	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
St. 125/3	718	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
71	3738	zahrada		zemědělský půdní fond, památkově chráněné území

<i>Stavby</i>				
<i>Typ stavby</i>				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Žatec, č.p. 918	obč.vyb	památkově chráněné území	St. 125/3	
bez čp/če	jiná st.	památkově chráněné území	St. 125/2	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k

- o Zástavní právo smluvní
 - o zřízení zástavního práva ze dne 3.8.1994
ve výši 13 970 000,- Kč
právní účinky vkladu ke dni 6.9.1994
 - MONTEGO BAY FINANCIAL LIMITED, Stavba: Žatec, č.p. 918 Z-4180/2005-533
 - Victoria House, Victoria Mahé,, Parcela: St. 125/2 Z-4180/2005-533
 - Seychely Parcela: St. 125/3 Z-4180/2005-533
 - Parcela: 71 Z-4180/2005-533

Listina Smlouva V2 879/1994

POLVZ:598/1994 Z-59000598/1994-533

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
LB/986/2005 ze dne 18.08.2005.

Z-4180/2005-533

- o Zapsáno do soupisu konkursní
podstaty
na spoluhl. podíl 1/6 nemovitostí
 - Horychová Marie, Baarova 1577, Z-5889/2005-533
 - Louny, 440 01 Louny 1, RČ/IČO:
495306/099, Parcela: 71
 - Horychová Marie, Baarova 1577, Z-5889/2005-533
 - Louny, 440 01 Louny 1, RČ/IČO:
495306/099, Parcela: St. 125/3
 - Horychová Marie, Baarova 1577, Z-5889/2005-533

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.
strana 1

Soupis movitého majetku - vybavení hotelu

P. č.	Název	Počet ks	cena/kus Kč	Celkem Kč
1	WC kombi	20	200	4 000
2	WC komplet	5	200	1 000
3	Umyvadlo s nohou + baterie	18	400	7 200
4	Umyvadlo + baterie - u osmi baterií chybí součásti	10	400	4 000
5	Zrcadlo	20	20	400
6	Skříňka číšníků	5	400	2 000
7	Skříňka šatní kovová	5	80	400
8	Stolek	1	200	200
9	Židle	7	20	140
10	Křeslo kovové	1	200	200
11	Dvoukřeslo	6	200	1 200
12	Sprchový kout + baterie	11	200	2 200
13	Regál kovový	3	400	1 200
14	Škrabka na brambory	1	800	800
15	Ohřívač pojízdný	2	400	800
16	Mrazák pultový	2	400	800
17	Rudl	1	400	400
18	Stůl čtvercový	12	320	3 840
19	Pokladna registrační - nefunkční	1	80	80
20	Skříňka hydrant + hadice	3	200	600
21	Hasicí přístroj	7	400	2 800
22	Pisoár	10	80	800
23	Sušák na ruce	3	120	360
24	Garnyž	5	80	400
25	Pult s dvojdřezem - restaurace suterén - poškozen	1	400	400
26	Stůl obdélníkový	24	400	9 600
27	Židle čalouněná - poškozená užíváním	106	100	10 600
28	Lavice	7	400	2 800
29	Věšák dřevěný	3	80	240
30	Baterie	6	120	720
31	Tel. přístroj - nefunkční	17	40	680
32	Skříňka šatnová	3	200	600
33	Kotel plynový VAILAND	2	4000	8 000
34	Tlaková nádoba	2	200	400
35	Plynový ohřívač vody VAILAND (1 nefunkční)	2	300	600
36	Čerpadlo vody	2	100	200
37	Čerpadlo kalů	1	400	400
38	Vestavěná šatna v recepci	1	400	400
39	Vestavěný pult recepce	1	400	400
40	Garnyž + záclona + závěs	17	200	3 400
41	Trezory	3	200	600
42	Stojanový popelník	5	80	400
43	Tel. ústředna včetně rozvodů - nefunkční	1	400	400
44	Ovladač zabezpečovacího zařízení včetně rozvodů	1	400	400
45	Přístroj elektr. vratný	1	200	200
46	Malá lednice v kuchyňce a v pokojích (1 + 7)	8	200	1 600
47	Lednice velká	2	400	800
48	Lednice Samsung s mrazákem	1	400	400
49	Lednička v recepci	1	200	200
50	Lednice v denním baru	1	200	200
51	Lednice prosklená	1	200	200
52	Skříň v recepci	1	200	200
53	Skříňka	1	200	200
54	Rozkládací gauč v recepci	1	40	40

55	Umělé květiny	17	23,53	400
56	Vestavěný barový pult + zázemí	2	1000	2 000
57	Pevné barové židličky - odmontovány	16	40	640
58	Pevný stolek - odmontováno	5	200	1 000
59	Rohové stolky na schodišti	4	200	800
60	Okenní žaluzie	4	200	800
61	Televizor + satelitní receiver s dálkovými ovladači - nefunkční	9	200	1 800
62	Kávovary - nefunkční	2	200	400
63	Nástěnné hodiny	3	40	120
64	Užitkové sklo	260	8	2 080
65	Šálek + podšálek	40	8	320
66	Snídaňová konvice	14	8	112
67	Garnyž + záclona + žaluzie	4	200	800
68	Garnyž + žaluzie	3	133,33	400
69	Garnyž + závěs	6	200	1 200
70	Popelníky	20	8	160
71	Kořenky	7	8	56
72	Polička nerez	7	200	1 400
73	Plynový sporák	1	800	800
74	Plynová stolička	1	800	800
75	Plynový gril steak	1	800	800
76	Pokladna Sharp markovací - nefunkční	1	200	200
77	Pracovní stůl nerez	10	200	2 000
78	Špalek	1	400	400
79	Pracovní deska dřevěná	1	200	200
80	Dřez nerez malý	1	200	200
81	Dřez jednoduchý nerez	2	400	800
82	Dřez dvojitý nerez	2	600	1 200
83	Váha	1	400	400
84	Mrazáky	3	400	1 200
85	Zabudovaný výtah z kuchyně do sklepa - malý - potravin.	1	2000	2 000
86	Elektrický topný panel	2	200	400
87	Skříňka + police v kanceláři v příz.	1	200	200
88	Počítač + tiskárna vč. softwaru (zastaralé) - nefunkční	1	40	40
89	Stolek pod počítač	1	200	200
90	Topný ventilátor přenosný - nefunkční	1	200	200
91	Centrála zab. zařízení - alarm	1	400	400
92	Regál	9	200	1 800
93	Regál nerez	2	400	800
94	Vysavač (1 nefunkční)	2	100	200
95	Lůžko vč. matrace	21	400	8 400
96	Skládací - rozkládací lůžko	3	200	600
97	Přikrývka	20	80	1 600
98	Polštář	20	80	1 600
99	Povlečení (přikrývka, polštář, + prostěradlo)	20	80	1 600
100	Křesla	17	200	3 400
101	Stolek v recepci	1	200	200
102	Stůl kancelářský	6	200	1 200
103	Židle kancelářské	2	40	80
104	Skříň v kanceláři v přízemí	1	80	80
105	Skříňka + police v kanc. přízemí	1	80	80
106	Šatní skříň (zejména pokoje)	15	200	3 000
107	Křeslo kancel. koženk.	3	80	240
108	Poličky na pokojích	2	40	80
109	Skříňka v apartmánu	1	200	200
110	Skříňka na chodbě	1	200	200

111	Skrinka ve společenském klubu	1	200	200
112	Kuchyňka v pokoji č. 11 a v kanceláři	2	400	800
113	Noční stolek	18	80	1 440
114	Stolek konferenční	20	80	1 600
115	Skříňka zásuvková na kolečkách	2	120	240
116	Stolní lampa	14	40	560
117	Taburet	8	80	640
118	Komoda	10	200	2 000
119	Odpadkový koš	11	20	220
120	Ručníky	42	8	336
121	Faxový přístroj Panasonic - nefunkční	1	200	200
122	Psací stroj - nefunkční	1	40	40
123	Tiskárna jehličková - nefunkční	1	40	40
124	Počítač zastaralý - nefunkční	1	40	40
125	Bidet + baterie	1	400	400
126	Květinová stěna	4	200	800
127	Elektrický sušič	2	200	400
128	Věšáková stěna	2	80	160
129	Ubrusy	31	20	620
130	Talíř oválný malý	4	10	40
131	Talíř hluboký	6	10	60
132	Talíř mělký	25	8	200
133	Talíř dezertní	63	8	504
134	Talíř oválný	27	8	216
135	Polévková miska	37	8	296
136	Talíř velký kulatý	12	8	96
137	Skleněný pohár	15	8	120
138	Marmeládová miska	16	4	64
139	Podšálky k miskám	25	8	200
140	Nálevka na smetanu	16	8	128
141	Malá miska	13	8	104
142	Digestoř	1	200	200
143	Zrcadlová stěna	1	800	800
144	Dělicí stěna - dřevo	1	800	800
145	Taneční parket	1	2000	2 000
146	Společná anténa vč. zesilovače	1	200	200
147	Dělicí mříž kovová	1	400	400
148	Zásobník na talíře v držení FÚ Žatec	1	800	800
149	Myčka na nádobí v držení FÚ Žatec	1	1200	1 200
150	Myčka na sklo v držení FÚ Žatec	1	1200	1 200
	celkem			153 752