

OCENĚNÍ

č. 28/170/2012

o ceně pohledávky z pronájmu nebytových prostor, zahrady a movitých věcí, nacházející se v budově č.p.918 na pozemku parc.č. st.125/3 s příslušenstvím, pozemek parc.č. st.125/3 a parc.č.71, vše v k.ú. Žatec

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny za účelem dobrovolné dražby

Zhotovitel posudku:

Bc. Jitka Kotlanová, Račetice 158, 438 01 Žatec

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 10.5.2012

Použitý cenový předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Račetice , dne: 10.05.2012

Toto ocenění obsahuje 6 stran a předává se ve 2 vyhotoveních.

OBSAH

1. NÁLEZ	3
2. OCENĚNÍ	4
3. SOUHRNÁ REKAPITULACE	6

1. NÁLEZ

Podklady pro vypracování posudku

- Smlouva o nájmu nebytových prostor, zahrady, o nájmu movitých věcí, uzavřená dne 9.10.2008 mezi JUDr. Dagmar Csonkovou a společností STANISLAV GROUP, s.r.o., která obsahuje mimo jiné v odstavci III. Ujednání o výši nájmu.
- Uznání dluhu ze dne 30.8.2011, které obsahuje výčet faktur po splatnosti za dané-
oceňované období
- Notářský zápis sepsaný dne 13.9.2011, který obsahuje mimo jiné uznání pohledávky na
výše uvedeném nájemném
- Výpis z katastru- internetové nahlížení
- Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Pohledávka za :

STANISLAV GROUP, s.r.o., 434 01 Korozluky 66

Vznik :6. února 2008

Spisová značka: C 26066 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s nájmem, hostinská činnost

Základní kapitál: 200 000 Kč

Popis a účel:

Ocenění pohledávky za účelem prodeje

Předmětem ocenění je stanovení hodnoty pohledávky za společností STANISLAV GROUP, s.r.o., kdy došlo dle notářského zápisu ze dne 13.9.2011 k uznání závazku výše uvedené společnosti vůči správce konkursní podstaty JUDr. Dagmar Csonkové, správce konkursní podstaty společnosti MOTES a.s. se sídlem Žatec, Studentská 1850, 438 01 Žatec. Částka ve výši 602 598 Kč.

Vzhledem k tomu, že došlo pouze k sepsání uznání dluhu dne 30.8.2011 a notářskému zápisu o uznání závazku ze dne 13.9.2011, nebyl stanoven splátkový kalendář a podniknuty další kroky k uspokojení pohledávky mezi výše uvedenými účastníky, bude výše pohledávky stanovena jako

obecná, nominální hodnota. Pro výnosové ocenění pohledávek je rozhodující pravděpodobný skutečný peněžní příjem plynoucí z držení pohledávky (splátkový kalendář, realizace zástavy, ostatní) a čas, po který bude pohledávka splácena. Výsledné ocenění pohledávky je pak dáno současnou hodnotou ze splátek, současnou hodnotou ze zástav a příjmy z konkurzu.

Ocenění bylo stanoveno jako tržní hodnota.

Zjištění tržní hodnoty pohledávky je zjištěním hodnoty pohledávky pro průměrného kupujícího, který není předem znám

Faktory, které ovlivňují hodnotu pohledávky:

- Právní stav dokumentů. Pokud pohledávka nemůže být postižena výkonem rozhodnutí, její hodnota je nula.
- Zajištění pohledávky
- Zástava
- Zajišťovací převod práva
- Ručení, lze i bankovní záruka
- Další (směnka, dohoda o srážkách ze mzdy, smluvní pokuta)
- Bonita dlužníka.

..

2. OCENĚNÍ

Vlastní postup při ocenění

- Vymezení předmětu ocenění.
- Rozčlenění pohledávky do kategorií.
- Analýza právních dokumentů.
- Stanovení peněžních toků z pohledávky a jejich časového rozložení.
- Určení diskontní míry.
- Výsledné ocenění pohledávek nebo souboru pohledávek.

Výpočet pohledávky

	Název	Plocha (m ²)	Kč/m ² /měsíc	Kč/m ² /rok	Kč/měsíc	Měs.	Nájemné
O	Nájemné 2008	4 456,00	0,29	3,50	1 299,00	2	2 598
O	Nájemné 2009	4 456,00	4,49	53,88	20 000,00	12	240 000
O	Nájemné 2010	4 456,00	4,49	53,88	20 000,00	12	240 000
O	Nájemné 2011	4 456,00	4,49	53,88	20 000,00	10	200 000
	Celkem	13 368,00			-	-	682 598

Vysvětlivky: B - byty, K - kanceláře, S - sklady, O - ostatní

Náklady snižující cenu pohledávky

- 40 % z ročního nájemného

$$240\,000 * 40 / 100 = 96\,000 \text{ Kč}$$

Celkové náklady snižující cenu pohledávky

$$2008 \rightarrow 2\,598 * 40 / 100 = 1\,040 \text{ Kč}$$

$$2009 \rightarrow 240\,000 * 40 / 100 = 96\,000 \text{ Kč}$$

$$2010 \rightarrow 240\,000 * 40 / 100 = 96\,000 \text{ Kč}$$

$$2011 \rightarrow 200\,000 * 40 / 100 = 80\,000 \text{ Kč}$$

tj. 40 % ročního nájemného

Celková cena upravená : 273 040 Kč

Výpočet ceny:

Celková cena upravená = 273 040 Kč

Míra kapitalizace p určena dle přílohy č.16

Nemovitosti pro hromadné ubytování a strav.: p = 8,0 %

Charakteristika dle analýzy rozvoje nemovitosti určena dle přílohy č. 17, Tab. č. 1

E Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti.

Cena pohledávky - celkem:

Zjištěná cena	273 040 Kč
---------------	------------

3. SOUHRNNÁ REKAPITULACE

Zjištěná cena zaokrouhleno

273 100 Kč
dvěstěsedmdesáttřítisícstotkorunčeských

V Račeticích dne 10.května 2012

Bc. Jitka Kotlanová- Skirková
Odhadce majetku, IČO: 75952432