

Tržní hodnota (obvyklá cena)

číslo 9/2024



NEMOVITÁ VĚC:	Areál - víceúčelový, Ubytovna
Adresa nemovité věci:	Stráž 309, 34802
Katastrální údaje:	Kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Stráž, k.ú. Stráž u Tachova, kód k.ú. 756369, LV 601 Kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Stráž, k.ú. Stráž u Tachova, kód k.ú. 756369, LV 604
Ostatní stavby:	stavby bez čp/če
Pozemky:	St. 436, St. 440, St. 373, St. 374, St. 439, 2442/5
Vlastník stavby:	COFFEE ZONA s.r.o., V Zámčích 45/40, 18100 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Ing. Daniel Januj, Janáčkovo nábřeží 476/43, 15000 Praha 5 - Smíchov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	COFFEE ZONA s.r.o., V Zámčích 45/40, 18100 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Ing. Daniel Januj, Janáčkovo nábřeží 476/43, 15000 Praha 5 - Smíchov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL:	Ing. Daniel Januj; č. obj.:202409,
Adresa objednatele:	Janáčkovo nábřeží 476/43, 15000 Praha 5
telefon: 774007008	e-mail: daniel@januj.cz
IČ:	DIČ:

ZHOTOVITEL:	Ing. Hana Holcová
Adresa zhotovitele:	Na Výsluní 2271/4, 251 01 Říčany
telefon: +420 734 720 139	e-mail: xholcova@seznam.cz
IČ: 04823508	DIČ:

ÚČEL OCENĚNÍ:	Jiné (ocenění stávajícího stavu)
Účel úvěru:	☐ koupě ☐ výstavba ☐ změna stavby ☐ rekonstrukce ☐ refinancování ☐ jiné



Současný stav

Budoucí stav

HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI

14 000 000 Kč

Datum místního šetření: 27.03.2024

Datum zpracování: 10.04.2024

Počet stran: 24 stran Počet příloh: 12

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.2.8

V Říčanech, dne 10.04.2024

Otisk razítka

Ing. Hana Holcová

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI ☒ stavba dokončena v r. 1990 ☐ změna stavby v r. ☒ rekonstrukce v r. 2020
 Rekonstrukce: ☐ celková ☒ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒ ostatní

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Konstrukce:	☒ zděné ☐ betonové ☐ montované		Konstrukce:	☐ zděné ☐ betonové ☐ montované	
	☐ kovové ☐ dřevěné ☐ jiné			☐ kovové ☐ dřevěné ☐ jiné	
Využití:	☐ bydlení ☒ pronájem ☐ podnikání		Využití:	☐ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání	
	☐ bydl., podn. ☐ část. obsazen ☐ volný objekt			☐ bydl., podn. ☐ část. obsazen ☐ volný objekt	
Okolí:	☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna		Okolí:	☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna	
	☒ ostatní ☐ nákupní zóna			☒ ostatní ☐ nákupní zóna	
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace		Příjezd:	☐ zpevněná komunikace	
Přípojky:	☒ / ☒ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn		Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn	
	☒ / ☐ elektro ☐ telefon			☐ / ☐ elektro ☐ telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř
 Poloha v obci: Okrajová část - smíšená zástavba
 Stavebně technický stav stavby: dobře udržovaná
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	0 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	14 019 000 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	12 975 550 Kč	0 Kč
Hodnota nemovité věci	14 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	899 500 Kč	0 Kč

Minimální hodnota v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	29 935 000 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	29 935 000 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení výsledné hodnoty posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy

Předmětem ocenění je soubor budov v malé obci Stráž v okrese Tachov. Areál je tvořen hlavní zděnou budovou a dvěma dřevěnými budovami s aktuální kapacitou 60 lůžek pro společné ubytování. Dřevěné domky prochází rekonstrukcí, zde vznikne dalších cca 40 lůžek. Dále je zde přístavba zděná u jednoho z dřevěných domků, kde je aktuálně dílna v pronájmu. Plocha před budovami je zpevněná s možností parkování, parcela je ve vlastnictví ČR s právem hospodaření Státního pozemkového úřadu. Ocenění je zpracováno za účelem prodeje nemovitosti. Ocenění bylo provedeno nákladovým přístupem a dále výnosovou metodou s ohledem na charakter využití (ubytovna). Pro stanovení tržní ceny nemovitosti byla zvolena výnosová metoda jako nejvíce odpovídající tržní hodnotě nemovitosti. Byla provedena analýza tržního nájemného z aktuálních nabídek lůžek v ubytovnách v Plzeňském kraji. Výnosovou metodou byla pak stanovena tržní hodnota nemovitosti ve výši **14 000 000,- Kč**. Ke dni ocenění není na nemovitosti evidováno žádné omezení.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu, než je uvedeno. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

Metody oceňování (popis metod)

Oceňovací přístupy a metody podle IVS 300

V závislosti na povaze aktiv, dostupných informacích a skutečnostech a okolnostech doprovázejících ocenění mohou být při oceňování aktiv tvořených budovami a zařízeními použity všechny tři hlavní oceňovací přístupy popsány v IVS.

Tržní přístup

Tržní přístup je definován dle IVS 300:

„U tříd budov a zařízení, které jsou homogenní, např. motorová vozidla a určité druhy kancelářského vybavení nebo průmyslového strojního zařízení, se běžně používá tržní přístup, protože mohou existovat dostatečné údaje o nedávných prodejkách podobných aktiv. Mnohé druhy budov a zařízení jsou však specializované a tam, kde nebudou u takových položek k dispozici přímé doklady o prodeji, se musí při předkládání názoru o hodnotě vytvořeného na základě výnosového nebo nákladového přístupu postupovat s opatrností, jestliže jsou dostupné tržní údaje chabé nebo žádné. Za takových okolností může být namísto zvolit k ocenění buď výnosový přístup, nebo nákladový přístup.“

Výnosový přístup

Výnosový přístup je definován dle IVS 300:

„Výnosový přístup k ocenění budov a zařízení je možné použít tam, kde je možné pro aktivum nebo skupinu komplementárních aktiv určit specifické peněžní toky, např. jestliže je skupina aktiv tvořících technologické zařízení v provozu, a vyrábí tak prodejní výrobek. Některé z těchto peněžních toků však mohou být přiřaditelné nehmotným aktivům a obtížně oddělitelné od příspěvku budov a zařízení k peněžním tokům. Pokud se k ocenění budov a zařízení používá výnosový přístup, musí ocenění zohledňovat peněžní toky, jejichž generování se očekává za dobu životnosti aktiva nebo aktiv, i hodnotu aktiva na konci životnosti.“

Nákladový přístup

Nákladový přístup je definován dle IVS 300:

„Nákladový přístup se u budov a zařízení používá běžně, zejména v případě jednotlivých aktiv, která jsou specializovaná nebo určené pro speciální použití. Prvním krokem je odhad nákladů účastníka trhu na nahrazení oceňovaného aktiva pomocí nižší z hodnot nákladů reprodukce nebo nákladů nahrazení. Náklady nahrazení jsou náklady na získání alternativního aktiva s ekvivalentní užitečností; může se jednat buď o moderní ekvivalent poskytující stejnou funkcionalitu, nebo o náklady na reprodukci přesné repliky oceňovaného aktiva. Po zformování závěru o nákladech nahrazení by měla být hodnota upravena tak, aby odrážela dopad fyzického a morálního opotřebení, technologické zastaralosti a ekonomického znehodnocení na hodnotu.“ Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“ Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání a koeficientů podle Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí I. vydání Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1, 8.2.3.6.1 Ocenění pozemků přímým porovnáním, str. 442-443.

Z výše uvedených definic je zřejmé, že definice tržních hodnot je vztahována zejména pro movitý a nemovitý majetek. Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z porovnání realizovaných obchodních případů.

Ve vztahu k výše uvedeným definicím a rovněž ve vztahu k zadání a účelu, je tímto oceněním pracováno s tržní hodnotou ve vztahu k všeobecným tržním principům. V rámci oceňování na úrovni tržních hodnot nemovitých věcí (mezi které patří rovněž obvyklá cena) nejsou zohledňována případná omezení typu zástavních práv a souvisejících zápisů, která sama o sobě standardně nepředstavují vadu nemovitých věcí.

Analýza trhu

Pro toto ocenění je relevantní především trh s nájemním bydlením. Dle dostupných analýz za rok 2023 trh s nájemním bydlením rostl - navýšil se jak počet sjednaných nájmu, tak i rostlo průměrné nájemné. V roce 2023 průměrný nájem v Praze podražil o 12 % na průměrných 383,- Kč/m². Průměrná cena v rámci celé republiky vychází v loňském roce přibližně o sto korun levněji, na 286,- Kč/m², i tak šlo ale o meziroční cenový nárůst o 8,5 %. Stejně jako aktivita, i ceny nájmu podražily úplně všude, napříč všemi kraji a všemi městskými částmi. V krajích povětšinou kolem 5 %, v hlavním městě šlo o navýšení většinou mezi 10 až 15 %. Úplně nejdražší bylo na Praze 1, kde v loňském roce vyšel m² nájemního bytu na 455,- Kč, naopak nejlevněji bylo v nájmu v Ústeckém kraji s cenou 188,- Kč/m² a

Moravskoslezském s cenou 192,- Kč/m². V sektoru nájemního bydlení dlouhodobě poptávka převyšuje nabídku, což bylo v posledních letech navíc umocněno nedostupností bytů pro koupi do osobního vlastnictví (vysoké úrokové sazby na hypotékách, vysoké ceny). I přes určité uvolnění a pokles úrokových sazeb se nepředpokládá žádný zvrat v dlouhodobém vývoji růstu trhu nájemního bydlení a také postupného růstu cen nájemného. Trh je v tomto případě zúžen na společné ubytování, což spadá do oblasti hotelů a ubytoven (krátkodobé ubytování). I v tomto zúženém trhu lze konstatovat stálý růst nájemného (cena za pokoj/lůžko).

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Předmět ocenění se nachází v menší obci Stráž. Obec Stráž leží v okrese Tachov v Plzeňském kraji, cca 20 km jihovýchodně od okresního města. Obec je vedena jako městys, nachází se v ní základní občanská vybavenost - MŠ, ZŠ, pošta, obchod, sportoviště, služby apod. Nejbližší lékař se nachází ve vedlejší obci Bor (cca 5 min autem). Co se týká dopravní obslužnosti, 5 min chůze od nemovitosti je vlaková zastávka - spojení Tachov, Domažlice, Plzeň. Autobusová zastávka se nachází cca 10 min od nemovitosti - spojení do okolních obcí, 3 autobusové linky. Cca 10 min autem je potom nájezd na dálnici D5 (Praha-Rozvadov), hraniční přechod Rozvadov do Německa je potom vzdálen cca 18 min jízdy autem.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - smíšená zástavba		
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☒ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II., III. tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Areál je tvořen celkem třemi budovami:

- hlavní budova č.p. 309 - jedná se o zděnou stavbu obdélníkového půdorysu, dvoupodlažní, s nízkou téměř plochou sedlovou střechou, na hlavní část navazuje další část budovy jednopodlažní. Hlavní část budovy je postupně opravována, je zateplena panely, proběhla výměna střechy, interiéry jsou také postupně opravovány, v r. 2020 vyměněna okna za plastová, budova v obou patrech a navazující části poskytuje 60 lůžek

- další dvě budovy bez č.p. - dřevěné domky původně z počátku minulého století, jedna blíž k silnici, druhá s částí tvořena přistavěnou dílnou, obě budovy prochází rekonstrukcí interiéru - přivedena voda, topení, odpady, vytvořeny jednotky se samostatným sociálním zařízením (v jednoduchém standardu), v budovách bude dalších 40 lůžek k pronájmu, samostatná dílna je pronajata zvlášť

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1970	Dílčí rekonstrukce v r. 2020	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:		
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☒ dílčí ☐ střecha ☒ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☒ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☐ telefon/datová síť
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 2242/8		
Využití:	☐ bydlení	☒ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
2242/8	ostatní plocha - manipulační plocha	Česká republika - Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

☐ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 601					
Kraj:	CZ032 Plzeňský		Okres:	CZ0327 Tachov	
Obec:	561207 Stráž		Katastrální území:	756369 Stráž u Tachova	
Ulice:			č.o.:		
Vlastníci				Podíl	
PO	IČO: 4508718	COFFEE ZONA s.r.o.	V Zámčích 45/40, 18100 Praha	1 / 1	
Stavby			stavba je součástí pozemku		
část obce Stráž		Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 436	ANO
část obce Stráž		Stavba občanského vybavení	č.p. 309	na pozemku p.č. St. 440	ANO
Pozemky					
St. 436	Stavební parcela	Parcela KN	63 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 440	Stavební parcela	Parcela KN	316 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

LIST VLASTNICTVÍ číslo 604					
Kraj:	CZ032 Plzeňský		Okres:	CZ0327 Tachov	
Obec:	561207 Stráž		Katastrální území:	756369 Stráž u Tachova	
Ulice:			č.o.:		
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 720409/0421	Ing. Daniel Januj	Janáčkovo nábřeží 476/43, 15000 Praha 5 - Smíchov	1 / 1	
Stavby			stavba je součástí pozemku		
část obce Stráž		Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 373	ANO
část obce Stráž		Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 374	ANO
část obce Stráž		Garáž	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 439	ANO
Pozemky					
St. 373	Stavební parcela	Parcela KN	585 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 374	Stavební parcela	Parcela KN	282 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 439	Stavební parcela	Parcela KN	124 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
2442/5	Pozemková parcela	Parcela KN	429 m ²	ostatní plocha	

Analýza tržního nájemného

Byla provedena analýza nabídkových cen lůžek v ubytovnách v Plzeňském kraji. Většinou se jedná o uvedení ceny za 1 lůžko ve společném pokoji vč. energií a všech poplatků, DPH se neuvažuje. Vypočtená průměrná cena na 1 lůžko/rok byla poté koeficientem 0,8 ponížena k výpočtu hrubého výnosu. Koeficient byl použit z důvodu nabídkových cen (0,1) a z důvodu lokality (0,1). Vzorky zahrnuté do analýzy měli většinou lepší polohu než oceňovaná ubytovna.

Dále byla provedena analýza možnosti pronájmu dílny - skladovací nebo výrobní prostory, nabídky v okolí do 10 km.

Klient předložil aktuální nájemné - cena za lůžko bez dalších poplatků činí 6 000,- Kč/měsíc, což je odpovídající obvyklá tržní cena nabízených lůžek v ubytovnách v daném kraji.

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Čečkovice, Tachov	2,00	10 000,00	120 000,00	60 000,00
Jilmová, Plzeň Radčice	1,00	6 000,00	72 000,00	72 000,00
Lindauerova, Plzeň	1,00	6 000,00	72 000,00	72 000,00
Lobežská, Plzeň	1,00	5 000,00	60 000,00	60 000,00
Štěnovice	1,00	6 270,00	75 240,00	75 240,00
Janovice nad Úhlavou	1,00	5 200,00	62 400,00	62 400,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				66 940,00

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Bor - Holostřevy	325,00	15 000,00	180 000,00	553,85
Západočeská, Bor	380,00	20 000,00	240 000,00	631,58
Vidice	727,00	15 000,00	180 000,00	247,59
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				478,00

OCENĚNÍ

Obsah odhadu:

1.1. Ocenění nákladovou metodou

- 1.1.1 Hlavní budova č.p. 309
- 1.1.2 Dřevěný objekt na parc. č. St. 374
- 1.1.3 Dřevěný domek na parc. č. St. 373

1.2. Ocenění pozemků

1.3. Ocenění výnosovou metodou

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 Hlavní budova č.p. 309

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
přízemí	440,00 m ²	352,00 m ²
1. patro	316,00 m ²	252,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		604,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
přízemí				
	ubytovna	352,00 m ²	1,00	352,00m ²
přízemí - celkem		352,00 m²		352,00 m²
1. patro				
	ubytovna	252,00 m ²	1,00	252,00m ²
1. patro - celkem		252,00 m²		252,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
přízemí	(440)*(3,30)	=	1 452,00 m ³
1. patro	(316)*(3,00)	=	948,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	2 400,00 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	440
Obestavěný prostor	[m ³]	2 400,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 000
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	604,00 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	16 800 000
Stáří	roků	54
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	51,92
Věcná hodnota (VH)	Kč	8 076 936

1.1.2 Dřevěný objekt na parc. č. St. 374

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
přízemí	282,00 m ²	225,00 m ²
střecha	282,00 m ²	0,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		225,00m²

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
přízemí			
ubytovna	225,00 m ²	1,00	225,00m ²
přízemí - celkem	225,00 m²		225,00 m²
střecha			
střecha - celkem	0,00 m²		0,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor	
přízemí	(282)*(3,50)	=	987,00 m ³
střecha	(282)*(1,00)*0,5*1/3	=	47,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 034,00 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	282
Obestavěný prostor	[m ³]	1 034,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	225,00 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 170 000
Stáří	roků	54
Další životnost	roků	30
Opotřebování	%	64,29
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 846 414

1.1.3 Dřevěný domek na parc. č. St. 373**Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
přízemí	282,00 m ²	225,00 m ²
dílna zděná	303,00 m ²	200,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		425,00m²

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
přízemí			
ubytovna	225,00 m ²	1,00	225,00m ²
přízemí - celkem	225,00 m²		225,00 m²
dílna zděná			
dílna	200,00 m ²	1,00	200,00m ²
dílna zděná - celkem	200,00 m²		200,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor	
přízemí	(282)*(3,50)	=	987,00 m ³
dílna zděná	(303)*(4,00)*0,5	=	606,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 593,00 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	282
Obestavěný prostor	[m ³]	1 593,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	225,00 / 200,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	7 965 000
Stáří	roků	54
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	72,97
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 152 701

1.2. Ocenění pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se pouze o zastavěné plochy budovami ve vlastnictví klienta, kromě parc. č. St. 436 - bývalá jímka, čistička, dnes již zrušeno a parc. č. 2442/5 - pás před dřevěným domkem u silnice. Jedná se jinak o rovinaté pozemky, zastavěné budovami, připojené na veškeré dostupné IS - voda, kanalizace, elektřina, plyn. Pozemek obsluhující budovy je ve vlastnictví ČR s právem hospodaření Státního pozemkového úřadu.

Dle platného územního plánu obce spadají parcely do ploch VD:

12 Plochy smíšené výrobní

Plochy smíšené výrobní se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter území není účelné jeho členění například na plochy výroby a skladování, plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy těžby nerostů a plochy specifické. Plochy smíšené výrobní zahrnují pozemky staveb pro bydlení pouze ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.

Doplňující specifikace a označení v územním plánu:

VS – VÝROBA SMÍŠENÁ – plochy smíšené pro výrobu a skladování různého druhu s výjimkou ploch uvedených v regulativu "11 Plochy výroby a skladování".

VD – VÝROBA DROBNÁ, LEHKÁ – plochy smíšené pro výrobu s omezeným vlivem na okolí (výroba lehká, řemeslná, specifická, výrobní služby, skladování,....)

Plochy VS a VD, v rozsahu uvedené specifikace, jsou podmíněčně využitelné - podmínky pro využití, změny a zastavitelnost ploch současných, rozvojových a přestavbových se stanovují pro konkrétní lokality za souhlasu a v součinnosti s dotčeným orgánem posuzujícím vliv záměru na životní prostředí.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Byla provedena analýza prodeje pozemků určených pro komerční využití v dané lokalitě a okolí v rozsahu cca 20 km od předmětu ocenění. Po zohlednění možnosti využití dle platného územního plánu, polohy, vybavenosti pozemků, aktuální zastavěnosti pozemků, kapacity a napojení na IS byla jednotková cena za m² pozemku určena ve výši 500,- Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 436	63	500	1 / 1	31 500
zastavěná plocha a nádvoří	St. 440	316	500	1 / 1	158 000
zastavěná plocha a nádvoří	St. 373	585	500	1 / 1	292 500
zastavěná plocha a nádvoří	St. 374	282	500	1 / 1	141 000
zastavěná plocha a nádvoří	St. 439	124	500	1 / 1	62 000
ostatní plocha	2442/5	429	500	1 / 1	214 500
Celková výměra pozemků:		1 799		Hodnota pozemků celkem:	899 500

1.3. Ocenění výnosovou metodou

Ve výnosovém výpočtu tržní hodnoty nemovité věci byly použity jako vstupní údaje průměrné ceny z analýzy nabídkových cen lůžek v ubytovnách v Plzeňském kraji. Jedná se aktuálně o celkem 60 lůžek v hlavní budově. Dále bude k dispozici nových 40 lůžek v dřevěných domcích po dokončení rekonstrukce. Z těchto budoucích lůžek bylo uvažováno 50 % do budoucího výnosu. Vzhledem k možnosti fluktuace a nevyužití lůžek byl odhad možné ztráty příjmů stanoven na 50 %. Náklady na správu a údržbu byly určeny dle daného stavu nemovité věci. Kapitalizační míra byla určena na základě výstupů jednotlivých poradenských společností, které pravidelně uveřejňují výnosové míry jednotlivých typů komerčních nemovitostí k pronájmu. Prime yield pro oblast hotelů a ubytování se v roce 2023 pohybovala okolo 6,5 % (např. Cushmann & Wakefield, Market Outlook 2024, February 2024), k prime yieldu byla

přičtena riziková míra s ohledem na lokalitu a stav ve výši 2 %. Kapitalizační míra byla stanovena na 8,5 %. Ekonomická životnost byla určena s ohledem na stav všech budov na 25 let. Čistý dosažitelný výnos z nemovité věci potom činí 1 551 tis. Kč/rok. S ohledem na zahrnutí budoucích 40 lůžek v dřevěných domcích do dosažitelného výnosu, byly odečteny nutné minimální náklady na uvedení do stavu k pronájmu ve výši 2 mil. Kč.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	cena na 1 lůžko	60,00	53 552	267 760	3 213 120
2.	Skladovací prostory	dílňa	150,00	478	5 975	71 700
3.	Obytné prostory	další lůžka v dřevěných domcích	40,00	33 470	111 567	1 338 800
Hrubý výnos za rok celkem:						4 623 620

Výnosy (za rok)			
Podlahová plocha stavby	PP	m ²	250
Dosažitelné průměrné jednotkové roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	18 494
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	4 623 620
Odborný odhad možné ztráty příjmů		%	50 %
Upravené výnosy celkem	Hv	Kč/rok	2 311 810

Náklady (za rok)			
Daň z nemovité věci		Kč/rok	5 000
Daň z pozemku		Kč/rok	1 000
Pojištění		Kč/rok	15 000
Opravy a údržba		Kč/rok	500 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	240 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Obhospodařovací náklady celkem	ON	Kč/rok	761 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Čistý roční výnos	$\check{C}_v = H_v - ON$	Kč/rok	1 550 810
Poměr hrubého a čistého výnosu	$\check{C}_v / H_v$	%	100,00
Výnosová míra nemovitosti:	r	%	8,50
Ekonomická životnost stavby do modernizace	n	let	25
Ekonomické charakteristiky získané řešením iterační rovnice			
Podíl čistého zisku sníženého o amortizaci stavby k hrubému zisku	W	%	92,22
Procentuelní podíl VHpoz (pozemku a rez. stavby) k VHnem	PRN	%	7,17
Procentuelní podíl hodnoty rezidua k HP	PHR	%	7,78
Procentuelní podíl samotné hodnoty zastavěného pozemku	PPN	%	6,62
Stanovení výnosové hodnoty			
Zásobitel	Z		10,234
Výnosová hodnota celku	VHnem	Kč	15 871 000
Hodnota pozemku a rezidua stavby (budoucí hodnota)	$HP = PRN * VHnem$	Kč	1 139 000
Hodnota pozemku a rezidua stavby (současná hodnota)	$HP_p = HP / (1 + r)^n$	Kč	148 000
Výnosová hodnota celku		Kč	16 019 000
Hodnota pozemku (zast. stavbou)	$HP * (1 - PHR)$	Kč	1 050 000
Hodnota rezidua stavby	$HP * PHR$	Kč	89 000
Čistý výnos připadající na zastavěný pozemek	CVpoz	Kč	88 135

Závěrečná analýza					
Hodnota pozemku/ů zast. stavbou	1 050 000	Kč	absol. hodnota	6,21	%
Hodnota pozemku/ů zast. stavbou současná	148 000	Kč	současná hodnota	0,92	%
Hodnota stavby/staveb v areálu	15 871 000	Kč	současná hodnota	93,79	%
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)	16 019 000	Kč			
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu	2 000 000	Kč			
Výnosová hodnota	14 019 000	Kč			

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

Předmětem ocenění je soubor budov v malé obci Stráž v okrese Tachov. Areál je tvořen hlavní zděnou budovou a dvěma dřevěnými budovami s aktuální kapacitou 60 lůžek pro společné ubytování. Dřevěné domky prochází rekonstrukcí, zde vznikne dalších cca 40 lůžek. Dále je zde přístavba zděná u jednoho z dřevěných domků, kde je aktuálně dílna v pronájmu. Plocha před budovami je zpevněná s možností parkování, parcela je ve vlastnictví ČR s právem hospodaření Statní pozemkový úřad. Ocenění je zpracováno za účelem prodeje nemovitosti. Ocenění bylo provedeno nákladovým přístupem a dále výnosovou metodou s ohledem na charakter využití (ubytovna). Pro stanovení tržní ceny nemovitosti byla zvolena výnosová metoda jako nejvíce odpovídající tržní hodnotě nemovitosti. Byla provedena analýza tržního nájemného z aktuálních nabídek lůžek v ubytovnách v Plzeňském kraji. Výnosovou metodou byla pak stanovena tržní hodnota nemovitosti ve výši **14 000 000,- Kč**.

Ke dni ocenění není na nemovitosti evidováno žádné omezení.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu, než je uvedeno. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelům či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	0 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	14 019 000 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	12 975 550 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	14 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	899 500 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	29 935 000 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	29 935 000 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- + poloha v blízkosti hranic s Německem
- + připojeno na veškeré sítě, postupně rekonstruováno

Slabé stránky nemovité věci

- dvůr areálu je ve vlastnictví ČR

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace ze dne 27.3.2024	5
LV, KM, mapy	7

Koncesní listina

Na základě živnostenského oprávnění ze dne 26.6.2019 - Oceňování majetku - věci nemovité, č.j. ŽÚ/618/2019/Sob/4
Člen České komory odhadců majetku, č. ev. 526.

Certifikovaný odhadce nemovitých věcí ev.č. 330/22, ČSN EN ISO/IEC 17024

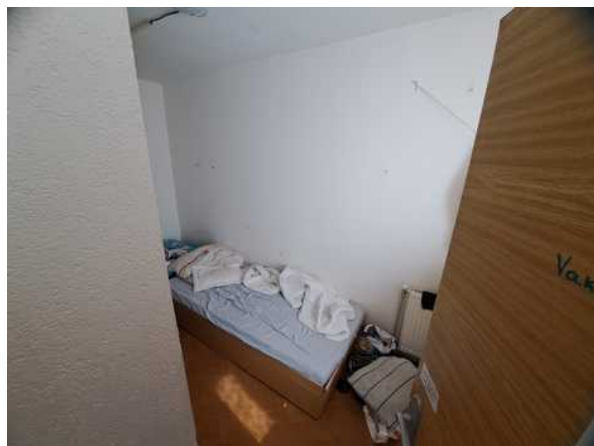
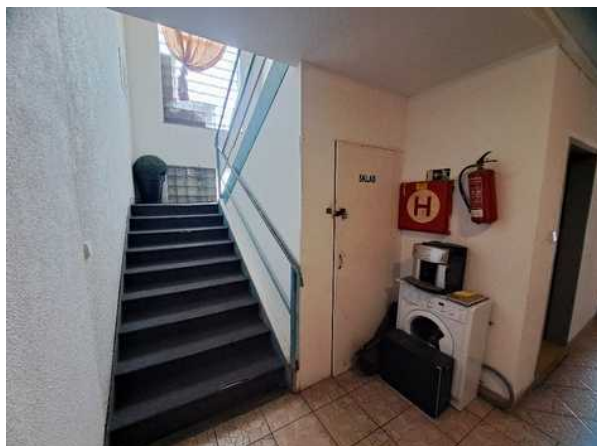
Exteriér



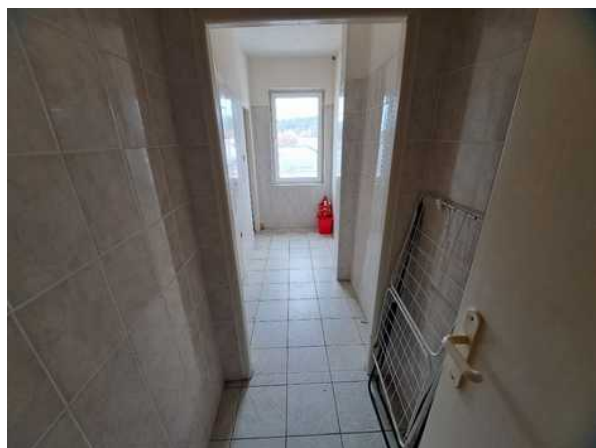
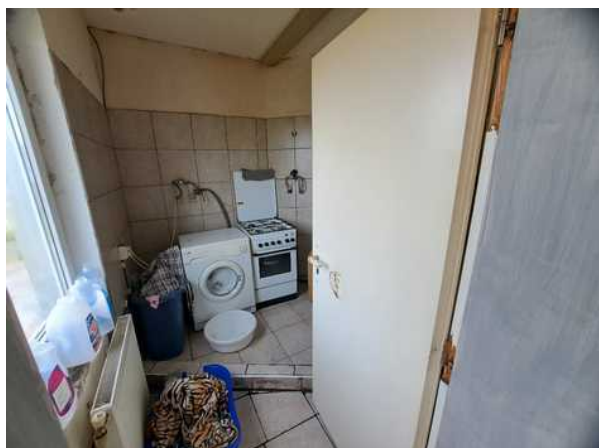
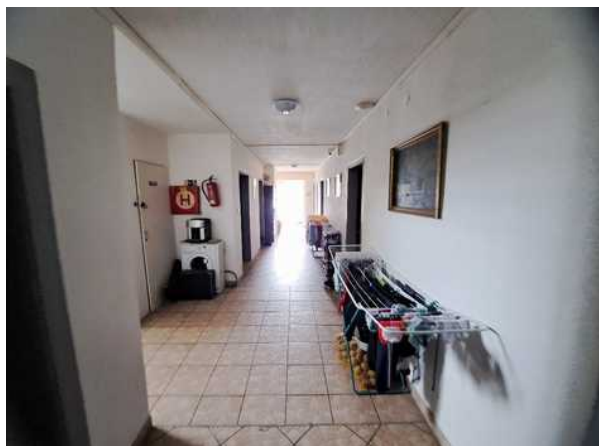
Exteriér



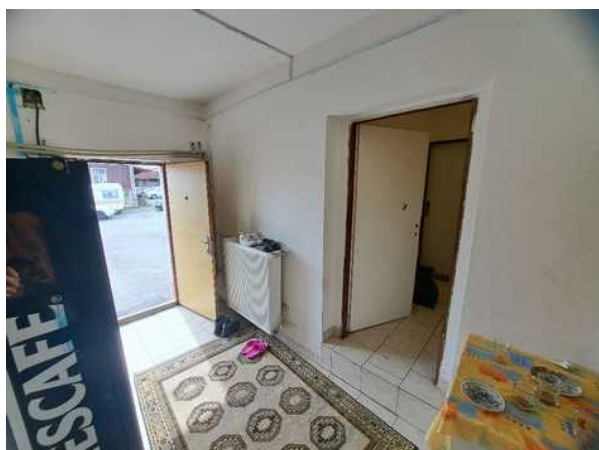
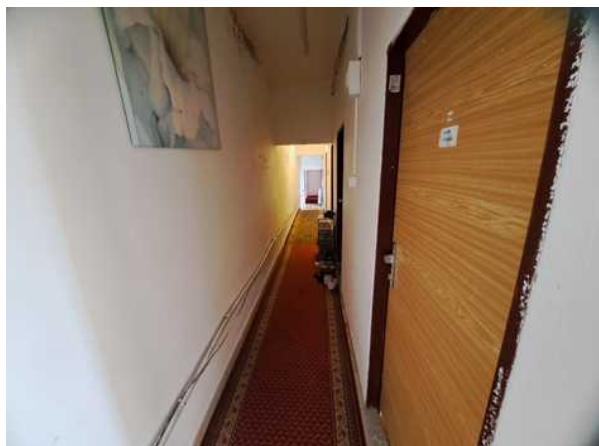
Interiér hlavní budova



Interiér hlavní budova



Interiér druhá část budovy, dřevěný domek



List vlastnictví ze dne 3.4.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2024 19:55:02

Okres: CZ0327 Tachov	Obec: 561207 Stráž	
Kat.území: 756369 Stráž u Tachova	List vlastnictví: 601	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
COFFEE ZONA s.r.o., V Zámčích 45/40, Bohnice, 18100 Praha 8	04508718	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 436	63	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 436				
St. 440	316	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stráž, č.p. 309, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 440				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu (soudní exekutor Mgr. David Koncz) 074 EX-08933/2013 -066 ze dne 30.11.2016. Právní moc ke dni 28.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2017 15:16:44. Zápis proveden dne 25.01.2017.

V-22/2017-410

Pro: COFFEE ZONA s.r.o., V Zámčích 45/40, Bohnice, 18100 Praha 8 RČ/IČO: 04508718

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 Tachov, kód: 410.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.04.2024 20:12:26

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.
strana 1

List vlastnictví ze dne 3.4.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2024 19:55:02

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 561207 Stráž

Kat.území: 756369 Stráž u Tachova

List vlastnictví: 604

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Januj Daniel Ing., Janáčkovo nábřeží 476/43, Smíchov, 15000 Praha 5	720409/0421	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 373	585	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 373				
St. 374	282	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 374				
St. 439	124	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 439				
2442/5	429	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu (soudní exekutor Mgr. David Koncz) 074 EX-08933/2013 -092 ze dne 03.05.2017. Právní moc ke dni 30.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2017 12:15:51. Zápis proveden dne 23.06.2017.
V-2211/2017-410
Pro: Januj Daniel Ing., Janáčkovo nábřeží 476/43, Smíchov, 15000 Praha 5 RČ/IČO: 720409/0421
- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu (soudní exekutor Mgr. David Koncz) 074 EX-08933/2013 -116 ze dne 18.10.2017. Právní moc ke dni 07.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2017 11:16:51. Zápis proveden dne 20.12.2017.
V-4809/2017-410
Pro: Januj Daniel Ing., Janáčkovo nábřeží 476/43, Smíchov, 15000 Praha 5 RČ/IČO: 720409/0421
- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu (soudní exekutor Mgr. David Koncz) 074 EX-08933/2013 -118 ze dne 18.10.2017. Právní moc ke dni 07.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2017 11:16:51. Zápis proveden dne 20.12.2017.
V-4809/2017-410
Pro: Januj Daniel Ing., Janáčkovo nábřeží 476/43, Smíchov, 15000 Praha 5 RČ/IČO: 720409/0421

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.
strana 1

List vlastnictví ze dne 3.4.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2024 19:55:02

Okres: CZ0327 Tachov Obec: 561207 Stráž
Kat.území: 756369 Stráž u Tachova List vlastnictví: 604
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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 Tachov, kód: 410.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.04.2024 20:12:27

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 3.4.2024



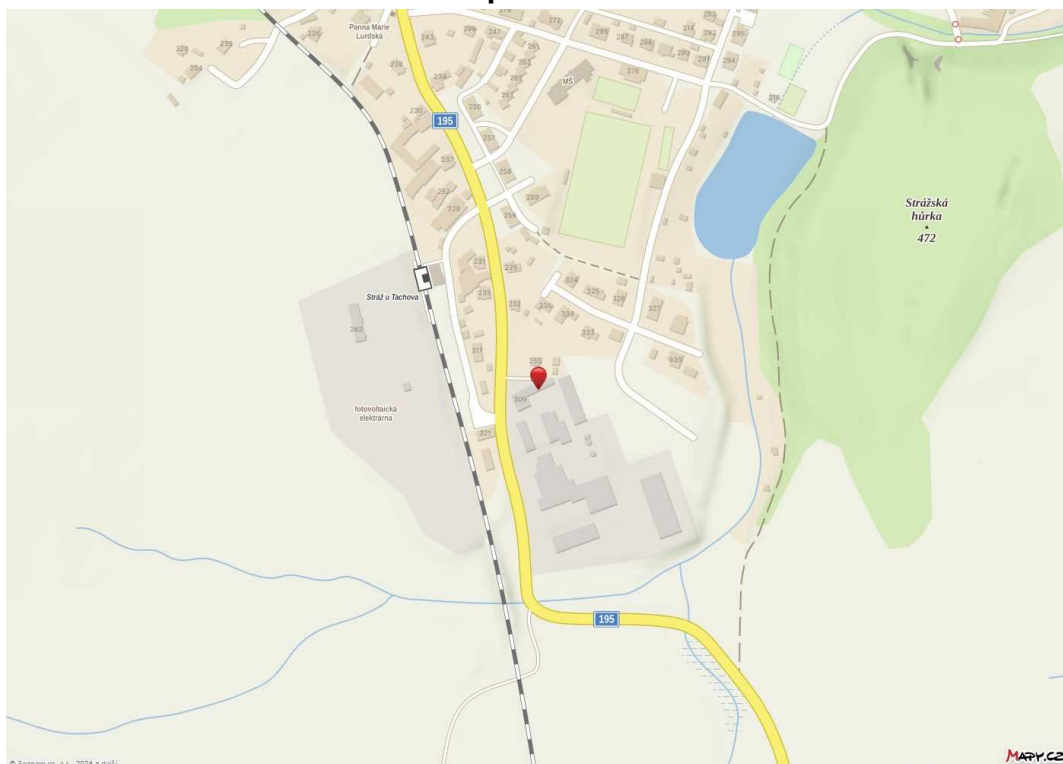
List vlastnictví číslo 601 v k.ú. Stráž u Tachova

Kopie katastrální mapy ze dne 3.4.2024

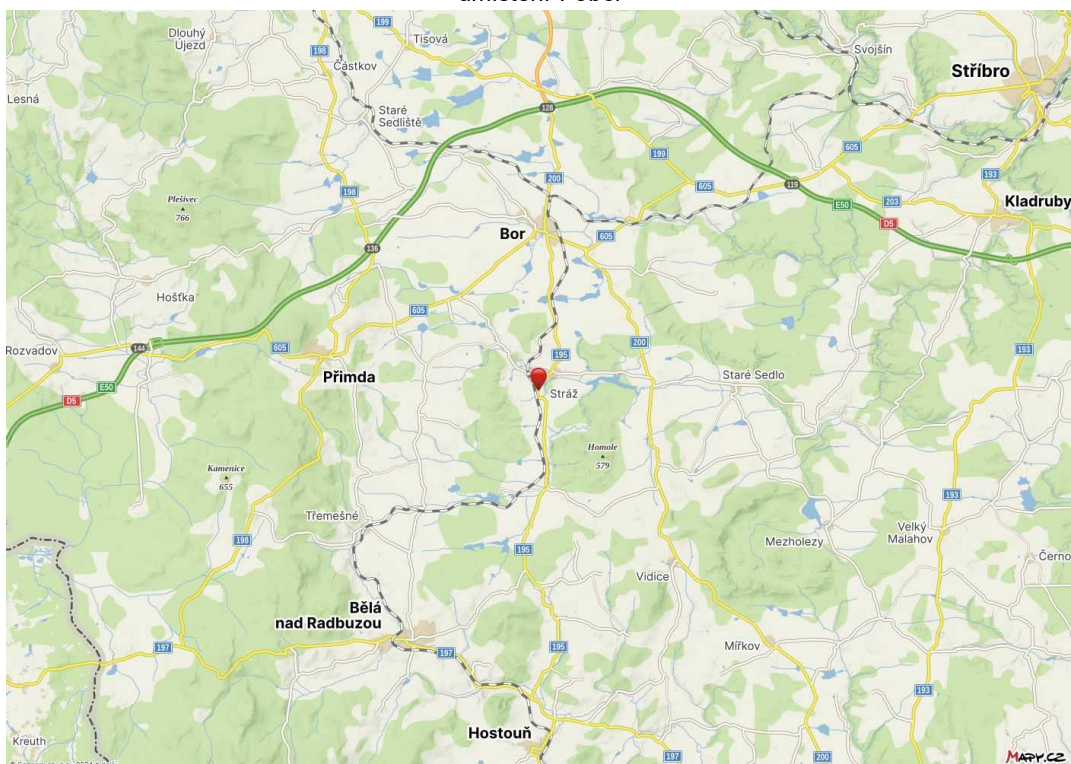


List vlastnictví číslo 604 v k.ú. Stráž u Tachova

Mapa oblasti

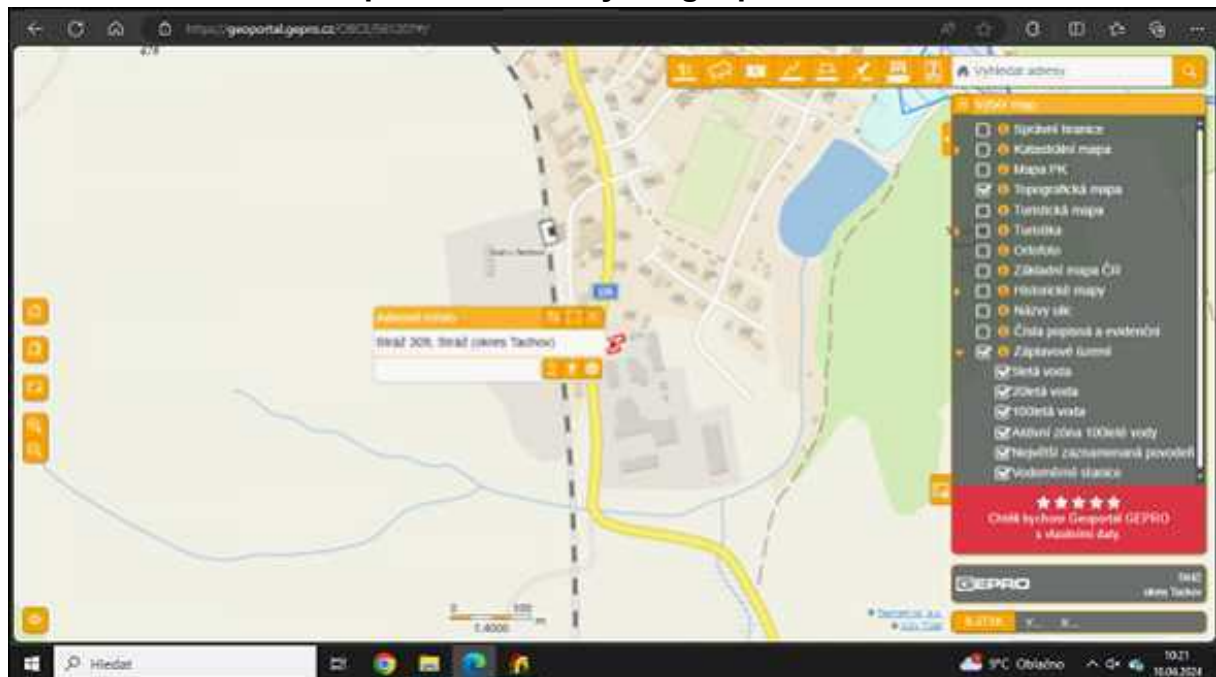


umístění v obci



širší okolí

Určení povodňové zóny dle geoportálu GEPRO



leží mimo povodňovou zónu