

O obvyklé ceně nemovitostí

zapsaných na LV č. 1715 k.ú. Šeberov
ve vlastnictví

WAGE a.s., Plečnikova 944, Šeberov, 140 00 Praha 4, IČ: 27204031
Č.j.: 146 EX 1114/13-18

Objednatel: Exekutorský úřad Praha 1
Soudní exekutor JUDr. Jiří Bulvas
Jablonecká 322, Praha 9, PSČ 190 00

Zpracovatel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Týnská 633/12, Praha 1, Staré Město, PSČ 110 00
IČ: 289 33 362

Účel posudku: Zjištění ceny pro účely exekučního řízení

Posudek je vyhotoven ve třech exemplářích a obsahuje včetně titulní strany a příloh 48 stran

Obsah

1	Rekapitulace	3
2	Jméno a osvědčení.....	4
3	Předpoklady a omezující podmínky	5
4	Použitá literatura a jiné zdroje.....	6
5	Definice základních pojmů.....	7
5.1	Metody ocenění	7
5.2	Výběr základních pojmů oceňování	8
6	Nález	9
6.1	Předmět a účel znaleckého posudku	9
6.2	Datum znaleckého posudku.....	9
6.3	Podklady pro zpracování ocenění	9
6.4	Základní informace o nemovitosti	10
7	Vývoj trhu nemovitostí.....	12
7.1	Vývoj trhu nemovitostí	12
7.2	Vývoj trhu s pozemky	14
7.3	Rezidenční nemovitosti	15
7.4	Ocenění	19
7.5	Volba metody ocenění.....	19
7.6	Výpočet hodnoty nemovitosti porovnávací metodou.....	19
7.7	Výpočet hodnoty nemovitosti výnosovou metodou	21
8	Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	26
8.1	Rekapitulace hodnot	26
8.2	Závěrečná analýza	26
9	Výsledek ocenění.....	27
10	Přílohy	29

1 Rekapitulace

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 1715 k.ú. Šeberov (rodinný dům č.p. 944 s pozemky parc. č. 571/106, parc. č. 571/120, parc. č. 571/230) ve vlastnictví WAGE a.s., Plečnikova 944, Šeberov, 140 00 Praha 4, IČ: 272 04 031.

Návrh tržní hodnoty nemovitostí se provádí pro exekuční řízení na základě Usnesení JUDr. Jiří Bulvase, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 1, se sídlem Jablonecká 322, 190 00 Praha 9.

Návrh tržní hodnoty nemovitostí je provedeno na základě stavu k 5.11.2013.

Návrh tržní hodnoty nemovitostí zapsaných na LV č. 1715 k.ú. Šeberov je stanoven:

12 080 000,00 Kč

(slovy: Dvanáct milionů osmdesát tisíc korun českých)

Omezující podmínky:

Zhotovitel prohlašuje, že nemá a ani v budoucnosti mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem ocenění. Odměna získaná za provedené ocenění není závislá na stanovených hodnotách. Zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu ocenění a nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Dne: 5.11.2013

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Praha 1, Staré Město, Týnská 633/12, PSČ: 110 00
IČ: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

2 Jméno a osvědčení

Jméno a osvědčení:

Equity Solutions Appraisals s.r.o.

Praha 1, Staré Město, Týnská 633/12, PSČ: 110 00

IČ: 289 33 362

Osvědčení:

Zpracovatel tímto osvědčuje, že

- nemá a ani v budoucnosti mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem znaleckého posudku;
- odměna získaná za provedení znalecký posudek není závislá na stanovených hodnotách;
- zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu zpracování;
- nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

3 Předpoklady a omezující podmínky

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty použité pro zpracování znaleckého posudku jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost;
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny;
- informace a podklady poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné;
- další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné;
- ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných;
- hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených;
- datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku;
- odhad obvyklé výše předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu zpracování;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. závěrů týkajících se hodnoty předmětu posudku, identity zpracovatele nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů;
- zpracovatel ani jiné osoby, kterých se znalecký posudek týká, bez předchozí domluvy nesmějí vypovídat před soudem nebo v jiném soudním řízení v souvislosti s tímto znaleckým posudkem, tím není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s obchodním zákoníkem a jinými zákonnými ustanoveními;
- zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem. V případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související;
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem;
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování;
- znalecký posudek byl zpracován na podkladu standardů mezinárodní organizace TEGoVA.

4 Použitá literatura a jiné zdroje

- Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2004, 2006, 2008, 2010 – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- Attl, J., Poláček, B.: Posudek znalce a podnik. Praha 2006, C.H.Beck., ISBN 8071795038;
- Bradáč, A.: Věcná břemena od A do Z. Praha 2006, Linde Praha, 4. aktualizované vydání, ISBN 978-80-7201-761-4;
- Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011.
- The European Group of Valuers' Associations: European Property Valuation Standards. TEGOVA. London, 1997;
- The International Valuation Standards Comitee (2007): International Valuation Standards 2007. Eighth Edition. IVSC, 2007;
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty objektů. Praha 2007, Nakladatelství Oeconomica Institut oceňování majetku, ISBN 978-80-245-1211-2;
- Zazvonil, Z: Výnosová hodnota nemovitosti. Praha 2004, Ceduk, ISBN 80-902109-3-7;
- Zazvonil, Z: Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha 1996, Ceduk, ISBN 80-902109-0-2;
- Zazvonil, Z: Odhad hodnoty pozemků. Praha 2007, Nakladatelství Oeconomica, 1. vydání, ISBN 978-80-245-1211-2;
- Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha 2006, EKOPRESS, s.r.o., ISBN 80-86929-14-0;
- Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;
- Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
- Český statistický úřad, <www.czso.cz>;
- České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>.

5 Definice základních pojmů

5.1 Metody ocenění

Ocenění dle cenových předpisů je ocenění nemovitosti provedené podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Ocenění na bázi cen pořízení vychází především z údajů, za jakou finanční částku byl majetek skutečně pořízen. V případě oceňování dlouhodobého majetku, tedy i nemovitostí, může tento způsob ocenění vést ke značné odchylce od ekonomické reality, přičemž je obvyklé, že čím delší je časový horizont mezi pořízením a oceněním aktiv, tím významnější je tato odchylka v ocenění. Konkrétní podoba tohoto ocenění je provedena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a příslušnými prováděcími předpisy k tomuto zákonu, zejména vyhláškou č. 500/2002 Sb.

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovitosti pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí a ze zkušeností a odborných znalostí Znalce.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užítku z vlastnictví nemovitosti plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitost bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovitosti s cenami srovnávacích nemovitostí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovitosti a hodnota oceňované nemovitosti je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitost, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitost oceňovaná. Její cena je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitostí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda (substanční, věcná hodnota) je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovitosti. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitostí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potenciálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

5.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

Věcná hodnota (dle právního názvosloví „časová cena“ věci) - je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Administrativní cena je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku bez mimořádných okolností trhu 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobní poměry se rozumí zejména poměry majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřádaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

6 Nález

6.1 Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 1715 k.ú. Šeberov (rodinný dům č.p. 944 s pozemky parc. č. 571/106, parc. č. 571/120, parc. č. 571/230) ve vlastnictví WAGE a.s., Plečnikova 944, Šeberov, 140 00 Praha 4, IČ: 272 04 031.

Návrh tržní hodnoty nemovitostí se provádí pro exekuční řízení na základě Usnesení JUDr. Jiří Bulvase, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 1, se sídlem Jablonecká 322, 190 00 Praha 9.

Návrh tržní hodnoty nemovitostí je provedeno na základě stavu k 5.11.2013.

6.2 Datum znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí je provedeno na základě stavu k 25.10.2013. Místní šetření bylo provedeno dne 25.3.2013. Opětovné místní šetření bylo provedeno dne 5.11.2013. Objednavatel a povinný poskytli podklady potřebné pro ocenění nemovitostí.

Návrh tržní hodnoty nemovitostí je provedeno na základě stavu k 5.11.2013.

Povinný byl písemně vyzván k součinnosti při ocenění předmětné nemovitosti. Místní šetření bylo provedeno dne 5.11.2013 za účasti povinného, kdy byla umožněna obhlídka interiéru.

K datu ocenění nebylo proti povinnému zahájeno insolvenční řízení.

6.3 Podklady pro zpracování ocenění

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

1) Podklady získané ze strany zadavatele ocenění:

- Usnesení č.j. 146 EX 1114/13-18 JUDr. Jiří Bulvas, soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 1
- Výpis z KN LV č. 1715 k.ú. Šeberov k datu 28.4.2011
- Odhad obvyklé ceny nemovitosti číslo 21.10.2008 zpracovaný Ing. Vratislavem Čechem

2) Podklady získané zhotovitelem:

- Výpis z KN LV č. 1715 k.ú. Šeberov k datu 25.10.2013
- Kopie katastrálních map příslušných nemovitostí
- Fotodokumentace z místního šetření
- Nabídky realitních kanceláří na síti internet
- Bezriziková úroková míra - Evropská Centrální Banka

Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o předmětu ocenění k datu ocenění.

6.4 Základní informace o nemovitosti

Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Rodinný dům č.p. 944 na pozemcích parc. č. 571/106, parc. č. 571/120, parc. č. 571/230
Kraj:	Hl. m. Praha
Okres:	Hl. m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	762130 Šeberov

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitostem je zapsáno dle výpisu z KN LV č. 1715 k.ú. Šeberov. Jako vlastníků oceňovaných nemovitostí je uvedena společnost WAGE a.s., Plečnikova 944, Šeberov, 140 00 Praha, IČ: 27204031.

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabyvací tituly a jiné podklady zápisu:

Viz výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 1715 k.ú. Šeberov (příloha č. 2 tohoto znaleckého posudku).

Věcné břemeno

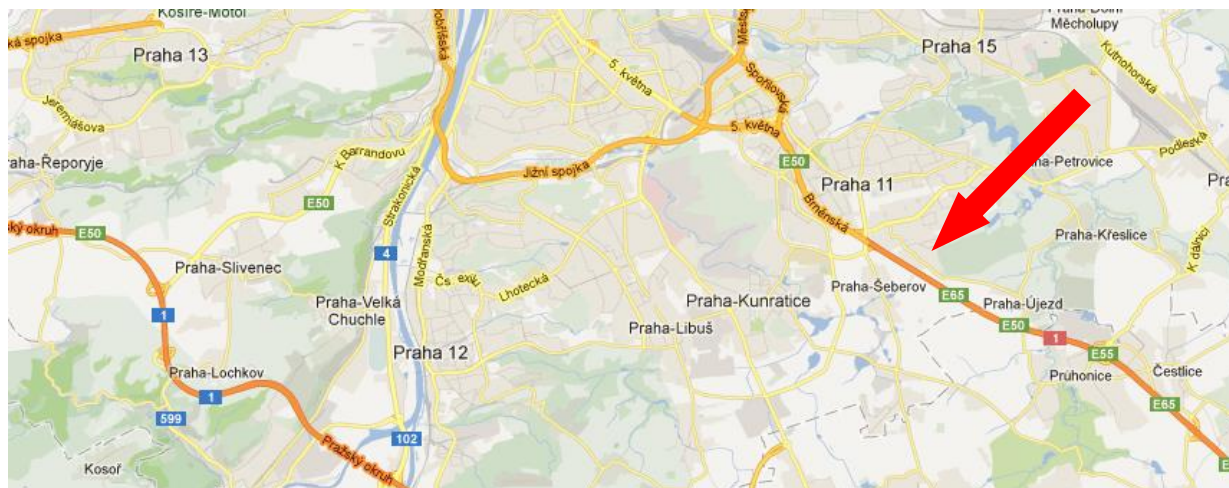
Nezjištěno.

Technická dokumentace

Potřebná technická dokumentace byla předložena.

Celkový popis nemovitosti

Předmětná nemovitost se nachází v hl. m. Praha – Praha-Šeberov (Praha 4). Jedná se o jiho-východní okraj města Praha. V okolí nemovitosti se nachází rodinné domy. V nejbližším okolí je veškerá občanská vybavenost.



Šeberov je městskou částí Prahy 4 a nachází se cca 10 km od jejího centra. Dopravní spojení s centrem města je dobré prostředky veřejné dopravy a vlastními dopravními prostředky.

Oceňovaná stavba rodinného domu č.p. 944 stojí na pozemcích parc. č. 571/106, parc. č. 571/120, parc. č. 571/230. Areál byl postaven společností Pražská realitní s.r.o. a sestává ze 13 rodinných domků.

Dům je dvoupodlažní, nepodsklepený objekt s valbovou střechou, kde se nachází půdní prostor. Venkovní fasáda domu je z červených cihel lícovek, výplně otvorů jsou bílé. Střešní krytina má vytvářet jednoduchou

plochu, nečleněnou, tmavé barvy. Krytina je CAMBRIT – Bettemit, typu anglický obdélník, barva černá, která splňuje všechny funkční i designové požadavky.

Dům je nepodsklepený. V 1.NP je navržen obytný prostor, jehož součástí je kuchyňský kout. Dále pak prostory technického zázemí, garáž, místnost pro hosty, koupelna se sprchovým koutem a WC. Schodiště je navrženo jako součást obytného prostoru. Ve 2.NP jsou situovány ložnice, komory, koupelna s WC a případně prádelna. Půda je koncipována jako volný prostor.

Kolaudační rozhodnutí je z roku 2007 a povoluje užívání stavby jako rodinného domu. Zastavěná plocha domu činí 127 m². Obestavěný prostor domu činí 1 079,12 m².

Konstrukce	Popis
Základy včetně zemních prací	Betonové základové pasy
Svislé konstrukce	zděné z vápenocementových cihel
Stropy	Monolitické železobetonové
Krov, střecha	Dřevěný vaznicový krov, tvar sedlový
Krytina střech	Šablony Cembit
Klempířské konstrukce	Úplné z titanzinkového plechu
Úprava vnějších povrchů	Tepelná izolace Rockwool + přízdívka z lícových cihel
Vnitřní obklady keramické	Běžný standard
Schody	Železobetonové monolitické s dřevěným obkladem
Dveře	Dřevěné s obloukovými zárubněmi
Okna	plastová
Povrchy podlah	Laminátové plovoucí podlahy
Vytápění	Ústřední teplovodní, kotel na zemní plyn
Elektroinstalace	Světelná i motorová
Bleskosvod	Je proveden
Vnitřní vodovod	Rozvod studené i teplé vody
Vnitřní kanalizace	Úplná do veřejné kanalizace
Vnitřní plynovod	Je proveden
Ohřev teplé vody	Nepřímotopný zásobníkový ohřivač

Pozemky, které tvoří s rodinným domem společný celek, jsou rovinaté, oplocené.

Příslušenstvím věcí jsou definovány vedlejší věci s hlavní věcí trvale užívány. Jsou to samostatné věci, které mohou být samostatně převedeny, ale vzhledem k funkčnímu spojení s jinými nemovitosti jsou označovány jako příslušenství. Seznam příslušenství předmětné nemovitosti je definován na základě předložených podkladů pro stanovení tržní hodnoty předmětné nemovitosti a provedení místního šetření. Mezi příslušenství předmětné nemovitosti patří oplocení pletivové, které má především ochrannou a dekorační funkci. Ostatní příslušenství nebylo nalezeno.

7 Vývoj trhu nemovitostí

7.1 Vývoj trhu nemovitostí

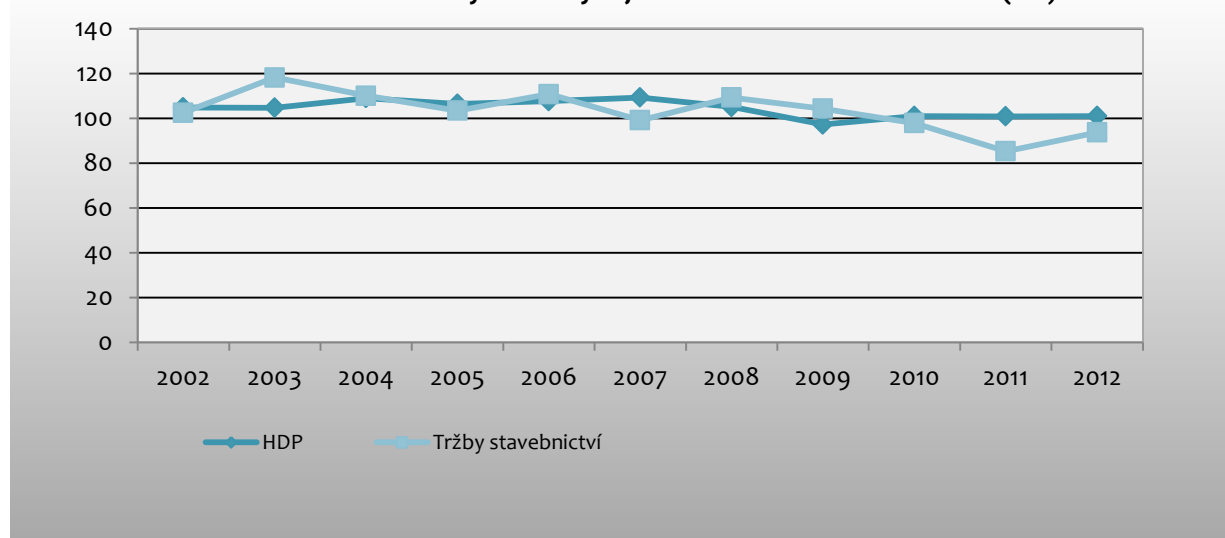
Stavebnictví patří mezi odvětví, která jsou silně provázána s makroekonomickým vývojem země. V době konjunktury dochází k nárůstu výstavby a tím i k růstu tržeb stavebnictví, naopak v době recese dochází k poklesu výstavby a tržeb.

Ukazatel [v mld. Kč]	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
HDP	2 449	2 568	2 688	2 929	3 116	3 353	3 663	3 848	3 739	3 775	3 807	3 844
Tržby ve stavebnictví	236	242	286	315	326	361	358	391	408	399	340	318

Z tabulky vývoje HDP je patrné, že od roku 2001 do roku 2008 prošla Česká republika obdobím intenzivního rozvoje. V průběhu tohoto období došlo k růstu HDP o 1,4 bilionu korun, což představuje nárůst o 60% původní hodnoty. Roky následující jsou pak ve znamení poklesu s následným utlumeným růstem. Důvodem je dopad mezinárodní krize, která se nejvýrazněji promítla v roce 2009, kdy HDP meziročně pokleslo o 3%. V letech 2010 až 2012 se HDP vracelo na úroveň předkrizovou.

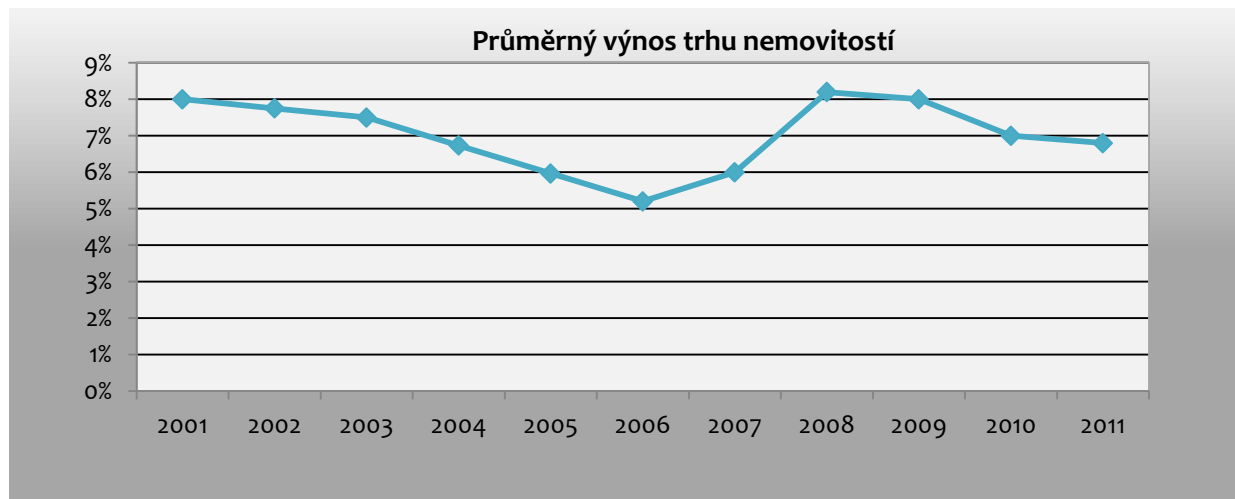
Obdobný vývoj jako HDP je zřejmý i u orientačního vývoje tržeb ve stavebnictví, které jsou pro účely předmětné analýzy počítány jako suma orientačních hodnot na vydaná stavební povolení. Rostoucí trend tržeb ve stavebnictví je znatelný až do roku 2009, ve kterém dosáhla hodnota tržeb více než 400 miliard korun. Rokem 2010 počínaje se v odvětví projevuje útlum.

Řetězový index vývoje HDP a tržeb ve stavebnictví (v %)



Provázanost obou veličin je patrná z grafu řetězového indexu HDP a tržeb ve stavebnictví, který vypovídá o meziroční změně daného ukazatele. Vzhledem k tomu, že je HDP veličinou agregovanou, jsou jeho hodnoty stabilnější než pouze u jedné jeho složky, tedy tržby ve stavebnictví.

V roce 2008 dochází k růstu tržeb ve stavebnictví, zatímco ekonomika jako celek je již v útlumu. V těchto letech se pravděpodobně vytváří na trhu jakási spekulativní bublina, jejíž negativní dopad se projeví v letech následujících. V roce 2010 se tempa růstu tržeb ve stavebnictví a HDP srovnávají a v roce 2011 se pak projevuje silná korekce v tržbách stavebnictví, kdy meziročně dochází k poklesu o cca 15%. I rok následující je ve znamení meziročního poklesu tržeb stavebnictví, ale tento pokles už není tak rapidní jako v roce předchozím. V letech následujících se dá předpokládat opětovné srovnání indexu vývoje tržeb stavebnictví s indexem vývoje HDP.



Další sledovanou charakteristikou trhu je jeho výnosnost. Vývoj výnosnosti na trhu nemovitostí v první části sledovaného období, tedy do roku 2006, zaznamenává setrvalý pokles. V roce 2007 dochází k prolomení trendu, kdy se výnosnost vrací na hodnotu 6%. V roce následujícím se pak na trhu plně projevuje dopad krize a výnos meziročně skokově stoupá na hodnotu 8%. Tento skok se dá vysvětlit zvýšením rizikové příirážky v souvislosti s nejistotou, kterou krize přináší. Výnosnost se drží na stabilní úrovni ještě v roce následujícím, ale od roku 2010 je patrný opětovný pokles.

Ukazatel [v %]	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Inflace	1,80	0,10	2,80	1,90	2,50	2,80	6,30	1,00	1,50	1,90	3,30
Meziroční růst cen nemovitostí	4,10	4,32	3,29	6,37	3,66	5,03	4,79	4,66	-0,46	-1,31	-5,48
Reálný růst cen nemovitostí	2,30	4,22	0,49	4,47	1,16	2,23	-1,51	3,66	-1,96	-3,21	-8,78

V době předkrizové rostly ceny nemovitostí průměrně o cca 4,5% ročně. Tento růst byl však pouze nominální, to znamená, že při prodeji nemovitosti by majitel získal průměrně o 4,5% více peněžních prostředků než v roce předcházejícím, ale není jasné, jakou kupní sílu by tento obnos peněz měl. Tento problém řeší ukazatel reálného růstu cen nemovitostí, který nominální růst očistí o výši inflace. Velikost inflace dosahovala v předkrizovém období průměrné hodnoty 2%, čímž byl reálný růst cen nemovitostí snížen na hodnotu cca 2,5%.

V roce 2008, tedy prvním roce krize, dochází k více než 6% inflaci. I když meziročně vzrostly ceny nemovitostí o téměř 5%, tento růst nevyváží velikost inflace a dochází k reálnému poklesu cen nemovitostí. V letech následujících se sice velikost inflace stabilizuje na nižších hodnotách, ale začne docházet k nominálnímu poklesu cen nemovitostí, který je v jednotkách reálných ještě akcelerován výší inflace. V posledním sledovaném roce tak dochází k téměř 9% meziročnímu reálnému poklesu cen nemovitostí.

Pro účely provedení analýzy konkrétní nemovitosti je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Pro účely tohoto posudku se nemovitosti dělí na pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Stavební pozemky jsou pozemky, které byly buď na základě pověřené instituce určeny k zastavění, nebo již zastavěné jsou. Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady a popřípadě trvalým travním porostem. Do kategorie lesních pozemků a nelesních pozemků s lesním porostem spadají pozemky evidované v katastru nemovitostí jako lesní pozemky a pozemky, které tak evidované nejsou, ale jsou zalesněné. Pozemky vodní plochy jsou pozemky s vodním dílem, vodní nádrže, zamokřenou plochou a další. Jiné pozemky představují doplněk k pozemkům, vymezeným výše.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti pro účely tohoto posudku budou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty a bytové domy.

Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Byty a bytové domy o typ nemovitostí poskytuje bydlení hromadného charakteru.

Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se dále člení na:

1. **administrativní objekty** - Objekt tohoto typu je převážně využíván pro provoz kanceláří.
2. **maloobchodní prostory** - Do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny.
3. **průmyslové a skladové nemovitosti** - Tento typ nemovitostí je reprezentován převážně sklady a výrobními halami.
4. **hotelová a jiná ubytovací zařízení** - Účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplaty.

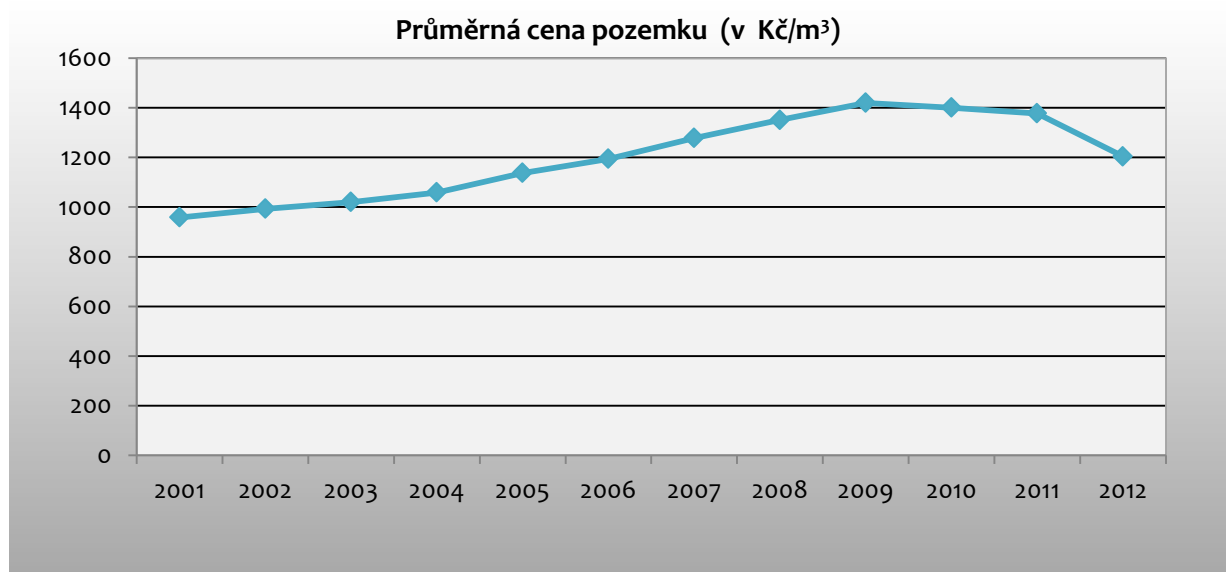
7.2 Vývoj trhu s pozemky

Vzhledem k tomu, že pozemky představují statek, který se vyskytuje pouze v omezené míře a není možné ho vyrobit, bude analýza pozemků zaměřena na vývoj cen.

Analýza cen pozemků vychází z indexu růstu cen pozemků v letech 2001 až 2012, který byl vztažen k absolutní hodnotě průměrné ceny pozemku za jeden metr čtvereční v roce 2011. Vynásobením příslušných indexů s hodnotou absolutní byla odvozena řada průměrné ceny pozemku za sledované období zobrazená v následující tabulce.

Ukazatel [v Kč/m ²]	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Cena pozemku	958	993	1 020	1 059	1 137	1 194	1 278	1 351	1 420	1 400	1 377	1 203
Řetězový cenový index	x	1,036	1,028	1,038	1,074	1,050	1,070	1,057	1,051	0,986	0,983	0,874

Vývoj průměrné ceny pozemku je vykreslen i v následujícím grafu.

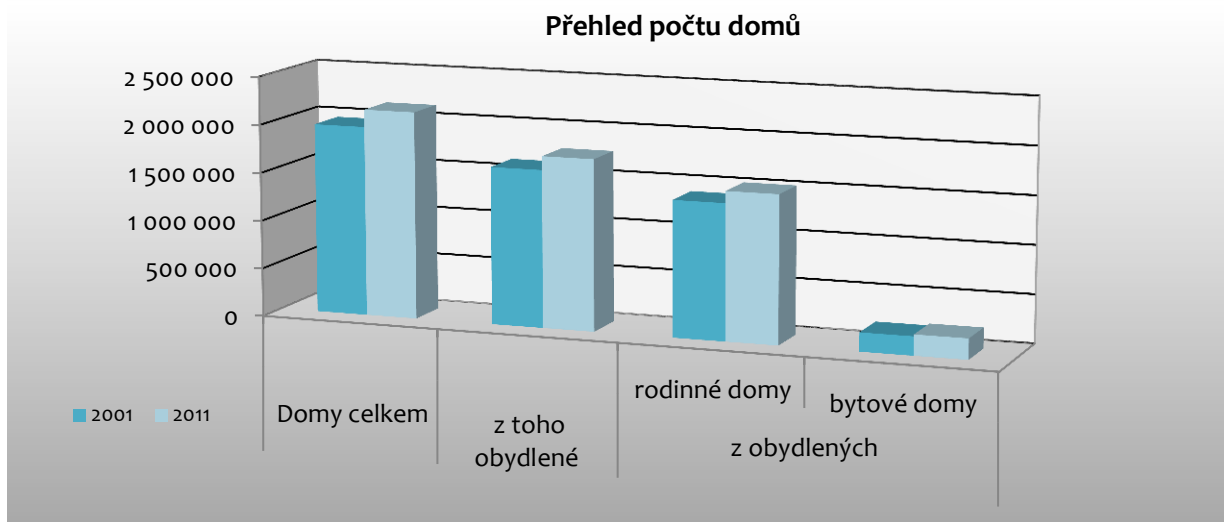


Vývoj cen pozemků vykazuje obdobné charakteristiky jako celý trh s nemovitostmi. Typický je růst cen pozemků v období před vypuknutím krize. Na počátku sledovaného období dosahovala průměrná cena pozemku cca 950 korun na jeden metr čtvereční. Tato cena se v průběhu následujících 8 let navýšila o dalších 450 korun na metr čtvereční, takže těsně před vypuknutím krize (2009) dosahovala cena jednoho metru čtverečního více než 1400 korun. Ve dvou následujících letech dochází k porušení rostoucího trendu a cena pozemků

velmi mírně klesá, těsně pod 1400 korun za metr čtvereční (2011). K největšímu poklesu cen dochází v roce 2012, kdy pozemky meziročně ztrácí 12,5% a klesají na hodnotu 1200 korun za metr čtvereční.

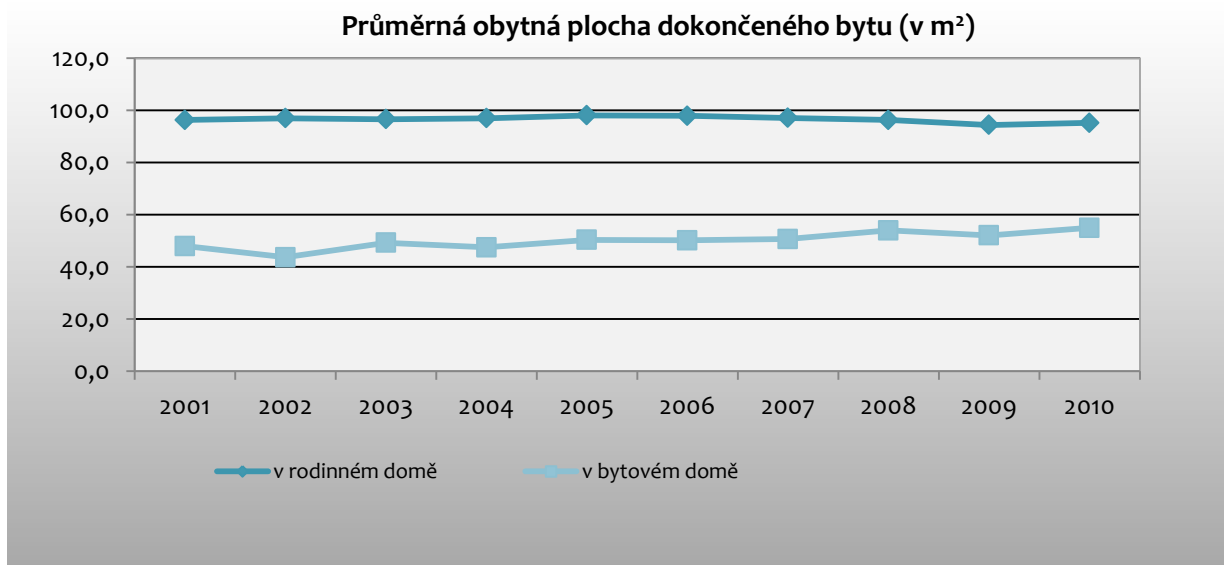
7.3 Rezidenční nemovitosti

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení popřípadě rekreace. Podle toho zda se jedná o nemovitosti individuálního nebo hromadného charakteru se dělí na rodinné domy a byty a bytové domy.

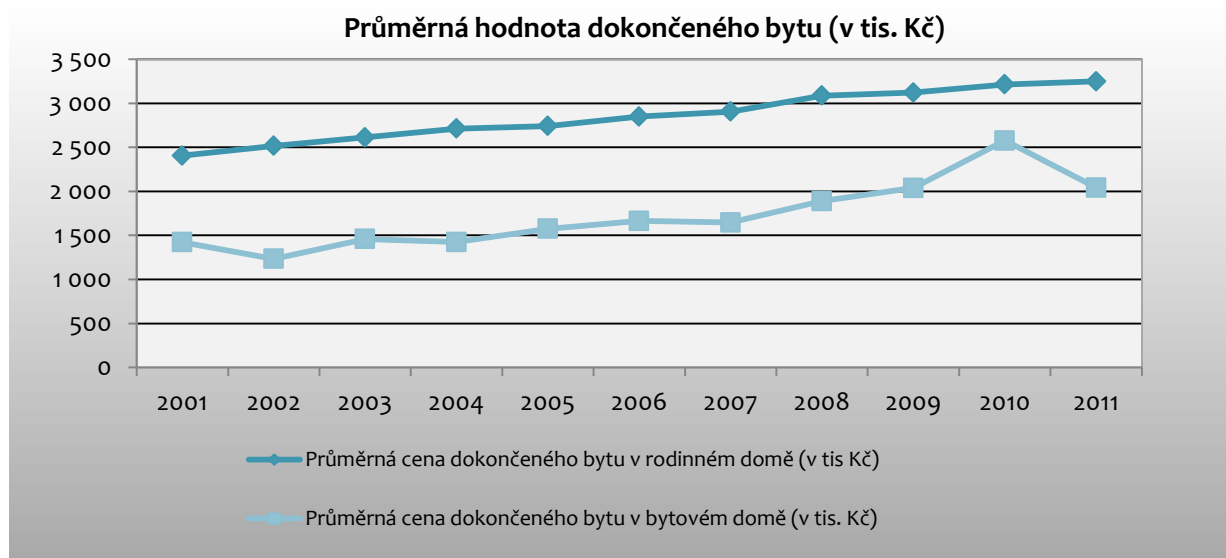


Na základě sčítání lidu, domů a bytů bylo zjištěno, že je v České republice k roku 2011 více než 2 miliony domů, přičemž valná část z nich (cca 80%) je obydlena. Nejčastějším důvodem pro trvalé neobydlení domu (cca 50% z trvale neobydlených domů) je jeho účel jako rekreační zařízení.

Co se týče typu rezidenčních nemovitostí, převažují v České republice rodinné domy nad bytovými domy a to v poměru cca 7:1. I když v absolutních číslech došlo k výraznějšímu navýšení počtu rodinných domů nad bytovými domy, v číslech relativních je nárůst počtu bytových domů intenzivnější a dochází k pozvolnému snižování výše zmíněného poměru.



Z grafu vývoje průměrné obytné plochy dokončeného bytu vyplývá, že zatímco obytná plocha v rodinných domech má spíše konstantní charakter (cca 100 m³) s mírně klesající tendencí v posledních letech sledovaného období, průměrná obytná plocha bytového domu pozvolna roste. Na počátku sledovaného období se průměrná obytná plocha dokončeného bytu pohybovala mírně pod úrovní 50 m³ a ke konci už se blíží k 60 m³. I trend ve smyslu růstu obytné plochy bytů je pravděpodobně jednou z příčin, která vede ke snižování poměru počtu rodinných domů k domům bytovým.



Ceny bytů v rodinných domech si drží stabilní rostoucí trend. V průběhu sledovaného období dochází k růstu ceny o cca 850 000 Kč, přičemž z grafu je patrné, že růst odpovídá lineárnímu trendu. Proti stabilnímu vývoji cen dokončených bytů v rodinných domech stojí vývoj cen dokončených bytů v domech bytových. V prvních čtyřech letech vykazuje tato veličina stagnaci až pokles. Teprve od roku 2005 se začíná projevovat mírně rostoucí trend, který výrazně posiluje mezi roky 2007 až 2010. V roce 2010 došlo pravděpodobně k nárůstu cen, který nebyl založen na čistě ekonomických faktorech, proto dochází v roce následujícím ke korekci a cena bytu v bytovém domě se vrací na hodnotu roku 2009.

Vývoj obou typů domů s rozdělením do krajů je zobrazen v následujících dvou tabulkách.

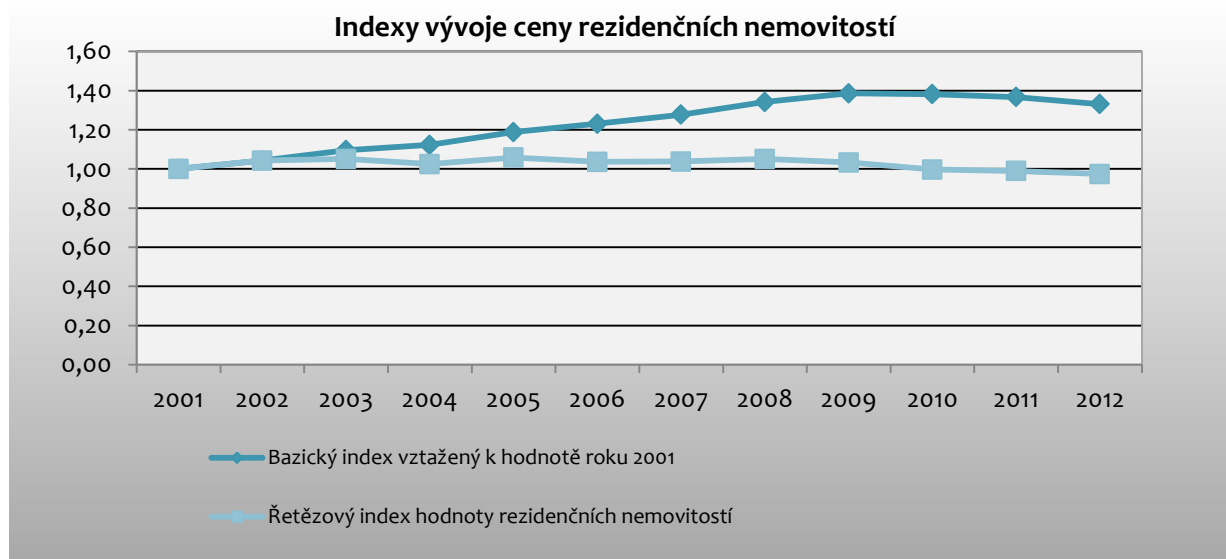
Kraj	Průměrná cena dokončeného bytu v rodinném domě [v tis. Kč]										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Česká republika	2 406	2 516	2 613	2 713	2 742	2 849	2 906	3 088	3 122	3 214	3 249
Hlavní město Praha	3 623	3 390	3 519	3 981	4 237	4 117	4 205	5 407	5 074	4 684	5 483
Středočeský kraj	2 709	2 982	2 951	3 022	2 996	3 187	3 094	3 242	3 375	3 341	3 317
Jihočeský kraj	2 256	2 224	2 282	2 458	2 497	2 601	2 585	2 631	2 789	3 071	3 045
Plzeňský kraj	2 405	2 376	2 488	2 514	2 563	2 684	2 881	2 840	2 820	3 068	3 046
Karlovarský kraj	2 891	3 032	2 968	2 786	2 821	3 133	3 085	3 124	3 395	3 424	3 829
Ústecký kraj	2 416	2 445	2 519	2 468	2 679	2 563	2 928	3 009	3 106	3 069	3 204
Liberecký kraj	2 426	2 359	2 519	2 470	2 649	2 664	2 782	2 953	3 015	3 181	3 158
Královéhradecký kraj	2 154	2 291	2 376	2 448	2 478	2 573	2 645	2 747	2 935	3 052	2 999
Pardubický kraj	1 902	2 141	2 237	2 393	2 327	2 592	2 497	2 697	2 950	3 047	3 061
Kraj Vysočina	2 265	2 263	2 318	2 383	2 501	2 558	2 743	2 801	2 838	2 945	3 028
Jihomoravský kraj	2 264	2 463	2 514	2 608	2 746	2 803	2 828	3 002	3 027	3 207	3 247

Olomoucký kraj	2 022	2 014	2 205	2 375	2 373	2 373	2 652	2 740	2 866	3 007	2 999
Zlínský kraj	2 174	2 282	2 417	2 406	2 390	2 518	2 694	2 931	3 053	3 105	3 110
Moravskoslezský kraj	2 278	2 235	2 372	2 415	2 517	2 597	2 648	2 890	2 912	3 084	3 093

Průměrná cena bytu v rodinném domě je nejvyšší v Hlavním městě Praze. Obdobně jako u vývoje za celou Českou republiku je růst cen v jednotlivých krajích relativně konzistentní a jsou zachovávané cenové poměry.

Kraj	Průměrná cena dokončeného bytu v bytovém domě [v tis. Kč]										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Česká republika	1 422	1 234	1 459	1 424	1 575	1 664	1 646	1 889	2 038	2 576	2 043
Hlavní město Praha	2 252	1 488	1 991	1 677	1 845	2 092	1 693	2 223	2 434	3 390	2 608
Středočeský kraj	1 247	1 229	1 152	1 126	1 760	1 759	1 648	2 121	2 046	2 026	1 579
Jihočeský kraj	949	1 019	1 298	1 107	1 191	1 250	1 411	1 622	1 638	1 795	1 559
Plzeňský kraj	992	868	1 191	1 297	1 256	1 343	1 444	1 536	1 388	2 056	1 975
Karlovarský kraj	832	1 062	1 405	1 576	1 166	1 452	2 583	2 256	1 560	4 186	3 933
Ústecký kraj	1 058	1 130	1 058	1 177	1 595	1 104	1 046	1 318	1 074	1 565	1 238
Liberecký kraj	1 136	1 185	1 086	1 538	1 418	1 429	1 786	1 414	1 780	2 280	1 800
Královéhradecký kraj	1 106	1 343	1 197	1 201	1 602	1 415	1 476	1 266	1 543	1 784	2 221
Pardubický kraj	1 203	1 016	1 012	1 047	1 085	1 491	1 433	1 378	1 211	1 245	1 320
Kraj Vysočina	982	976	1 187	1 119	1 340	1 259	1 811	1 879	1 770	1 988	1 562
Jihomoravský kraj	1 112	1 097	1 117	1 240	1 189	1 310	1 589	1 757	1 712	1 499	1 730
Olomoucký kraj	1 031	1 060	1 195	1 520	1 080	1 343	1 636	1 428	1 293	1 666	1 605
Zlínský kraj	1 270	1 249	1 038	2 290	1 232	1 298	1 793	1 794	2 202	1 967	2 395
Moravskoslezský kraj	1 208	1 178	1 309	1 435	1 317	1 892	1 788	1 625	1 898	2 654	1 590

Vývoj cen dokončených bytů v bytovém domě v jednotlivých krajích dosahuje vysoké míry variability. Dlouhodobě sice ceny bytů v Hlavním městě Praze dosahují nejvyšších hodnot, ale v průběhu sledovaného období dochází k časté změně v pořadí. Například v roce 2004 se na prvním místě dostal Zlínský kraj a v letech 2007, 2010 a 2011 patřilo prvenství co do nejvyšší ceny Karlovarskému kraji.



Graf indexu vývoje ceny rezidenčních nemovitostí ukazuje vývoj hodnoty nemovitostí v čase, tzn., jakou hodnotu by měla rezidenční budova se neměnnými geograficko- technickými charakteristikami v různých časových okamžicích. Zatímco index řetězový vyjadřuje meziroční změnu hodnoty, index bazický je kumulace těchto indexů až k roku 2001.

Trend vývoje hodnoty nemovitostí se dá rozdělit do dvou částí. V první části sledovaného období, která končí rokem 2009, dochází k růstu hodnoty rezidenčních nemovitostí. Tento jev je patrný jednak z rostoucího indexu bazického, ale i z hodnoty indexu řetězového, která je vyšší než 1. Po roce 2009 dochází na trhu rezidenčních nemovitostí k projevům krize a jejich hodnota pozvolna klesá.

7.4 Ocenění

7.5 Volba metody ocenění

Ocenění předmětné nemovitosti na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě dvou metod vhodných pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti, a to metody porovnávací a metody výnosové. Jako hlavní metoda bude stanovena metoda porovnávací. Výnosová metoda, která je z pohledu teorie oceňování základním způsobem oceňování majetku sloužícího k podnikatelské činnosti (komerční prostor), je pro účely tohoto znaleckého posudku volena jako metoda podpůrná.

Výnosová metoda nahlíží na nemovitost jako na zdroj budoucích příjmů a měří hodnotu nemovitosti výší očekávaného prospěchu z vlastnictví nemovitosti. Hodnota je založena na předpokladu, že čím vyšší, delší a jistější bude prospěch z nemovitosti, tím vyšší hodnotu bude mít nemovitost pro potencionálního poptávajícího. Výnosovou hodnotu tak můžeme definovat jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu. Budoucí prospěch z nemovitosti je možné definovat jako rozdíl mezi všemi pozitivními efekty plynoucími z vlastnictví nemovitosti a mezi podmiňujícími negativními efekty. Čistý efektivní výnos pro potřeby zjištění výnosové hodnoty nemovitosti chápeme jako rozdíl mezi všemi předpokládanými příjmy, resp. výnosy z nemovitosti, a výdaji, resp. náklady, spojenými s vlastnictvím a provozem nemovitosti, obvykle za období jednoho roku.

Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitostí pomocí porovnání souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase, očištěného o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Pro stanovení hodnoty nemovitosti bude použita metoda na základě přímého porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovitosti a hodnota oceňované nemovitosti je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitostí. Srovnávací nemovitosti by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitost oceňovaná a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě.

7.6 Výpočet hodnoty nemovitosti porovnávací metodou

Popis srovnávacích objektů:

- **Žábova, Šeberov** – prodej novostavby s dispozicí 5+kk o užitné ploše 232 m². Dům je umístěn v ul.Žábova - v okolí se nachází především rodinná zástavba. Dopravní dostupnost je zajištěna autobusy – 5 minut na stanici metra C Opatov. Dům je dvojpodlažní - v přízemí se nachází moderní kuchyň vybavená kvalitními elektrospotřebiči, dále prostorný obývací pokoj s francouzským oknem, ložnice (nebo též pracovna či pokoj pro hosty) se samostatnou koupelnou a toaletou, technická místnost a vstupní chodba. V prvním patře jsou tři ložnice, koupelna s vanou a sprchovým koutem a komora. K domu náleží upravená zahrada a garáž;
- **Tauerova, Šeberov** – novostavba rodinného domu 5+kk, se samostatně stojící garáží v Praze 4 - Šeberově. Rodinný dům má obytnou plochu 260 m², garáž 25 m², plocha pozemku je 659 m². Stavba se nachází v novostavbě rodinných domů. V přízemí je velký obývací pokoj s krbem spojený s kuchyní, hostinský pokoj, samostatná koupelna se sprchovým koutem, WC, šatna, chodba a technická místnost. V 1. patře jsou 3 ložnice, toaleta, 2 koupelny s vanou a sprchovým koutem. V domě jsou rozvody SAT, TV, zabezpečovací zařízení, centrální vysavač. Kompletní sítě, vytápění ústřední, plynové;
- **Kunratice** – Prodej rodinného domu. Exkluzivní nabídka novostavby v Praze 4- Kunraticích na pozemku 1360 m² a zastavěné ploše 265 m². Dům je přízemní a je kompletně podsklepen. Je postaven a vybaven z nadstandardních materiálů. Dům je rozdělen na část klidovou - 3 ložnice a koupelna a část společenskou - vybavená kuchyně, obývací pokoj s krbem a koupelnou. Obě části spojuje vstupní hala a

terasa. V suterénu je tělocvična, whirlpool, sauna, sprchy, technická místnost, prádelna, společenská místnost. Na osázené a upravené zahradě se nachází krytý bazén a dvojgaráž. Dům se nachází v klidné části Kunratic v blízkosti rybníka Šeberák;

- **Lhotka** - Dům je situován na rohové parcele v klidné vilové čtvrti na Praze 4 - Lhotka. Má vynikající polohu z hlediska dostupnosti veškeré infrastruktury - cca 200 m je vzdálený Lhotecký les, nákupní centrum Novodvorská Plaza, metro Kačero 3 stanice autobusem, výborné dopravní napojení na D1 i okruh. Vila prošla nákladnou rekonstrukcí v roce 2009. V současné době je využívána souběžně pro bydlení i jako sídlo firmy s kanceláří. Privátní část s ložnicemi a sociálním zázemím je umístěna v 2.NP. Na jednu z ložnic navazuje velkorysá terasa. Přízemí je koncipováno jako společenský prostor s krbem s možností využití jak k soukromým účelům, tak pro firemní účely. Před rekonstrukcí byla vila cca 10 let pronajata britské ambasádě. Podlaha mramor, koberce, teplovzdušný krb, kamerový a bezpečnostní systém, příprava na vnitřní bazén, dvougaráž, parkování na pozemku, studna, plynový kotel;
- **Kunratice II** - Funkcionalistický rodinný dům v ojedinělém komplexu Na Lhotách v Praze 4 - Kunratice. Rodinný dům 5+kk o užitné ploše 402 m² s pozemkem o rozloze 1 593 m². Těsné sousedství Kunratického lesa, výborná dopravní dostupnost do centra - BUS, metro.;
- **Vlasty Hilské, Šeberov** - k prodeji RD 7+1/2T/G, o užitné ploše 382 m², v prestižní lokalitě Prahy 4 - Šeberov, ulice Vlasty Hilské. V přízemí obývací pokoj, kuchyň, 2 x pracovna, hala, koupelna, terasa, garáže. V patře 3 x ložnice se šatnami, 2 x koupelna, galerie, terasa, balkon. Nyní se dokončuje fasáda. Vnitřní úpravy dle výběru. K dispozici centrální vysávání, krb, podlahové vytápění, rozvody vzduchotechniky, počítačové sítě, elektronické zabezpečení. V ceně jsou zahradní úpravy a pozemek 942 m².

Cena předmětné nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími objekty. Pro zohlednění kvalitativních odlišností srovnatelných objektů a srovnávacího objektu byly použity následující koeficienty:

Km - koeficient místa,
Kc - koeficient časový,
Kv - koeficient vybavenosti,
K1 - koeficient velikosti výměr,
K2 - koeficient vlastních pozemků,
K3 - koeficient transakce.

Jednotlivé koeficienty byly stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury.

Jednotkou je metr čtvereční užitné plochy nemovitosti.

Název	Nabídková cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Užitná plocha [m ²]	Km	Kc	Kv	K1	K2	K3	Jedn. cena [Kč/m ²]
Žábova, Šeberov	9 890 000,00	575	232	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	0,90	46 039,66
Tauerova, Šeberov	14 150 000,00	659	260	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,90	53 878,85
Kunratice	33 000 000,00	1360	500	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	59 400,00
Lhotka	34 000 000,00	1050	460	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	0,90	76 500,00
Kunratice II	39 472 640,00	1593	402	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	88 371,58
Vlasty Hilské, Šeberov	16 618 486,00	942	342	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	43 732,86

Pro porovnání nemovitostí bylo použito 6 srovnávacích nemovitostí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovitosti. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovitosti.

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitostí	6
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	43 732,86
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	88 371,58
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	61 320,49

Stanovení hodnoty nemovitosti porovnávací metodou:

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitosti [m ²]	197,00
Výměra pozemku oceňované nemovitosti [m ²]	843,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	61 320,49
Celková cena nemovitosti [Kč]	12 080 136,57
Cena nemovitosti po zaokrouhlení [Kč]	12 080 000,00

Pozn.: Výše stanovená Obvyklá cena je kalkulována včetně příslušných pozemků a příslušenství nemovitosti

7.7 Výpočet hodnoty nemovitosti výnosovou metodou

Výnosová hodnota nemovitosti bude vycházet z obvyklé ceny nájmu obdobných rodinných domů na základě porovnání měsíčního nájmu vzorku kvalitativně podobných nemovitostí.

Pro výpočet výnosové hodnoty je třeba stanovit výši diskontní míry. Vzhledem k charakteru nemovitostí nelze její výši převzít z diskontních měř veřejně publikovaných pro dílčí segmenty trhu. Jako metodu stanovení diskontní míry byla použita metoda stavebnicová, která je standardní metodou užívanou v oceňovatelské praxi.

Obecně je možné tento postup stanovení diskontní míry zapsat jako:

$$r = r_f + RP + DP$$

kde,

r ... je diskontní míra oceňované nemovitosti;

r_f ... je bezriziková diskontní míra;

RP ... je riziková přírážka;

DP ... další přírážky, výše nezahrnuté.

Maximum diskontní míry bylo převzato z veřejně dostupných historických maxim diskontních měř, které jsou publikovány poradenskými společnostmi a následně stanoveno dle odborného úsudku znalce. Diskontní míra u komerčních nemovitostí odpovídá průměrné dlouhodobé diskontní míře na úrovni 10 %, která je zmiňována v odborné literatuře.

■ Bezriziková diskontní míra

Bezrizikovou diskontní míru stanovíme na úrovni míry výnosu do doby splatnosti hypotečního zástavního listu s nejdelší dobou splatnosti a s pevně stanovenou nominální úrokovou mírou. Výpočet výnosu do doby splatnosti k datu ocenění je uveden v následující tabulce.

Název	Hodnota
Bezriziková úroková míra (pro ČR dle ECB)	1,99
Datum ocenění	25.3.2013

■ Riziková přírážka

V souladu s výše uvedeným vzorcem je maximální riziková přírážka dána rozdílem maximální diskontní míry a bezrizikové diskontní míry.

Postup stanovení rizikové přírážky stavebnicovou metodou je následující:

- Vymezení faktorů rizika

Prvním krokem je vymezení základních faktorů rizika – v našem případě jsou rizika rozdělena do dvou základních skupin, a to v členění na tržní rizika a specifická rizika oceňované nemovitosti.

Rizika trhu nemovitostí vyjadřují externí rizika realitního trhu a vyplývají z obecného ekonomického, politického a legislativního prostředí. Tržní riziko je dále rozděleno na dílčí rizikové faktory:

Ekonomická rizika, politická rizika, rizika tržního prostředí a konkurence (riziko poklesu poptávky a míra konkurenčního prostředí).

Ekonomická rizika a politická rizika zohledňují rizika vyplývající z celkové hospodářské a politické situace země (např. míra růstu HDP, politická stabilita apod.). Dalším uvažovaným faktorem je přírážka vyjadřující možnou změnu relevantního tržního prostředí (např. vývoj nabídky a poptávky po daném typu nemovitosti, stupeň konkurence, závislost daného segmentu na hospodářském cyklu, riziko poklesu příjmů z obrátového nájemného apod.).

Specifická rizika oceňované nemovitosti – souvisí s riziky specifickými pro danou nemovitost. Specifické riziko je dále rozděleno na dílčí rizikové faktory následovně:

Faktor lokality zohledňuje atraktivitu obce, ve které se oceňovaná nemovitost nachází, umístění nemovitosti v rámci obce a dopravní dostupnost, neboť tyto faktory mají vliv na pronajatelnost nemovitosti. Dalším specifickým rizikem jsou rizika spojená s možnými živelnými katastrofami apod.

- Ohodnocení stupně rizika

Po vybrání dílčích rizikových faktorů je nutné stanovit stupnici pro hodnocení výše rizika. Stupnice byla nastavena na čtyři možné stupně rizika:

- 1 - nízké;
- 2 - průměrné;
- 3 - zvýšené;
- 4 - vysoké.

Při ohodnocení jednotlivých rizikových faktorů znalec zohlednil výsledky místního šetření a aktuální tržní podmínky, technický stav nemovitostí a další vlivy.

- Převod zjištěných stupňů rizika na velikost rizikové příirážky

Po té, co znalec stanovil pro každý dílčí faktor číslo vyjadřující stupeň rizika, přistoupil k převodu zvolených kritérií na velikost rizikové příirážky. Znalec vycházel z předpokladu, že výnos roste spolu s rostoucím rizikem, ovšem nikoliv lineárně. Z tohoto důvodu byla zvolena funkce a^x (kde a je konstanta a x je zmiňovaný stupeň rizika).

Vlastní kalkulace rizikové příirážky bude vyjádřena jako násobek bezrizikové úrokové míry dle vzorce:

$$RP = r_f \cdot (a^x - 1)$$

kde,

RP ... je riziková příirážka;

r_f ... je bezriziková diskontní míra;

$(a^x - 1)$... je koeficient rizikové příirážky, přičemž a je konstanta a $x \{1,2,3,4\}$ je výše zmíněný stupeň rizika.

Koeficient $(a^x - 1)$ je v literatuře označován, jako parametr Z. Rizikovou příirážku jednoho faktoru získáme vydělením výše uvedeného vzorce celkovým počtem faktorů.

Na základě výše uvedené funkce a hraničních parametrů znalec dále propočítal rizikové příirážky pro jednotlivé stupně rizika (viz tabulka níže).

Stupeň rizika	Mocnina parametru a (a^x)	Parametr Z	Riziková příirážka pro jednotlivé stupně rizika [%]
Nízké	1,25	0,25	0,05
Přiměřené	1,56	0,56	0,12
Zvýšené	1,95	0,95	0,21
Vysoké	2,44	1,44	0,31

- Diskontní míra pro výnosové ocenění Předmětu ocenění

Název	Stupeň rizika	Dílčí riziková příirážka [%]
Rizika trhu nemovitostí		
Ekonomická rizika		
Hospodářský růst	Nízké	0,05
Politická rizika	Přiměřené	0,12
Tržní prostředí a konkurence		
Závislost segmentu na hospodářském cyklu	Zvýšené	0,21
Míra konkurenčního prostředí	Přiměřené	0,12
Poptávka	Zvýšené	0,21
Riziko poklesu příjmů z obrátového nájemného	Zvýšené	0,21
Specifická rizika oceňované nemovitosti		
Atraktivita lokality v rámci obce	Nízké	0,05
Dopravní dostupnost lokality	Přiměřené	0,12
Havárie a živelné katastrofy	Přiměřené	0,12
Celková riziková příirážka		
1,22		
Bezriziková úroková míra		
1,96		
Kapitalizační míra		
3,18		

■ Výpočet obvyklého nájemného

Popis srovnávacích objektů:

- **K Šeberovu** – pronájem luxusního rodinného domu o velikosti 300 m² na Praze 4 - Hrnčiče, udržovaná zahrada 750 m². Dispozice domu: v přízemí vstupní hala, šatna, obývací pokoj s krbem, kuchyně s jídelním koutem, spíž, hostinský pokoj, WC, koupelna se sprchou a WC. Zimní zahrada s krbem a posezením. Kotelna a prádelna, terasa. Východ na zahradu a do wellness zázemí s bazénem vnitřním i venkovním, saunou a fitness, zimní zahrada, solární panely. První patro domu: 3 ložnice, 2x koupelna s WC, menší pokoj - pracovna, terasa. Garáž pro 2 auta. Zeleň, veškerá občanská vybavenost;
- **Pod Rozvodnou** – samostatně stojící rodinný dům, který se nachází v klidné části Prahy 4 v Šeberově. V domě je k dispozici 5 ložnic, 3 koupelny a obývací pokoj s plně vybaveným kuchyňským koutem. Použity moderní velmi kvalitní materiály. K domu patří také zastřešené patio (30 m²), sauna, garáž pro 1-2 vozy a zahrada s bazénem. Výborná dopravní dostupnost do centra;
- **Nad Vernerákem** – pronájem domu 5+1154 m² P4 Kunratice. Dům v rezidenční lokalitě s garáží a zahradou. Plocha pozemku 280 m². V přízemí domu je koupelna se sprchovým koutem a WC, technická místnost, kde je kotel, hlavní místnost a kuchyň. Kuchyň je vybavena myčkou, lednicí s mrazákem, troubou s rychlovarnou deskou, a digestoří. Z hlavní místnosti je přístup na zahradu. V patře jsou čtyři místnosti, z nichž dvě mají balkon. Koupelna, kde je sprchový kout, WC a bidet. U vstupu do domu je garáž na dálkové ovládání a parkovací místo před ní. Dům je zateplen a vytápěn plynovým kotlem. (nízkoenergetický). Lokalita je velmi atraktivní. Výborné spojení. Bus zastávka u domu. Metro C. Chodov, Obchodní Centrum 4 min. Výborná spojení na D1. V blízkosti školka a škola, Kunratický park. Kolaudace 2012.

Obvyklé nájemné předmětné nemovitosti je stanoveno komparací se srovnávacími objekty. Cena předmětné nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími objekty. Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu byly použity následující koeficienty:

Km - koeficient místa,
Kc - koeficient časový,
Kv - koeficient vybavenosti,
K1 - koeficient velikosti výměr,
K2 - koeficient vlastních pozemků,
K3 - koeficient transakce.

Jednotlivé koeficienty byly stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury.

Název	Nabídková cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Užitná plocha [m ²]	Km	Kc	Kv	K1	K2	K3	Jedn. cena [Kč/m ²]
K Šeberovu	50 000,00	xxxx	300	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	150,00
Pod Rozvodnou	100 000,00	1250	540	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	166,67
Nad Vernerákem	35 000,00	270	154	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	204,55

Pro porovnání nájmu nemovitostí byly použity 3 srovnávací nemovitosti, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovitosti. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovitosti.

Hodnota	Název
Celkový počet srovnávacích nájmu nemovitostí	3
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	150,00
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	204,55
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	173,74

Stanovení hodnoty měsíčního nájemného nemovitosti porovnávací metodou:

Hodnota	Název
Užitná plocha nemovitosti [m ²]	197,00
Výměra pozemku oceňované nemovitosti [m ²]	1 001,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	173,74
Celková cena nájemného [Kč]	34 226,26
Cena nájemného po zaokrouhlení [Kč]	34 000,00

■ Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti

Měsíční výnosy byly stanoveny na základě obvyklého měsíčního nájemného podobných nemovitostí. Výpadek nájemného se odhaduje na 20 %, náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti, pojištění obchodních prostor se odhadují na 10 %. Po zohlednění výše zmíněných nákladů činí čistý roční výnos 285 000,00 Kč.

Název	Hodnota
Měsíční výnosy [Kč]	34 000,00
Roční výnosy [Kč]	408 000,00
Výpadek nájemného [%]	20,00
Výpadek nájemného [Kč]	81 600,00
Náklady na údržbu [%]	10,00
Náklady na údržbu [Kč]	40 800,00
Čistý roční výnos [Kč]	285 600,00
Kapitalizační míra [%]	3,18
Hodnota nemovitosti [Kč]	8 976 623,38
Hodnota nemovitosti po zaokrouhlení [Kč]	8 980 000,00

Pozn.: Výše stanovená Obvyklá cena je kalkulována včetně příslušných pozemků a příslušenství nemovitosti

8 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

8.1 Rekapitulace hodnot

V tabulce níže jsou uvedeny výsledné ceny nemovitosti vypočítané porovnávací a výnosovou metodou. Jako hlavní metoda je zvolena porovnávací metoda, neboť se nejedná o nemovitost určenou ke komerčnímu využití. Výnosová metoda je použita jako podpůrná metoda.

Název	Hodnota
Výsledná cena nemovitosti zjištěná porovnávací metodou [Kč]	12 080 000,00
Výsledná cena nemovitosti zjištěná výnosovou metodou [Kč]	8 980 000,00

8.2 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Pokud nenastanou kvalitativní změny v oceněné nemovitosti a ani změny v jejím prostředí, je platnost uvedeného návrhu tržní hodnoty po dobu 3 měsíců ode dne vyhotovení. Cena obvyklá nemovitosti zjištěná na bázi tržních hodnot a stanovena na základě porovnávací metody, která má lepší vypovídací schopnost, neboť se nejedná o komerční objekt, činí **12 080 000,00 Kč**.

9 Výsledek ocenění

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 1715 k.ú. Šeberov (rodinný dům č.p. 944 s pozemky parc. č. 571/106, parc. č. 571/120, parc. č. 571/230) ve vlastnictví WAGE a.s., Plečnikova 944, Šeberov, 140 00 Praha 4, IČ: 272 04 031.

Návrh tržní hodnoty nemovitostí se provádí pro exekuční řízení na základě Usnesení JUDr. Jiří Bulvase, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 1, se sídlem Jablonecká 322, 190 00 Praha 9.

Návrh tržní hodnoty nemovitostí je provedeno na základě stavu k 5.11.2013.

Cena obvyklá nemovitostí a jejich příslušenství zapsaných na LV č. 1715 k.ú. Šeberov je stanovena ve výši:

12 080 000,00 Kč

(slovy: Dvanáct milionů osmdesát tisíc korun českých)

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2010.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv. Zápis znaleckého ústavu do seznamu byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 16.12.2009 pod č.j. 194/2009-OD-ZN.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 348-1026/2013 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 13350.

V Praze dne 5.11.2013

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Praha 1, Staré Město, Týnská 633/12, PSČ: 110 00
IČ: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

Posudek zpracoval:

Ing. Oxana Šnajberg

10 Přílohy

- Příloha 1 Usnesení č.j. 146 EX 1114/13-18 JUDr. Jiří Bulvas, soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 1
- Příloha 2 Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1715 k.ú. Šeberov
- Příloha 3 Kopie katastrální mapy
- Příloha 4 Fotodokumentace z místního šetření
- Příloha 5 Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet)
- Příloha 6 Bezriziková úroková míra - Evropská Centrální Banka