

Znalecký posudek č. 2036/75/2016

Ocenění podílu ve výši 20/490 ve společnosti AKTUAL, s.r.o.

Zadavatel: Reditum Invest s.r.o., se sídlem Národní 60/28, Praha 1 – Nové Město, PSČ: 110 00, IČ: 04023820,

Zhotovitel: PROSCON, s.r.o., znalecký ústav v oboru ekonomika, se sídlem Praha 5, K Lochkovu 661/39, PSČ 154 00, IČO: 49356381 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 19831

Účel znaleckého posudku: Ocenění podílu ve výši 20/490 ve společnosti AKTUAL, s.r.o. za účelem dražby tohoto podílu

Posudek vypracovali a vysvětlení mohou podat: JUDr. Ing. Pavel Bürger a
Ing. Milan Ječmen

Posouzení bylo provedeno ke dni: 07. 07. 2016

Znalecký posudek byl zpracován dne: 08. 07. 2016

Znalecký posudek obsahuje celkem -43- stran, z toho -19- stran příloh.

Posudek je předán ve 3 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu.

1 vyhotovení zůstává v archivu znaleckého ústavu.

Obsah:

1. Nález	1
1.1. Popis předmětu znaleckého posudku a jeho účelu	1
1.2. Podkladové materiály	1
1.3. Dokumenty od zadavatele	1
1.4. Externí zdroje	1
1.5. Použité předpisy, literatura a další podklady	1
1.5.1. Předpisy a metodiky pro ocenění	1
1.5.2. Výpočetní programy	2
1.5.3. Odborné publikace	2
1.6. Předpoklady a omezující podmínky tohoto znaleckého posudku	2
1.7. Popis předmětu ocenění	3
1.7.1. Základní charakteristika oceňované společnosti dle obchodního rejstříku	3
1.8. Popis majetkové struktury a hospodářských výsledků oceňované společnosti	5
1.8.1. Aktiva	5
1.8.2. Cizí zdroje	7
1.8.3. Ostatní významné skutečnosti	8
1.9. Metodologie ocenění	8
1.9.1. Definice hodnoty, jejíž zjištění je účelem posudku	8
1.9.2. Přehled metod	8
1.9.3. Majetkové metody	9
1.9.4. Výnosové metody	9
1.9.5. Tržní metody	11
2. Posudek	12
2.1. Použité metody ocenění	12
2.2. Ocenění dle cenového předpisu	12
2.2.1. Stavba č.p. 1158	12
2.2.2. Pozemek p. č. 2426	14
2.2.3. Sumarizace ocenění dle cenového předpisu	15
2.2.4. Ocenění podílu ve výši 20/490 cenovým předpisem	15
2.3. Ocenění výnosovým způsobem	15
2.3.1. Porovnávací hodnota pozemku	15
2.3.2. Stanovení nájemného	16
2.3.3. Výnosová hodnota nemovitostí	17
2.3.4. Ocenění podílu ve výši 20/490 výnosovým způsobem	18
2.4. Ocenění porovnávacím způsobem	19
2.4.1. Nemovitosti zapsané na LV č. 1240 v k.ú. Nusle	19
2.4.2. Ocenění podílu ve výši 20/490 porovnávacím způsobem	20
2.5. Ocenění cizích zdrojů	20
2.6. Exekuční příkaz na provedení exekuce č.j. 101 EX 3353/14-66	20
2.7. Omezení práv (vady na nemovitosti)	20
2.8. Výsledná hodnota podílu ve výši 20/490 ve společnosti AKTUAL, s.r.o.	20
2.9. Závěr	21
Znalecká doložka	21
Přílohy	22

1. Nález

1.1. Popis předmětu znaleckého posudku a jeho účelu

Zadavatelem je požadováno stanovit velikost obchodního podílu ve výši 20/490 ve společnosti AKTUAL, s.r.o., se sídlem Praha 4, U Jezerky 1158, PSČ 140 00, IČ: 496 85 341, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 23478 (dále „oceňovaná společnost“), za účelem jeho prodeje dražbou, a to ke dni 07. 07. 2016.

Dle údajů ve sbírce listin je obchodní podíl ve výši 20/490 v majetku povinného pana Petra Hlavy spojen s oprávněním užívat v souladu se společenskou smlouvou bytovou jednotku v objektu pod č.p. 1158, pod adresou U Jezerky 4, Praha 4, označovanou jako byt č. 08.

1.2. Podkladové materiály

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly jako podkladové materiály použity dokumenty dodané Zadavatelem a informace z důvěryhodných zdrojů, které byly k Datu ocenění známe, a které nebyly dále ověřovány. Jednotlivé předpoklady byly diskutovány s odpovědnými pracovníky Zadavatele.

1.3. Dokumenty od zadavatele

Šetření bylo provedeno na základě relevantních dokumentů, které byly předány zadavatelem a na základě osobně sdělených informací.

K dispozici byly následující hlavní dokumenty

- Usnesení o ustanovení znalce k podání posudku k Exekuční příkaz č.j. 140 EX 00647/13-064 ze dne 20. 07. 2015
- Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 4 55 C 145/2012-29 ze dne 18. 07. 2013
- Internetový výpis z LV č. 1240 v k.ú. Nusle, obec Praha ze dne 07. 07. 2016
- Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 611-3981-2015 ze dne 04. 07. 2015, zpracovaný Lubošem Šimůnkem
- Internetový výpis společnosti AKTUAL, s.r.o. z obchodního rejstříku
- Smlouva o převodu vlastnického podílu ve společnosti AKTUAL, s.r.o. ze dne 21. 11. 2003
- Znalecký posudek PROSCON, s.r.o. č. 1929/57/2015.
- Cenová mapa stavebních pozemků v Praze pro rok 2016

1.4. Externí zdroje

1. Databáze Ministerstva spravedlnosti ČR (obchodní rejstřík), www.justice.cz
2. Analýzy vývoje ekonomiky ČR a odvětví v působnosti MPO Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, www.mpo.cz
3. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, www.czso.cz
4. Statistiky a predikce České národní banky, www.cnb.cz
5. Statistiky a analýzy Ministerstva financí ČR, www.mfcr.cz

1.5. Použité předpisy, literatura a další podklady

1.5.1. Předpisy a metodiky pro ocenění

1. Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění
2. Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, v platném znění
3. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
4. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění
5. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v platném znění

Znalecké standardy:

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2000

2. The Appraisal Standard Board: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2002
3. International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards 2007, Eighth Edition
4. American Society of Appraisers: Business Valuation Standards 2001
5. Česká národní banka: Informace ČNB k oceňování účastnických cenných papírů pro účely povinných nabídek převzetí, veřejných návrhů smlouvy a vytěsnění (OCE), 2010
6. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

1.5.2. Výpočetní programy

1. Program pro oceňování staveb výnosovým způsobem. Autor: Ing. Malý

1.5.3. Odborné publikace

1. Brealey R.A., Myers S.C.: Teorie a praxe firemních financí. Victoria Publishing, Praha 1992
2. Copeland T., Koller T., Murrin J.: Stanovení hodnoty firem. Victoria Publishing, Praha 1991
3. Fireš B., Zelenka, V.: Oceňování majetku a dluhů v účetnictví. Management Press, Praha 1993
4. Kislíngrová E.: Oceňování podniku. C.H. Beck, Praha 2001
5. Mařík M.: Metody oceňování podniku. Ekopress, Praha 2007
6. Mařík M.: Určování hodnoty firem. Ekopress, Praha 2003
7. Mařík M., Maříková P.: Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku. Ekopress, Praha 2005
8. Maříková P., Mařík M.: Diskontní míra pro výnosové ocenění podniku. Oeconomica, Praha 2007
9. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997,
10. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitosti. LINDE Praha, s.r.o., 1998,
11. Bradáč A., Krejčíř P.: Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně-ÚSI, 1998,
12. Bradáč A.: Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně-ÚSI, 1998,
13. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE Praha a.s., 1999,
14. Zbyněk Zazvonil: Oceňování nemovitostí na tržních principech CEDUK 1996,
15. Zbyněk Zazvonil: Odhad hodnoty pozemků. VŠE IOM 2007.
16. Zbyněk Zazvonil: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK 2004
17. Zbyněk Zazvonil: Porovnávací hodnota nemovitostí. EKOPRESS, s.r.o. 2006
18. Pavel Svačina: Oceňování nehmotných aktiv. EKOPRESS 2010

1.6. Předpoklady a omezující podmínky tohoto znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

1.7. Popis předmětu ocenění

1.7.1. Základní charakteristika oceňované společnosti dle obchodního rejstříku

Datum zápisu:	4. října 1993
Spisová značka:	C 23478 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	AKTUAL, s.r.o.
Sídlo:	Praha 4, U Jezerky 1158
Identifikační číslo:	496 85 341
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	nájem bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	
jednatel:	Ing. MARTIN NOHA, dat. nar. 31. října 1974 U Jezerky 1158/4, Nusle, 140 00 Praha 4 Den vzniku funkce: 27. dubna 2011
jednatel:	Ing. ANDREA ŽBODÁKOVÁ, dat. nar. 11. února 1960 Praha 4, U Jezerky 1158/4, PSČ 14000 Den vzniku funkce: 27. dubna 2011

Způsob jednání:

Jednatelé jednají jménem společnosti samostatně. Podepisování za společnost se děje tak, že k obchodnímu jménu společnosti připojí svůj podpis jednatel společnosti.

Společníci:

Společný obchodní podíl:

Podílník:	VLASTIMIL OUŘEDNÍK, dat. nar. 1. května 1949 Praha 10 - Benice, K Lipanům 65, PSČ 10300
Podílník:	Ing. MONIKA MARTÍNKOVÁ, dat. nar. 12. července 1970 Praha 5, U Mrázovky 2612/8d, PSČ 15000
Podíl:	Vklad: 28 000,- Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 28/490

Společný obchodní podíl:

Podílník:	JUDr. JANA LUKEŠOVÁ, dat. nar. 29. března 1956 Praha 4, Hvězdova 33
Podílník:	PhDr. ARNOŠT LUKEŠ, dat. nar. 2. února 1948 Praha 4, Hvězdova 33

- Podíl:** **Vklad:** 51 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 51/490
- Společník:** ing. VLADIMÍR KVĚCH, dat. nar. 13. března 1943
Praha 4, U Jezerky 1158
- Podíl:** **Vklad:** 61 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 61/490
- Společník:** VERONIKA POHANKOVÁ, dat. nar. 15. července 1979
U Jezerky 1158/4, Nusle, 140 00 Praha 4
- Podíl:** **Vklad:** 31 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 31/490
- Společník:** Ing. MIROSLAV PELIKÁN, dat. nar. 2. září 1959
Zásmuky, Kmochovo náměstí 36, okres Kolín
- Podíl:** **Vklad:** 42 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 42/490
- Společník:** Ing. ANDREA ŽBODÁKOVÁ, dat. nar. 11. února 1960
Praha 4, U Jezerky 1158
- Podíl:** **Vklad:** 27 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 27/490
- Společník:** PETR HLAVA, dat. nar. 10. prosince 1958
U Jezerky 1158/4, Nusle, 140 00 Praha 4
- Dne 13.2.2015 byl vydán exekuční příkaz čj.: 101 EX 3353/14-66 na provedení exekuce a to postižením obchodního podílu povinného. Provedením exekuce byl pověřen soudní exekutor Mgr. Daniel Vlček, Exekutorský úřad Praha 7, Vrchlabská 28/17, 197 00 Praha 19 - Kbely. Povinnému se zakazuje, aby svůj obchodní podíl ve společnosti převedl na jiného, zatížil jej nebo s ním jinak nakládal. Exekuční příkaz nabyt právní moci dne 28. 2. 2015.
- Podíl:** **Vklad:** 20 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 20/490
- Společník:** JAROSLAVA KUČEROVÁ, dat. nar. 18. září 1989
Praha 4 - Nusle, U Jezerky 1158/4, PSČ 14000
- Podíl:** **Vklad:** 56 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 56/490
- Společník:** HANA PTÁČKOVÁ, dat. nar. 11. července 1973
Ovčí hájek 2168/34, Stodůlky, 158 00 Praha 5
- Podíl:** **Vklad:** 27 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 27/490
- Společník:** EVA ŽYRKOVÁ, dat. nar. 16. ledna 1943
U Jezerky 1158/4, Nusle, 140 00 Praha 4
- Podíl:** **Vklad:** 29 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 29/490
- Společník:** BARBORA VACULÍKOVÁ, dat. nar. 19. prosince 1979
U studánky 241/29, Bubeneč, 170 00 Praha 7

Podíl:	Vklad: 27 000,- Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 27/490
Společník:	Společné jmění manželů: Lenka Bělohávková, dat. nar. 12. července 1965 Praha 4, U Jezerky 1158 a Miroslav Bělohávek, r.č. 630811/1150, bytem: Žitenice čp.72, okr. Litoměřice
Podíl:	Vklad: 42 000,- Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 42/490
Společník:	MARTIN NOHA, dat. nar. 31. října 1974 U Jezerky 1158/4, Nusle, 140 00 Praha 4
Podíl:	Vklad: 29 000,- Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 29/490
Uvolněný obchodní podíl:	
Podíl:	Vklad: 20 000,- Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 20/490
Základní kapitál:	490 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	Založení společnosti: společenskou smlouvou ze dne 21. 1. 1993.

1.8. Popis majetkové struktury a hospodářských výsledků oceňované společnosti

Jediná aktiva společnosti, která se podařila zjistit jsou nemovitosti, zapsané na LV č. 1240 v k. ú. Nusle, obec Praha. Žádná jiná aktiva ani závazky společnosti se zjistit nepodařilo.

1.8.1. Aktiva

1.8.1.1. Nemovitosti

Předmětem ocenění je obchodní podíl ve výši 20/490 na nemovitosti zapsané na LV č. 1240 v k.ú. Nusle, obec Praha

Informativní výpis z katastru nemovitostí ze dne 04. 07. 2016

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha
Obec: 554782 Praha
Katastrální území: 728161 Nusle
List vlastnictví: 1240

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo: AKTUAL, s.r.o., U Jezerky 1158/4, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 496 85 341

Pozemky

Parcela

p.č.	výměra v m ²	druh pozemku	způsob využití
2426	381	zastavěná plocha a nádvoří	stavba č.p. 1158

Stavby

Nusle č.p. 1158 na pozemku p. č. 2426

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby

Omezení vlastnického práva u č.p. 1158

Předkupní právo

Omezení vlastnického práva u pozemku p.č. 2426

Zástavní právo smluvní

Další informace

Místopis:

Oceňované nemovitosti se nachází v ulici U Jezerky, Praha 4 Nusle. Jedná se o pozemek p. č. 2426 o výměře 361 m², jehož součástí je stavba činžovního domu č.p. 1158. Dle výpisu z RÚIAN jde o 6 podlažní stavbu s 18 byty bez výtahu.

Popis nemovitostí:

Objekt byl postaven v roce 1934. V posledních 20 letech byla provedena nástavba 4 NP a půdní vestavba. Rok se nepodařilo zjistit. Za domem je malý dvorek s konstrukcemi na klepání koberců. Dům je situován v lokalitě poblíž divadla Na Jezerce v sousedství je park Jezerka. Dům má expozici průčelí k JJZ. Okolní zástavbu tvoří převážně bytové domy. Přístup k domu je z ulice Družstevní ohoz a U Jezerky. Nusle jsou dobře přístupné po ulici Na Pankráci. Občanská vybavenost kompletní, vzdálenost centra cca 20 min. BUS, TRAM, metro. Stanice BUS cca 150 m přes park Jizerka.

Stavební objekt je ke dni ocenění v odpovídajícím technickém i stavebním stavu, vybavenost nebylo možné ověřit, nebyl znalci umožněn vstup.

Příslušenství tvoří venkovní úpravy-zpevněné plochy a přípojky sítí. Vzhledem k tomu, že nejsou známa data o těchto venkovních úpravách, nebudou tyto úpravy zahrnuty do celkového ocenění dle cenového předpisu. U ocenění porovnávací metodou a výnosovou metodou jsou tyto úpravy samozřejmostí, bez kterých by nemovitost byla de facto neprodejná a automaticky je obsahují.

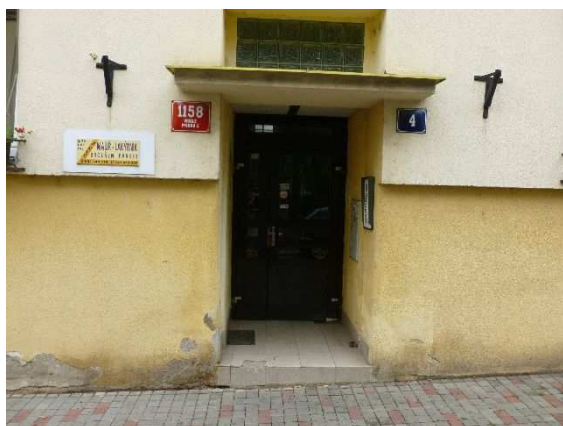
Fotodokumentace:



Pohled na zadní trakt č.p. 1158



Pohled na čelní trakt č.p. 1158 s nástavbou 4 NP



Pohled na vchod s číslem popisným a evidenčním

1.8.1.2. Obec a okolí nemovitostí

Druh obce:	Město
Správní funkce obce:	Statutární město
Počet obyvatel:	1 259 079
Struktura zaměstnanosti:	Vyšší zaměstnanost
Životní prostředí:	Vyšší zátěž
Poptávka nemovitostí:	Odpovídající
Hotely ap.:	Velké množství

1.8.1.3. Umístění nemovitostí v obci

Poloha k centru:	Navazující na centrum
Vzdálenost k nádraží ČD:	Do 1000 m
Vzdálenost k zastávce MHD:	Do 200 m
Dopravní podmínky:	Dobré
Konfigurace terénu:	Mírně svažité směrem SZ
Převládající zástavba:	Bydlení
Parkovací možnosti:	Dobré
Inženýrské sítě v obci s možností napojení (zde v místě)	Voda, plyn, el., kanalizace

1.8.1.4. Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	Nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	Ano –protihluková stěna
Výskyt radonu:	Není
Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.	
Zdraví škodlivý výskyt radonu se v dané lokalitě nepředpokládá.	
Objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu.	

Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	Z přilehlé komunikace
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	-
Zdroj hluku v okolí:	Z přilehlé komunikace
Jiné:	-

1.8.2. Cizí zdroje

Úvěry ani další jiné závazky nebyly zjištěny. Ve sbírce listin nejsou závěrková data za posledních 5 let. Poslední uložená závěrka je za rok 2009.

1.8.2.1. Exekuční příkaz na provedení exekuce č.j. 101 EX 3353/14-66

Tímto příkazem ze dne 13. 02. 2015 k provedení exekuce postižením obchodního podílu povinného, pana Petra Hlavy, nar 10. 12. 1958, zapsaném v obchodním rejstříku, se zakazuje povinnému převod obchodního podílu ve společnosti na jiného, jinak jej zatížit, nebo s ním jinak nakládat.

1.8.2.2. Omezení práv (vady na nemovitosti)

Věcná břemena (chůze a jízda, vedení inženýrských sítí, předkupní a zástavní práva) nebyla oceňována, protože neovlivní její prodejnost a neovlivňuje tedy stanovení její hodnoty.

1.8.3. Ostatní významné skutečnosti

Další aktiva ani dluhy společnosti AKTUAL, s.r.o. nebyly zjištěny.

1.9. Metodologie ocenění

1.9.1. Definice hodnoty, jejíž zjištění je účelem posudku

Účelem zjištění tohoto znaleckého posudku je tržní hodnota když se v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) pod tímto pojmem rozumí odhadnutá částka, za jakou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejechtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými partnery po náležitém marketingu, při jehož uzavření by její strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Tato definice se blíží k definici tzv. reálné hodnoty - fair value, která je v Mezinárodních účetních standardech (IAS 39, odst. 9) definována jako částka, za níž by bylo možné účastnický cenný papír směnit, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

Ze stejného pojetí hodnoty vychází analogicky i ocenění tohoto znaleckého posudku.

1.9.2. Přehled metod

Při existenci velkého množství metod oceňování je volba metody závislá na účelu ocenění. Výsledné ocenění zpravidla vznikne tvořivou syntézou jednotlivých výsledků ocenění několika metodami s uvážením pravděpodobného myšlení prodávajících i kupujících (metoda simulace trhu na základě dostupných údajů).

Používané metody můžeme rozdělit do tří základních skupin:

Ocenění na základě analýzy majetku:

- Metoda ocenění hodnotou vlastního kapitálu dle účetnictví
- Substanční metoda
- Likvidační metoda

Ocenění na základě analýzy výnosů:

- Metoda kapitalizovaných čistých výnosů
- Metoda diskontovaných peněžních toků

Ocenění na základě analýzy trhu a porovnání s dalšími podniky:

- Ocenění na základě tržní kapitalizace
- Ocenění na základě srovnatelných podniků
- Ocenění na základě srovnatelných transakcí
- Ocenění na základě údajů o podnicích uváděných na burzu
- Ocenění na základě dosahovaných výsledků v konkurenčních podnicích.

Někteří znalci používají další metody nebo celou řadu modifikací metod výše uvedených, přičemž hlavním kritériem pro volbu vhodné kombinace metod je právě snaha co nejvíce se přiblížit „simulaci trhu“ pro daný oceňovaný podnik.

Stručný popis jednotlivých metod je obsažen v následujících kapitolách.

1.9.3. Majetkové metody

1.9.3.1. Metoda účetní hodnoty vlastního kapitálu

Vlastní kapitál je rozdílem mezi účetní hodnotou celkových aktiv a účetní hodnotou závazků všeho druhu.

Problémem této metody je, že

- účetnictví nezobrazuje věrnou hodnotu jednotlivého majetku. Např. investiční majetek bývá veden v historických pořizovacích cenách i tehdy, když jsou tyto ceny již zastaralé a překonané. Odpisy se vypočítávají z těchto historických (relativně nízkých) cen, i když je zřejmé, že nebudou stačit na prostou obnovu,
- je otázkou do jaké míry lze chápat podnik jako souhrn jeho relativně nezávislých částí.

1.9.3.2. Substanční metoda

Touto metodou rozumíme souhrn relativně samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek podniku za předpokladu, že podnik bude pokračovat ve své činnosti. Ve většině případů se zjišťují reprodukční hodnoty jednotlivých aktiv snížené o patřičné opotřebení.

Při tomto způsobu ocenění je možné vycházet z účetní hodnoty položek aktiv a pasiv, které jsou příslušnou korekcí převedeny na hodnoty skutečné (reálné), tj. zejména očištění pohledávek od pohledávek nedobytných a velmi těžce dobytných, stanovení skutečné hodnoty zásob a investičního majetku z hlediska jejich dalšího využití, nutnosti oprav a prodejnosti a přezkoumání hodnoty finančních investic.

1.9.3.3. Likvidační hodnota

Likvidační hodnota se zjišťuje odvozením od množství peněz, které lze získat prodejem jednotlivých částí podniku. Likvidační hodnota je tedy dána součtem prodejních cen jednotlivých majetkových složek podniku.

Likvidační hodnotu nebývá snadné určit. Konkrétní výnos z prodeje totiž závisí na mnoha nesnadno odhadnutelných okolnostech. Zejména za našich podmínek trvá likvidace velmi dlouho a výnosy jsou často minimální. Obecně lze tuto metodu použít, pokud je nějaká naděje, že k procesu zpeněžení aktiv po jednotlivých položkách může reálně dojít.

1.9.4. Výnosové metody

1.9.4.1. Metoda Diskontovaného Cash Flow

Mezi metodami založenými na analýze výnosů má jistě prioritu metoda Diskontovaného Cash Flow. V literatuře se často cituje, že toto je základní a komplexní metoda. Východiskem je produkce peněz v podniku (Cash Flow). Tato budoucí produkce peněz se přitom diskontuje diskontní sazbou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje celou řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

Tato metoda se dle nejrozšířenějších modelů chování kapitálového trhu nejvíce blíží uvažování investorů, prospívá tedy nejvíce k správnému určení hodnoty analyzované společnosti a dále tato metoda zachycuje všechny prvky, které ovlivňují hodnotu podniku komplexním a přitom přímočarým způsobem.

Základem metody je postup založený na následujícím vzorci

$$DCF = CF_0 + \frac{CF_1}{1+k} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n}$$

kde

- DCF je diskontovaná čistá hodnota peněžních příjmů (dividendy a zpětný odkup akcií),
- CF jsou příslušné peněžní příjmy daného roku,
- k je diskontní sazba (či kalkulovaná úroková míra).

Pokud je k dispozici odhad řady budoucích peněžních příjmů pouze po omezenou dobu, lze použít vzorce např. při použití tzv. dvoufázové metody

$$H_n = \sum_{t=1}^T \check{C}V_t * (1+i_k)^{-t} + \frac{T\check{C}V}{i_k} * (1+i_k)^{-T}$$

Kde

- $\check{C}V_t$ je odhad příslušného peněžního příjmu pro jednotlivé roky 1. fáze výpočtu
- T je délka 1. fáze, pro které jsme schopni v jednotlivých letech odhadnout čistý výnos,
- $T\check{C}V$ je trvalá velikost peněžního příjmu ve druhé fázi uvažovaného horizontu. Zde se předpokládá stabilní úroveň příjmů
- i_k je kalkulovaná úroková míra.

Jestliže má podnik omezenou životnost, používá se např. vzorec

$$H_n = \sum_{t=1}^T \check{C}V_t * (1+i_k)^{-t} + \frac{L_T}{(1+i_k)^T}$$

kde:

- L_T je likvidační hodnota podniku na konci roku T , tj. hodnota fixních aktiv, oběžný kapitál a platby zbylých závazků.

1.9.4.2. Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

Je to obdobná metoda jako metoda diskontovaného Cash Flow (která je přesnější a komplexnější). Přesto pro zjednodušení se často používá tato metoda kapitalizovaných čistých výnosů a to tak, že místo Cash Flow se kapitalizuje např. zisk či volný peněžní tok.

Tato metoda je často aplikována tak, že se opírá o minulé výsledky. Časová řada minulých výsledků se přitom někdy upravuje o mimořádné výnosy a náklady. Tuto metodu lze rozdělit např. na tzv. paušální metodu a analytickou metodu, které se však příliš neliší. Při použití paušální metody se zpravidla spočítá vážený průměr minulých (upravených) čistých výnosů, u analytické metody se podrobněji analyzují jednotlivé faktory a na jejich základě se upravuje jak čistý peněžní výnos, a tak také kalkulovaná úroková míra.

Je-li k dispozici odhad trvale odnímatelného čistého výnosu, může se spočítat hodnota vlastního kapitálu H podniku např. pomocí vzorce pro věčnou rentu, tj.

$$H = \frac{T\check{C}V}{i_k} \times 100,$$

kde:

- $T\check{C}V$ je trvale odnímatelný výnos a
- i_k je tzv. kalkulovaná úroková míra.

Stanovení kalkulované úrokové míry je obtížný problém a tato míra bývá stanovena na základě odborného odhadu vycházející zejména z míry výnosnosti očekávané investorem při akvizici podniku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

Metoda kapitalizovaných výnosů je výrazem hlavně tzv. německého přístupu k oceňování a opírá se více o minulé výsledky s menším uvážením budoucího vývoje.

Ocenění na základě hodnocení zisků dosažených v minulosti se používá zejména u společností, které mají stálý výrobní nebo obchodní program, u kterých nedochází k výrazným výkyvům hospodářských výsledků a které neplánují finančně náročné investice.

Někdy se místo této metody používá metoda alternativní, kdy místo podělením i_k se trvale odnímatelný výnos násobí faktorem v řádu zpravidla 5-12 (převrácená hodnota kalkulované úrokové míry).

Někdy je používán modifikovaný vzorec:

$$H = \frac{T\check{C}V}{i_k - g} \times 100,$$

kde:

- g je tempo růstu.

Tento model se použije tehdy, když je možné očekávat trvalé tempo růstu g .

1.9.5. Tržní metody

Tyto metody vycházejí z otázky, za kolik se v daném období daná věc obvykle prodává. Jedná-li se o běžně obchodovaný statek s omezeným rozptylem vlastností (např. osobní automobil), nečiní ocenění žádné větší potíže. Podmínkou je ovšem značná četnost případů a omezený rozptyl vlastností, které mají na cenu výraznější vliv.

1.9.5.1. Ocenění na základě tržní kapitalizace

Jedná se o odvození hodnoty podniku z tržní ceny akcií na veřejných trzích. Vynásobením této ceny počtem akcií se získá tzv. tržní kapitalizace. Problémem je, že hodnotu tržní kapitalizace nelze v současné době v ČR ztotožnit s tržní hodnotou podniku hlavně z následujících důvodů:

- Vztah mezi mezní a průměrnou hodnotou akcií (aktuální tržní cena bývá obvykle výsledkem prodeje zlomku celkového počtu akcií)
 - Zkušenosti z vyspělých trhů naznačují, že při koupi většího podílu akcií je cena vyšší oproti předcházejícímu stavu asi o 20-50 %, a to zejména z důvodů možnosti kontrolovat společnost (viz 1). V podmínkách ČR mívá majoritní vlastník prakticky neomezenou možnost tuto kontrolu využít ve svůj prospěch, a proto tato prémie může mít daleko vyšší úroveň.
- Volatilita akcií, tj. kolísání ceny akcií v čase. V praxi to znamená, že se vyjde z průměrné ceny za určité období, přičemž určení délky tohoto období závisí hlavně na zkušenosti znalce a charakteru trhu (viz 1).

Ocenění na bázi aktuálních cen však přichází v našich podmínkách v úvahu pouze pro velmi omezený počet akciových společností.

1.9.5.2. Ocenění na základě srovnatelných podniků

Při tomto přístupu se srovnává oceňovaný podnik s podniky, které jsou k určitému období již nějakým způsobem oceněny. Jedná se v zásadě o situaci, kdy akcie akciové společnosti nejsou obchodovány, ale pro srovnání se pak vyberou podniky, jejichž podíly jsou běžně obchodovány na veřejných trzích.

Nevýhody této metody jsou v zásadě stejné jako u metody založené na tržní kapitalizaci.

1.9.5.3. Ocenění na základě srovnatelných transakcí

Jedná se o obdobný postup s tím rozdílem, že se uvažují ceny za skutečně zaplacené i velké podíly, a proto se zmenšují problémy s volatilitou i se vztahem mezi cenou malého a velkého balíku akcií.

1.9.5.4. Ocenění na základě údajů o podnicích uváděných na burzu

Pro srovnání je použit vztah mezi publikovanými výsledky za podnik, který je uváděn na burzu a očekávanou hodnotou na burze.

Tato metoda u nás prakticky nemá význam.

1.9.5.5. Ocenění na základě dosahovaných výsledků v konkurenčních podnicích

Toto ocenění vychází z úvahy, že oceňovaný podnik sice dosahuje určitou úroveň tržeb, ale vlivem nějakého mimořádného (odstranitelného či dočasného) faktoru dosahuje při dané úrovni tržeb jinou míru zisku než je statisticky zjištěné pro odvětví, ve kterém podnik podniká. Tímto faktorem může být např. nedostatečná úroveň vedení podniku či nedostupnost nějakého výrobního faktoru. Investor se může domnívat, že je v jeho silách dosáhnout po získání podniku obdobného zisku jako mají jiné podniky v oboru podnikání nebo, že mimořádně dosahovaný zisk bude srovnán konkurencí.

Při použití této metody se postupuje obdobně jako při použití metody kapitalizovaných čistých výnosů dle kapitoly s tím, že jako odnímatelný čistý výnos se použije „potenciální zisk“ odvozený z tržeb a ziskové marže dosahované konkurencí.

2. Posudek

2.1. Použité metody ocenění

Vzhledem k typu podnikání, dostupným údajům o oceňovaných aktivech společnosti AKTUAL, s.r.o. a požadavkům zadavatele byla zvolena pro jejich ocenění metoda likvidační a metoda dle oceňovacího předpisu (oceňovací vyhlášky).

V rámci likvidační metody ocenění byly jednotlivé složky jmění oceňované společnosti oceněny takto:

- Ocenění dle administrativního předpisu dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb. v platném znění ke dni ocenění
- Ocenění nemovitostí – pozemku a ČD výnosovým způsobem na základě zásobitele a pozemků porovnávacím způsobem,
- Ocenění nemovitostí – pozemku a ČD porovnávacím způsobem na základě přímého porovnání.

2.2. Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění aktiv

Vzhledem k tomu, že nebylo možné zajistit aktuální rozvahu společnosti AKTUAL, s.r.o. a tím i veškerá aktiva a cizí zdroje, je předmětem ocenění pouze podíl ve výši 20/490 na nemovitostech, které byly specifikovány na výpisu z LV č. 1240 v k.ú. Nusle, obec Praha.

2.2.1. Stavba č.p. 1158

Koeficienty použité pro ocenění:

K5	1,20
Ki	2,118
Index trhu I_T	1,000
Index polohy I_P	1,070
Rok odhadu	2016
Rok pořízení	1934

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 345/2015 Sb., tabulka č. 1					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN14b					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,000
Součet znaků č. 1 až 4 =			0,000	Index I_T =	1,000

Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 345/2015 Sb., tabulka č. 3					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN16					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,00	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,000

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,00
7	Osobní hromadná doprava,*	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	III.	0 až 0,02	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,000
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,000
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměr v kraji	III.	0,01	0,010
11	Vlivy ostatní neuvedené**	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,000
Součet znaků č. 2 až 11					0,070
Povolené maximum srážek (příloha č. 3, text za tab. č. 3)					-0,800
Použitá hodnota					0,070
Index polohy I_P					1,070

Výměry stavby:

Průměrná výška a průměrná zastavěná plocha podlaží				
Podlaží	ZP	podlaží	v	ZP × v
1. podzemní podlaží	297,00	1	2,95	876,15
1. nadzemní podlaží	297,00	1	2,95	876,15
2. nadzemní podlaží	297,00	1	2,95	876,15
3. nadzemní podlaží	297,00	1	2,95	876,15
4. nadzemní podlaží	263,50	1	2,80	737,80
Podkroví	297,00	1	1,72	509,36
Celkem	1 748,50	6		4 751,76
Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky	291,42		2,72	

Výpočet ceny - budova	ČD čp. 1158/4	Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 345/2015 Sb.			
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)			Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14b		
Budova - § 12 a příloha č. 8	Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC 112	
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 150,00	
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	4 751,76	
Průměrná výška podlaží		PVP	m	2,72	
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	291,42	
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné	0,939	
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 + 6,60 / PZP)	K ₂	-	0,94265	
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 + 2,10 / PVP)	K ₃	-	1,07206	
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,20	
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,100	
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	1,000	
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	1,020	
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		pp	-	1,020	
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené				xxxx	
Požizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč	0,00	
Podíl ceny konstr. neuvedené	= CPK/(ZC×OP×K ₁ ×K ₂ ×K ₃ ×K ₅ ×K _i)	PK	-	0,00000	

Koeficient vybavení stavby							
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram.	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200

Koeficient vybavení stavby							
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
12	Vrata	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem				1,0000		0,98700

Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)		K ₄	-	0,98700
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x Ki				Kč/m ³	5 117,97
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x Ki x pp	ZCU			Kč/m ³	5 476,23
Rok odhadu						2016
Rok pořízení						1934
Stáří		S	roků			82
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)					lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků			150
Opotřebení stavby		O	%			54,67
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč			24 319 365,13
Stupeň dokončení stavby		D	%			100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp		CND	Kč			24 319 365,13
Odpočet na opotřebení stavby	54,67 %	O	Kč			-13 295 396,92
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp			Kč			11 023 968,21
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1), bez pp			Kč			1 500 000,00
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez pp			Kč			12 523 968,21
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?						ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)		0 %	Kč			0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp		CS _N	Kč			12 523 968,21
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč			13 400 645,98

ČD č.p. 1158 v k.ú. Nusle byl oceněn s koeficientem pp ve výši

13 400 645,98 Kč.

2.2.2. Pozemek p. č. 2426

Jelikož město Praha má cenovou mapu stavebních pozemků, byl pozemek p. č. 2426 oceněn pomocí cenové mapy stavebních pozemků:

Ocenění stavebních pozemků podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb. a § 2 oceňovací vyhlášky č. 345/2015 Sb.- cenová mapa					
Cenová mapa obce č.			platná od:		15.1.2015
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
2426	zastavěná plocha a nádvoří	stavba č.p. 1158	381	5 320,00	2 026 920,00

Pozemek p. č. 2426 v k.ú. Nusle byl oceněn ve výši

2 026 920,- Kč

2.2.3. Sumarizace ocenění dle cenového předpisu

	Ocenění v Kč
Pozemek	2 026 920,00
Stavba ČD č.p. 1158	13 400 645,98
Pozemek včetně stavby č.p. 1158	15 427 565,98
Pozemek včetně stavby po zaokrouhlení	15 427 570

Hodnota nemovitostí zapsaných na LV č. 1240 pro k.ú. Nusle bez venkovních úprav, zjištěná dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. činí k datu ocenění po zaokrouhlení

15 427 570,- Kč.

2.2.4. Ocenění podílu ve výši 20/490 cenovým předpisem

Výpočet: $15\,427\,570/490 \times 20 = 629\,696,57$ Kč po zaokrouhlení 629 700,- Kč

Hodnota podílu na nemovitostech zapsaných na LV č. 1240 pro k.ú. Nusle bez venkovních úprav, a tedy i na společnosti AKTUAL, s.r.o. ve výši 20/490 zjištěná dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb. činí k datu ocenění po zaokrouhlení

629 700,- Kč.

2.3. Ocenění výnosovým způsobem

Pro stanovení výnosové hodnoty byla použita metoda pomocí zásobitele.

2.3.1. Porovnávací hodnota pozemku

Pozemek p. č. 2426 v k.ú. Nusle je zastavěný stavbou č.p. 1158 se způsobem využití bydlení a bude oceněn jako pozemek stavební 381 m².

Bylo provedeno šetření realizovaných obchodů v dané lokalitě v nabídkách realitních kanceláří, tzn. současných cen pozemků, které se v dané nebo podobné lokalitě prodávají. Výsledkem tohoto šetření jsou tři nabídky.

Při výběru nabídek byl také brán velký zřetel na vzdálenost od oceňovaného pozemku a centra, účel užití dle územního plánu, přístupnost a připojení IS. Oceňovaný pozemek byl s nabízenými pozemky porovnáván v několika kritériích, která byla zvolena vzhledem k typu oceňovaného pozemku. Výsledkem porovnání je průměr jednotlivých cen, které byly upraveny koeficientem pramene ve výši 0,85 podle dostupnosti informací a případných změn ve využití.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1			
Č.	Lokalita	výměra v m ²	Jiné
Oceň. objekt	Nusle, U Jezerky	381	<i>pro ČD, IS na pozemku</i>
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Michelská, Praha 4	352	IS na hranici
2	Praha 4 Krč	500	pro RD s projektem vily
3	Praha 4 Jaurisova	631	pro ČD s dokumentací pro územní řízení

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč/m ²	K1 poloha	K2 velikost	K3 tvar využitelnost	K4 IS	K5 Přístupnost	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceň. objektu Kč/m ²
(1)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
1	17 031	0,85	14 476	0,95	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	0,90	16 084
2	15 200	0,85	12 920	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,20	0,97	13 320
3	33 670	0,85	28 620	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,20	1,38	20 739
Celkem průměr										Kč/m²	16 714
Celkem pozemek										Kč	6 368 161
Minimum										Kč	13 320
Maximum										Kč	20 739
K1 Koeficient úpravy na polohu pozemku K2 Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 Koeficient úpravy tvar a využitelnost pozemku (s ohledem na územní plán) K4 Koeficient úpravy IS na celkový stav (lepší - horší) K5 Koeficient úpravy přístupnost k pozemku (lepší - horší) K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Koeficient K1 (poloha)

Koeficient K1 použit 0,9 – 1 vzhledem k poloze pozemku k porovnání a nabízených pozemků.

Koeficient K2 (velikost)

Koeficient K2 byl použit ve výši 1.

Koeficient K3 (využití pozemku, tvar)

Koeficient K3 byl zvolen na základě využití pozemku, možnosti zastavění od 0,6 až do 0,9.

Koeficient K4 (inženýrské sítě)

Koeficient K4 byl stanoven na základě existence a vzdálenosti napojení na inženýrské sítě ve výši 1.

Koeficient K5 (přístupnost)

V rámci koeficientu K5 byla zohledněna přístupnost k pozemku, vzhledem k tomu, že je obdobná, bylo použito koeficientu ve výši 1, pouze u položky č. 1 ve výši 1,05.

Koeficient K6 (úvaha znalce)

Koeficient K6 byl pro všechny porovnávané objekty stanoven na základě celkového dojmu v porovnání s informacemi získanými z internetu ve výši 1 a 1,2 u položky 2 a 3 z důvodu existence projektové dokumentace.

Ocenění pozemku rekapitulace

	Kč/m ²	Výměra v m ²	Celkem Kč
Pozemek p. č. 2426	16 714	381	6 368 161

Porovnávací hodnota pozemku p.č. 2426 v k.ú. Nusle, obec Praha zjištěná porovnávací metodou číni celkem

6 368 161,- Kč.

2.3.2. Stanovení nájemného

Oceňovaný pozemek se stavbou je využíván pro bydlení. Má 4 obytné podlaží a vestavbu v části podkroví. Při neexistenci informací o užitné ploše jednotlivých bytů, byla použita jako užitná plocha, zastavěná plocha 4 podlaží snižená o 40 % na společné prostory chodeb, schodišť a zdiva a z podkroví a z poloviny zastavěné plochy podkroví snižené o 30 % na zdivo a terasu. Dle informace z ARK je nájemné za 1 m² užitné plochy v ulici U Jezerky ve výši 202,- Kč za 1 m², což je roční výnos za všechny plochy ve výši 1 955 804,- Kč.

Tržní nájemné za pozemek a stavbu zapsané na LV č. 1240 v k.ú. Nusle, bylo stanoveno ve výši

1 955 804,- Kč ročně včetně DPH

2.3.3. Výnosová hodnota nemovitostí

Jedním z nejdůležitějších faktorů je diskontní míra, která byla použita v souvislosti se skutečným využitím, skladování a administrativa. V současné době se pohybuje diskontní míra u ČD ve výši 4,5-6%.

Vzhledem ke skutečnosti, že oceňovaná nemovitost je pronajata v žádané lokalitě, ale je bez výtahu, byla použita diskontní míra ve výši 5,0%.

Ekonomická životnost jako důležitý faktor byla vzhledem ke stáří, proběhlým opravám a rekonstrukcím stanovena v době trvání 25let.

Hrubé nájemné bylo sníženo v souladu se znaleckou praxí o nájemné ve výši nájemného za 1 měsíc (průměrná doba na hledání nového nájemce).

Výnosová hodnota nemovitostí stanovena pomocí tržního nájemného

1. Vyčíslení hrubého výnosu nemovitosti:

Pronajatá plocha v m ²	806,85	za jednotkovou cenu Kč/m ² /rok=	2424	1 955 804
Nepronajatá plocha v m ²	0	za jednotkovou cenu Kč/m ² /rok=	0	0
Pronajimatelná podlahová plocha v m²:	806,85	za jednotkovou cenu Kč/m²/rok=	2424	1 955 804

ztráta z hrubého výnosu způsobená výměnou nájemců a ost.podm.: % výše ztráty

hrubý výnos celkem v Kč/rok...HV' =	-	1 955 804
hrubý výnos z nemovitostí v Kč/rok...HV=	8,33%	1 792 821

Pozemek

pozemek...zastavěná či jinak využitá plocha zahrnutá do výš uvedeného nájemného m ² =	381
pozemek...tržní hodnota v jednotkové ceně Kč/m ² =	16 714
tržní hodnota pozemku v Kč ... HP=	6 368 161
<u>výměra pozemku celkem</u>	381
zbývající (nezastavěná či využívaná plocha)	0
tržní hodnota zbývající části pozemku	0
Hodnota pozemku celkem	6 368 161

Odhad výnosu připadajícího na pozemek je proveden z tržní hodnoty pozemku (zpravidla porovnávací metodou) při předpokladu stejné míry výnosnosti jako pro celou nemovitost vynásobením zvolenou výnosovou mírou. V některých případech, zejména je-li uvažována krátká zůstatková doba užití nemovitosti, nemusí mít stavba ještě zcela zanedbatelnou hodnotu a to ani po odečtu nákladů na její odstranění, pak by měla být tato reziduální hodnota stavby připočtena k hodnotě pozemku (HP).

Hrubé nájemné

r (zvolená výnosová míra)			0,05
Podíl hrubého nájemného připadající na NP=HP.r	318 408	podíl hrubého výnosu v Kč/rok...NP=	318 408
Podíl hrubého nájemného připadající na NB=HV-NP	1 474 413	podíl hrubého výnosu v Kč/rok...NB=	1 474 413

NP hypotetický výnos pozemku

2. Určení nákladů nutných k dosažení výnosu:

náklady spojené s obhospodařováním nemovitosti, do kterých však nezahrnovat položky placené nájemcem zvlášť včetně

kalkulace:	relativní odhad		absolutní částky	
*Daň z nemovitosti		absolutní	15 000	Kč/rok
*Pojištění stavby	3%	absolutní	44 232	Kč/rok
*Opravy a údržba	8%	absolutní	117 953	Kč/rok
*Náklady na správu	5%	absolutní	73 721	Kč/rok
*Náklady na provoz	5%	absolutní	73 721	Kč/rok
Celkem			324 627	Kč/rok

rekapitulace náklady

obhospodařovací náklady (včetně...)	odhad relativní	0	% z NB=ONBr=	309 627
obhospodařovací náklady (včetně...)	Absolutně	0	Kč/rok= ONBa	15 000

3. Čistý výnos (ČV) vypočteme odečtením nákladů na obhospodařování od hrubého výnosu.

Čistý výnos připadající na budovu je rozdílem čistého výnosu z nemovitosti jako celku a výnosu z pozemku, kdy čistý výnos

ČVB=NB - ONBr - ONBa=	1 149 786	Kč/rok
ČVN= NP -ONP=	318 408	Kč/rok
ČV = ČVB +ČVN=	1 468 194	Kč/rok

VHN v případech, kdy nebude možné uvažovat se stabilním výnosem, bude budoucí vývoj výnosů uvažován v úrokových mírách jako tempo růstu trvalého výnosu:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)} + HP$$

ČV	=čistý výnos nemovitosti	Kč/rok	1 468 194
r	=zvolená míra výnosnosti	% p.a.	0,05
g	= tempo růstu trvalého výnosu	% p.a.	0
n	=zůstatková doba užití nemovitosti	roky	25
HP	=hodnota pozemku	Kč	6 368 161,00
VHN	=Výnosová hodnota nemovitosti	Kč	27 060 806,46

Tržní hodnota pozemku p.č. 2426 včetně stavby č.p.1158, zapsaných na LV 1240 v k.ú. Nusle, obec Praha zjištěná na bázi výnosového způsobu metodou se zásobitelem činí po zaokrouhlení

27 061 000,- Kč

2.3.4. Ocenění podílu ve výši 20/490 výnosovým způsobem

Výpočet: 27 061 000/490 x 20 = 1 104 530,61 Kč po zaokrouhlení 1 105 000,- Kč

Hodnota podílu na nemovitostech zapsaných na LV č. 1240 pro k.ú. Nusle a tedy i na společnosti AKTUAL, s.r.o. ve výši 20/490 zjištěná výnosovým způsobem činí k datu ocenění po zaokrouhlení

1 105 000,- Kč.

2.4. Ocenění porovnávacím způsobem

2.4.1. Nemovitosti zapsané na LV č. 1240 v k.ú. Nusle

Pozemek p. č. 2426 včetně bytového domu č. p. 1158 v k.ú. Nusle, obec Praha, zapsaný na LV č. 1240.

Bylo provedeno šetření realizovaných obchodů v dané lokalitě v nabídkách realitních kanceláří, tzn. současných cen ČD.

Při výběru nabídky byl brán velký zřetel na velikost, stáří stavby, lokalitu, konstrukci stavby, IS, vybavení a možnosti parkování, účelu užití a dostupnosti. Oceňovaná nemovitost byla s nabízenými objekty porovnáвана v několika kritériích, která byla zvolena vzhledem k typu, užitné ploše, využitelnosti a technickému stavu oceňované jednotky a možnosti parkování. Výsledkem porovnání je průměr jednotlivých cen, které byly upraveny koeficientem pramene ve výši 0,85, kdy nabízená cena byla již snížena o cca 15 %.

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č.	Lokalita	IS	celková výměra pozemku / zastavěná plocha	užitná plocha v m ²	Jiné
Oceň. objekt					
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	Nusle, U Jezerky 1158	ano	381/300,3	807	dům z roku 1934
1	Michle, Děkanská	ano	x/330	312	dům po rekonstrukci v roce 1998, 7 bytů a menší kancelář
2	Praha 4 Točná	ano	x/660	660	po rekonstrukci 2012, garáž pro 3 auta + 5 parkovacích míst
3	Michle U Plynárny	ano	x/329	1209	10 bytů pře rekonstrukci s projektem ke stavebnímu povolení
4	Nusle, Čestmírova	ano	x/306	947	27 bytů po rekonstrukci, v současné době hotel, hostel

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceň. objektu
	Kč/m ²	pramen ceny	Kč/m ²	poloha	velikost	tvar využitelnost	pozemek	možnosti parkování	úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K6$	Kč/m ²
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	54 487	0,85	46 314	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,25	1,38	33 561
2	54 242	0,85	46 106	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,25	1,24	37 182
3	23 002	0,85	19 552	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,77	25 392
4	48 000	0,85	40 800	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,25	1,19	34 286
Celkem průměr										Kč/m²	32 605
Celkem budova (při výpočtu m2 plochy)										Kč	26 307 546
Minimum										Kč/m ²	25 392
Maximum										Kč/m ²	37 182
Směrodatná výběrová odchylka										s	5 057
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s	27 548
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s	37 662
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu										
K3	Koeficient úpravy na využitelnost prostor nebo v areálu										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)										
K5	Koeficient úpravy přístupnost a parkovací možnosti (lepší - horší)										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňováním uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Koeficient K1 (poloha)

Koeficient K1 použit vzhledem k poloze k centru od 0,9 až do 1,0.

Koeficient K2 (velikost)

Koeficient K2 byl použit ve výši 1.

Koeficient K3 (tvar, využitelnost)

Koeficient K3 byl zvolen na základě existence obchodních, případně administrativních prostor u položky 1 vyšší o 5% a u položky 4 nižší o 5%.

Koeficient K4 (pozemek)

Koeficient K4 byl stanoven ve výši 1

Koeficient K5 (garáž, parkování)

Koeficient K5 byl zvolen ve výši 1 až 1,1 s existencí počtu parkovacích míst.

Koeficient K6 (úvaha znalce)

Koeficient K6 byl zvýhodněn o 25 při rekonstrukci a snížen o 15 % před rekonstrukcí, ale s projektem.

Výpočet ocenění:

	Ocenění v Kč	Ocenění v Kč po zaokrouhlení
ČD č.p. 1158	26 307 546	26 308 000

Tržní hodnota pozemku p.č. 2426 včetně stavby č.p.1158, zapsaných na LV 1240 v k.ú. Nusle, obec Praha zjištěná na bázi porovnávací metody činí po zaokrouhlení

26 308 000,- Kč

2.4.2. Ocenění podílu ve výši 20/490 porovnávacím způsobem

Výpočet: $26\,308\,000/490 \times 20 = 1\,073\,795,91$ Kč po zaokrouhlení 1 074 000,- Kč

Hodnota podílu na nemovitostech zapsaných na LV č. 1240 pro k.ú. Nusle a tedy i na společnosti AKTUAL, s.r.o. ve výši 20/490 zjištěná porovnávacím způsobem činí k datu ocenění po zaokrouhlení

1 074 000,- Kč.

2.5. Ocenění cizích zdrojů

Úvěry ani další jiné závazky nebyly zjištěny, proto nebyly oceněny.

2.6. Exekuční příkaz na provedení exekuce č.j. 101 EX 3353/14-66

Tímto příkazem ze dne 13. 02. 2015 k provedení exekuce postižením obchodního podílu povinného, pana Petra Hlavy, nar 10. 12. 1958, zapsaném v obchodním rejstříku, se zakazuje povinnému převod obchodního podílu ve společnosti na jiného, jinak jej zatížit, nebo s ním jinak nakládat.

Je více než pravděpodobné, že tento exekuční příkaz může snížit vytěžitelnost obchodního podílu, ale ne jeho hodnotu.

2.7. Omezení práv (vady na nemovitosti)

Věcná břemena (chůze a jízda, vedení inženýrských sítí, předkupní a zástavní práva) nebyla oceňována, protože neovlivní její prodejnost a neovlivňuje tedy stanovení její hodnoty.

2.8. Výsledná hodnota podílu ve výši 20/490 ve společnosti AKTUAL, s.r.o.

Způsob ocenění	Ocenění podílu 20/490 v Kč
Ocenění dle cenového předpisu	629 700,00
Ocenění výnosovou metodou	1 105 000,00
Ocenění porovnávací metodou	1 074 000,00
Výsledné ocenění	1 074 000,00

Vzhledem k tomu, že pro stanovení tržní hodnoty (ceny obvyklé) je doporučována porovnávací metoda, jako metoda, která reaguje na situaci na trhu obdobných aktiv, byla této metodě dána váha 100 %. Hodnota podílu ve výši 20/490 ve společnosti AKTUAL, s.r.o. byla stanovena ve výši

1 074 000,- Kč

2.9. Závěr

Bylo provedeno ocenění a stanovena hodnota 20/490 podílu ve společnosti AKTUAL, s.r.o., IČ 496 85 341, zjištěná způsobem a metodami popsány v tomto znaleckém posudku za účelem dražby tohoto podílu, která činí k 07. 07. 2016:

1 074 000,- Kč

(slovy: jeden milion sedmdesát čtyři tisíce korun českých)

Posouzení bylo provedeno ke dni 07. 07. 2016.

RNDr. Václav Šubrta, CSc.
jednatel

V Praze dne 08. 07. 2016

Znalecká doložka

Znalecký posudek vypracovala obchodní společnost PROSCON, s.r.o. se sídlem Praha 5, Slivenec, K Lochkovu 661/39, IČ: 493 56 381, jako znalecký ústav jmenovaný ministrem spravedlnosti rozhodnutími č.j. 233/96–OOD, 114/99–OOD a 293/2008–OD–ZN/17 a zapsaný do prvního oddílu seznamu znaleckých ústavů v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro

- Oceňování movitého majetku, nemovitého majetku, nehmotného majetku, majetkových práv, cenných papírů, pohledávek a závazků, podílů v obchodních společnostech a družstvech, nároků z pojištění a z penzijního připojištění, podniků a jejich částí, obchodního majetku a jmění, podnikatelských záměrů a nepeněžitých vkladů;
- Přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami (zejména zpráv o vztazích, ovládacích smluv a smluv o převodu zisku) a mezi společníky, projektů přeměn obchodních společností a družstev včetně přezkoumávání výše kupní ceny podílů nebo vypořádacího podílu poskytovaného při přeměně, výše přiměřeného vypořádání a přiměřenosti protiplnění (zejména při odkupu akcií nástupnickou společností, při vystoupení ze společnosti, při převodu jmění, při povinné nabídce převzetí, při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů a při uskutečnění práva výkupu účastnických cenných papírů), transferových cen a účetnictví;
- Posuzování škod, ekonomických analýz, ekonomických projektů a bankovních a jiných finančních činností.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2036/75/2016 znaleckého deníku.

RNDr. Václav Šubrta, CSc.
jednatel

V Praze dne 08. 07. 2016

Přílohy

1. Usnesení o ustavení znalcem k č.j. 140 EX 00647/13-064
2. Internetový výpis z LV č. 1240
3. Cenová mapa pozemků v Praze
4. Výpis z RÚIAN
5. Nabídky na prodej pozemků
6. Nabídky na prodej ČD