

Znalecký posudek č. 2232/108/2017

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, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 241470

Zhotovitel: PROSCON, s.r.o., znalecký ústav v oboru ekonomika, se sídlem Praha 5, K Lochkovu 661/39, PSČ 154 00, IČ: 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 veřejné dobrovolné dražby tohoto podílu

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

Posouzení bylo provedeno ke dni: 17. 05. 2017

Znalecký posudek byl zpracován dne: 17. 05. 2017

Znalecký posudek obsahuje celkem -41- stran, z toho -20- 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	8
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 výnosovým způsobem	12
2.2.1. Porovnávací hodnota pozemku	12
2.2.2. Stanovení nájemného	13
2.2.3. Výnosová hodnota nemovitostí	13
2.2.4. Ocenění podílu ve výši 20/490 výnosovým způsobem	15
2.3. Ocenění porovnávacím způsobem	15
2.3.1. Nemovitosti zapsané na LV č. 1240 v k.ú. Nusle	15
2.3.2. Ocenění podílu ve výši 20/490 porovnávacím způsobem	17
2.4. Ocenění cizích zdrojů	17
2.5. Exekuční příkaz na provedení exekuce č.j. 101 EX 3353/14-66	17
2.6. Omezení práv (vady na nemovitosti)	17
2.7. Výsledná hodnota podílu ve výši 20/490 ve společnosti AKTUAL, s.r.o.	17
2.8. Závěr	18
Znalecká doložka	18
Přílohy	19

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 dobrovolnou dražbou, a to ke dni 15.5.2017.

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.

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 17. 05. 2017
- 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
- Smlouva o převodu vlastnického podílu ve společnosti AKTUAL, s.r.o. ze dne 22. 11. 2004
- Znalecký posudek PROSCON, s.r.o. č. 1929/57/2015. a 2036/75/2016
- Cenová mapa stavebních pozemků v Praze pro rok 2017

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 jakýmikoliv 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 postížením 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 nabytí 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

Aktiva společnosti, která se podařila zjistit jsou nemovitosti, zapsané na LV č. 1240 v k. ú. Nusle, obec Praha. Poslední rozvaha uložená ve sbírce listin je k 31. 12. 2015, kde jsou v oběžných aktivech uvedeny krátkodobé pohledávky ve výši 351 tis. Kč a krátkodobý finanční majetek ve výši 513 tis. Kč. Žádná jiná aktiva 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 17. 05. 2017

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 letech byla provedena nástavba 4 NP a půdní vestavba. V roce 2015 byla investice zavedena do účetnictví. 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:	1 267 449
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

K dispozici je pouze rozvaha k 31. 12. 2015 ve které jsou v cizích zdrojích dlouhodobé závazky – pravděpodobně za pořízení pozemku ve výši 3 225 tis. Kč a krátkodobé závazky ve výši 165 tis. Kč. Novější údaje nemá zpracovatel tohoto posudku k dispozici.

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. mimo výše uvedených 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 vzorec 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

- ČV 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,
- TČV 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:

- TČV 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:

$$H = \frac{TČV}{i_k - g} \times 100,$$

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.

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

- 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 výnosovým způsobem

Pro stanovení výnosové hodnoty byla použita metoda pomocí zásobitele.

2.2.1. 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. Cenová mapa pozemků pro rok 2017 stanovuje hodnotu 1 m2 ve výši 5 320,- Kč viz příloha. Tato hodnota ale je zpravidla používána pouze pro výpočet daně z nabytí majetku. Tržní hodnota je obvykle vyšší, proto 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	pro ČD, IS na pozemku
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Jaurisova	594	s dokumentací pro územní řízení na bytový dům s 5NP a 1 PP
2	Praha 4 Lhotka	631	pro RD zastavitelnost 20 %
3	Praha 4 Braník	1 469	s návrhem novostavby RD

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-6)	Cena oceň. objektu
	Kč/m ²	pramen ceny	Kč/m ²	poloha	velikost	tvár využitelnost	IS	Přístupnost	úvaha znalce	.	Kč/m ²
(1)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
1	33 670	0,85	28 620	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,20	1,38	20 739
2	18 225	0,85	15 491	0,95	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,86	18 013
3	14 091	0,85	11 977	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	13 308
Celkem průměr										Kč/m²	17 353
Celkem pozemek										Kč	6 611 620
Minimum										Kč	13 308
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 0,95 – 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, u ČD bylo provedeno zvýhodnění proti pozemkům pro RD a bylo u něj provedeno zvýhodnění 1 PP

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.

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 u položky č. 1 bylo provedeno zvýšení o 15% z důvodu existence projektové dokumentace.

Ocenění pozemku rekapitulace

	Kč/m ²	Výměra v m ²	Celkem Kč
Pozemek p. č. 2426	17 353	381	6 611 620

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

6 611 620,- Kč.

2.2.2. 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 je v roce 2017 v rozmezí 201 až 250,- Kč s vypočtenou cenou 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

2.2.3. 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 nemovitosti 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 =	17 353
tržní hodnota pozemku v Kč ... HP=	6 611 620
výměra pozemku celkem	381
zbývající (nezastavěná či využívaná plocha)	0
tržní hodnota zbývající části pozemku	0
- Hodnota pozemku celkem	6 611 620

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	330581	podíl hrubého výnosu v Kč/rok...NP= 330 581
Podíl hrubého nájemného připadající na NB=HV-NP	1 462 240	podíl hrubého výnosu v Kč/rok...NB= 1 462 240

NP hypotetický výnos pozemku

2. Určení nákladů nutných k dosažení výnosu:

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

kalkulace:	relativní odhad		absolutní částky	
*Daň z nemovitosti		absolutní	15 000	Kč/rok
*Pojištění stavby	3%	absolutní	43 867	Kč/rok
*Opravy a údržba	8%	absolutní	116 979	Kč/rok
*Náklady na správu	4%	absolutní	58 490	Kč/rok
*Náklady na provoz	5%	absolutní	73 112	Kč/rok
Celkem			307 448	Kč/rok

rekapitulace nákladů

obhospodařovací náklady (včetně...)	odhad relativní	0	% z NB=ONBr=	292 448
-------------------------------------	--------------------	---	--------------	---------

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=	1 154 792	Kč/rok
ČVN= NP -ONP=	330 581	Kč/rok
ČV = ČVB + ČVN=	1 485 373	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	1 485 373
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	6 611 620,00
VHN	=Výnosová hodnota nemovitosti	Kč	27 546 381,34

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

27 546 000,- Kč

2.2.4. Ocenění podílu ve výši 20/490 výnosovým způsobem

Výpočet: 27 546 000/490 x 20 = 1 124 326,53 Kč po zaokrouhlení 1 124 000,- 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

1 124 000,- Kč.

2.3. Ocenění porovnávacím způsobem

2.3.1. 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 porovnávána 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	užitná	Jiné
----	----------	----	------------------------	--------	------

			/ zastavěná plocha	plocha v m ²	
Oceň. objekt	Nusle, U Jezerky 1158	ano	381/300,3	807	dům z roku 1934
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Nusle, Na Topolce	ano	451/125	564	čtyřpodlažní po částečné rekonstrukci, v suterénu nebytové prostory
2	Praha 4, Záběhlice	ano	x/150	397	5 bytových jednotek po rekonstrukci
3	Nusle, V Horkách	ano	273/214	856	ČD 4 NP + 1PP, prodej ideální čtvrtiny

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	tvár 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	49 645	0,85	42 198	1,00	0,70	1,00	1,15	1,00	1,40	1,13	37 343
2	47 859	0,85	40 680	1,00	0,49	1,00	1,00	1,30	1,50	0,96	42 375
3	37 148	0,85	31 576	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,10	1,17	26 988
Celkem průměr										Kč/m²	35 569
Celkem budova (při výpočtu m² plochy)										Kč	28 698 579
Minimum										Kč/m ²	26 988
Maximum										Kč/m ²	42 375
Směrodatná výběrová odchylka										s	7 845
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s	27 723
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s	43 414
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 přístupnosti 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 oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Koeficient K1 (poloha)

Koeficient K1 použit vzhledem k poloze k centru ve výši 1,0.

Koeficient K2 (velikost)

Koeficient K2 byl použit ve vypočteného poměru užité plochy.

Koeficient K3 (tvár, využitelnost)

Koeficient K3 byl zvolen na základě shodného využití ve výši 1

Koeficient K4 (pozemek)

Koeficient K4 byl stanoven ve výši 1, u první položky kde je ještě zahrada byl zvýšen o 15 %

Koeficient K5 (garáž, parkování)

Koeficient K5 byl zvolen ve výši 1 až 1,3 při existenci garáží.

Koeficient K6 (úvaha znalce)

Koeficient K6 byl zvýhodněn o 40% u první položky na nebytové prostory a vzhledem k tomu že ČD je rozdělen prohlášením vlastníka na jednotlivé jednotky, u položky č. 2 byla zohledněna rekonstrukce a u položky č. 3 byla zohledněna možnost bydlení pro kupujícího.

Výpočet ocenění:

	Ocenění v Kč	Ocenění v Kč po zaokrouhlení
ČD č.p. 1158	28 698 579	28 700 000

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

28 700 000,- Kč

2.3.2. Ocenění podílu ve výši 20/490 porovnávacím způsobem

Výpočet: $28\,700\,000/490 \times 20 = 1\,171\,428,57$ Kč po zaokrouhlení 1 171 000,- 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

1 171 000,-,- Kč.

2.4. Ocenění cizích zdrojů

Ostatní aktiva představují k 31.12. 2015 hodnotu ve výši 864 tis. Kč a cizí zdroje hodnotu ve výši 3 390 tis. Kč. Pokud bude tento poměr zachován i v roce 2016 bude rozdíl, o který je nutné snížit hodnotu podílu ve výši 2 526 tis. Kč

Výpočet podílu na cizích zdrojích:

$2\,526\,000/490 \times 20 = 103\,102,04$ po zaokrouhlení 103 102,- Kč

Tuto hodnotu je nutné odečíst u obou způsobů ocenění.

Výpočet ocenění dle výnosové metody:

$1\,124\,000 - 103\,102 = 1\,020\,890$

Výpočet ocenění dle porovnávací metody:

$1\,171\,000 - 103\,102 = 1\,067\,890$

2.5. 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.

2.6. 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.

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

Způsob ocenění	Ocenění podílu 20/490 v Kč
Ocenění výnosovou metodou	1 020 890,00
Ocenění porovnávací metodou	1 067 890,00
Výsledné ocenění	1 067 890,00

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

1 067 890,- Kč

2.8. Závěr

Bylo provedeno ocenění a stanovena hodnota 20/490 podílu ve společnosti AKTUAL, s.r.o., IČ 496 85 341, zjištěná způsobem a metodami popsanými v tomto znaleckém posudku za účelem dražby tohoto podílu, která činí k 17. 05. 2017:

1 067 890,- Kč

(slovy: jeden milion šedesát sedm tisíc osm set devadesát korun českých)

Posouzení bylo provedeno ke dni 17. 05. 2017.

RNDr. Václav Šubrta, CSc.
jednatel

V Praze dne 17. 05. 2017



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 2232/108/2017 znaleckého deníku.

RNDr. Václav Šubrta, CSc.
jednatel

V Praze dne 17. 05. 2017