

## OBSAH:

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. ÚVOD .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1. Obec. předpokl. a omez. podmínky pro stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty). .. | 3         |
| 1.2. Základní pojmy.....   | 3         |
| 1.3. Rozsah tržního ocenění .....  | 4         |
| <b>II. ZÁKLADNÍ ÚDAJE .....</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1. Výchozí data vlastníka a objednatele .....                                      | 4         |
| 2.2. Podklady pro zpracování.....  | 4         |
| 2.3. Účel ocenění .....  | 4         |
| 2.4. Posouzení právního stavu.....   | 4         |
| <b>III. METODY OCENĚNÍ .....</b>   | <b>5</b>  |
| 3.1. Metoda věcné hodnoty .....  | 5         |
| 3.2. Metoda výnosové hodnoty .....   | 5         |
| 3.3. Metoda srovnávací.....  | 5         |
| 3.4. Metoda korigované střední hodnoty .....   | 6         |
| <b>IV. VLASTNÍ OCENĚNÍ.....</b>  | <b>6</b>  |
| 4.1. Nález .....   | 6         |
| 4.2. Výpočet věcné hodnoty.....  | 7         |
| 4.2.1. Apartmán č. 200/14 (A).....   | 8         |
| 4.2.2. Apartmán č. 200/15 (B).....   | 8         |
| 4.2.3. Apartmán č. 200/16 (A).....   | 9         |
| 4.2.4. Apartmán č. 200/17 (B).....   | 9         |
| 4.2.5. Apartmán č. 200/18 (A).....   | 9         |
| 4.2.6. Apartmán č. 200/19 (A).....   | 9         |
| 4.3. Stanovení hodnoty pozemků.....  | 9         |
| 4.4. Odhad hodnoty výnosovou metodou.....  | 10        |
| 4.4.1. Odvození očekávaného procenta kapitalizace .....                              | 11        |
| 4.4.2. Hodnota odhadovaná dle výnosové metody.....                                   | 11        |
| 4.5. Odhad hodnoty srovnávací metodou.....   | 14        |
| 4.6. Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty).....   | 14        |
| <b>V. REKAPITULACE .....</b>   | <b>16</b> |
| <b>VI. PROHLÁŠENÍ.....</b>   | <b>17</b> |
| <b>VII. POUŽITÁ LITERATURA.....</b>  | <b>18</b> |
| <b>VIII. PŘÍLOHY .....</b>   | <b>19</b> |

## I. ÚVOD

### 1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty).

- a) Tento materiál je zpracován z poskytnutých a předaných informací v písemné a ústní formě odpovědnými pracovníky ekonomického a technického útvaru objednatele, jakož i z podkladů a výpočtů zjištěných zpracovatelem.
- b) Vlastnická práva byla prověřena v rámci podkladů a údajů předaných objednatelem.
- c) Předpokládá se, že vlastník se bude starat o nemovitosti odpovědně a s péčí dobrého hospodáře.
- d) Tržní ocenění je zpracováno podle podmínek trhu v době ocenění a zpracovatel neodpovídá za případné změny na trhu nemovitostí v následující době.
- e) Tržní ocenění respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.
- f) Zpracovatel prohlašuje, že tržní ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti a že v současné době ani v budoucnu nebude mít prospěch nebo účast v podnikání, které je předmětem tohoto ocenění.

### 1.2. Základní pojmy

Následující pojmy jsou uváděny ve významu používaného v metodice tržního ocenění. Nejde o převzetí žádného konkrétního výkladu zahraničních nebo tuzemských autorů.

**Věcná hodnota** - reprodukční cena, snižená o přiměřené opotřebení, případně dále snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věcí.

**Výnosová hodnota** - je předpokládaná míra finančních výnosů po zdanění, které lze získat při provozování daného majetku v úplném vlastnictví s péčí řádného hospodáře, ve srovnání s alternativními možnostmi investování při srovnatelné míře návratnosti.

**Cena obvyklá pro bankovní účely (tržní hodnota)** - je očekávaná hodnota majetku, při jeho vynuceném, ale řádně vedeném prodeji na volném trhu po uhrazení všech závazků a daňových povinností. Tato hodnota je důležitá, jelikož představuje pro majitele teoretickou minimální hodnotu oceňovaného majetku.

**Cena reprodukční pořizovací** - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **1.3. Rozsah tržního ocenění**

Předmětem ocenění jsou bytové jednotky č. 200/14, 200/15, 200/16, 200/17, 200/18, 200/19 umístěné v objektu č.p. 200 v k.ú. Luhačovice. Součástí bytových jednotek je i podíl na společných částech domu, garážové stání a pozemek.

Bytové jednotky jsou zapsány na LV č. 11415, 11413 pro obec a k.ú. Luhačovice.

Toto tržní ocenění obsahuje

- zjištění věcné hodnoty
- zjištění ceny pozemků
- zjištění výnosové hodnoty
- zjištění ceny obvyklé

## **II. ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

### **2.1. Výchozí data vlastníka a objednatele**

obchodní jméno: **APERTA GROUP a.s.**

sídlo: **Senovážné náměstí 1588/4, Praha 1**

IČ: **28540808**

právní forma: **akciová společnost**

### **2.2. Podklady pro zpracování**

1. výpis z katastru nemovitostí LV č. 11415, ze dne 23.6.2014, k.ú. Luhačovice
2. výpis z katastru nemovitostí LV č. 11413, ze dne 23.6.2014, k.ú. Luhačovice
3. výkresová dokumentace
4. katastrální mapa
5. fotodokumentace
6. místní šetření provedené dne 12.6.2014 za přítomnosti pana Řeháka
7. Smlouva o ubytování ze dne 29.5.2014
8. Kolaudační rozhodnutí – oprava ze dne 19.8.2013

### **2.3. Účel ocenění**

Tržní ocenění nemovitého majetku je zpracováno za účelem zjištění aktuální tržní hodnoty tohoto majetku pro potřeby Moravského peněžního ústavu - spořitelního družstva.

### **2.4. Posouzení právního stavu**

Předmětem ocenění jsou bytové jednotky č. 200/14, 200/15, 200/16, 200/17, 200/18, 200/19 umístěné v objektu č.p. 200 v k.ú. Luhačovice. Součástí bytových jednotek je i podíl na

společných částech domu, garážové stání a pozemek.  
Bytové jednotky jsou zapsány na LV č. 11413 pro obec a k.ú. Luhačovice.

Jedná se o nadstavbu bytových jednotek na střeše obchodní střediska situovaného v centru města v nákupní zóně, okolní zástavbu tvoří lázeňské domy, obytné domy, obchody, kulturní zařízení.

Celkový počet nově vzniklých bytových jednotek je 17 a výstavba je rozdělena do etap A, B, C. V současnosti je dokončena etapa B (6 bytových jednotek), etapa A (6 bytových jednotek), etapa C (5 bytových jednotek) ještě nebyla zahájena.

V rámci etapy B je realizováno 6 bytových jednotek, v katastru nemovitostí jsou zapsány jako bytové jednotky.

Každé bytové jednotce bude náležet garážové stání (umístěné v nebytové jednotce č. 200/101 v suterénu) a pozemek patřící k jednotce. Přesná definice garážového stání a pozemku bude doložena následně.

Dle sdělení zástupce vlastníka nejsou známy žádné právní vady oceňovaného majetku, které by měly vliv na výši ceny obvyklé.

**Jediným vlastníkem oceňovaného majetku je společnost APERTA GROUP a.s.**

**Věcné břemeno:** je zřízeno - viz LV č.11415 – jedná se o VB, které nemají negativní vliv na CO  
**Zástavní právo:** je zřízeno – viz LV č. 11415  
**Předkupní právo:** není sjednáno  
**Nájemní smlouva:** je uzavřená smlouva o ubytování ze dne 29.5.2014

Pozn.: věcná břemena zajišťují přístupy a komunikaci v rámci budovy mezi jednotlivými vlastníky jednotek – jsou zřízena recipročně, nemají proto vliv na cenu obvyklou.

### III. METODY OCENĚNÍ

#### **3.1. Metoda věcné hodnoty**

Věcnou hodnotou se rozumí časově reprodukční cena všech stavebních objektů, ke které se připočítá tržní hodnota pozemků tvořících se stavbami funkční celek.

#### **3.2. Metoda výnosové hodnoty**

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na její schopnost vytvářet zisk. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou.

#### **3.3. Metoda srovnávací**

Za metodu srovnávací se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

### **3.4. Metoda korigované střední hodnoty**

Tato hodnota je tvořena korigovaným váženým průměrem mezi hodnotou majetku zjištěného pomocí metody věcné hodnoty a hodnotou majetku zjištěného pomocí metody výnosové hodnoty. Jedná se pouze o orientační přístup k ocenění majetku; v tomto ocenění není zmíněná metoda použita.

## **IV. VLASTNÍ OCENĚNÍ**

### **4.1. Nález**

Obec Luhačovice je významným lázeňským městem s cca 5600 obyvateli. Leží nedaleko krajského města Zlína, je dostupné automobilovou dopravou i železnicí.

Předmětem ocenění je soubor šesti nově postavených apartmánů. Jedná se o velmi zajímavý projekt, který reaguje na stávající růst poptávky po bydlení v této lokalitě, avšak mnohem důrazněji si uvědomuje hodnoty a charakter okolního prostředí. Zahušťování městského prostředí je přirozeným vývojem. Směrování stavebního zájmu na stávající urbanistickou strukturu města a její maximální využití tak primárně chrání okolní krajinu a nevytváří tak negativní dopady neřízeného růstu města do krajiny. Zvlášť určující pro město Luhačovice, které je zasazené v jedinečném přírodním prostředí s vazbou na chráněné území Bílé Karpaty.

Využití stávající ploché střechy obchodního domu pro nástavbu, s převážnou funkcí bydlení, přidává novou hodnotu celému komplexu OD ALFA Marketu. Výškové poměry prostředí jsou zachovány. Na střechu je umístěno 17 typologicky podobných objektů (předmětem ocenění je 6 bytových jednotek).

Jedná se o objekty půdorysu L s pultovou a zelenou střechou. Tvarováním vzniká jasně definovaný prostor jako veřejný – ulice, poloveřejný – jednotlivé terasy nástaveb. Nástavby tak tvoří kompaktní strukturu. Podstatná část střešního pláště je navržena jako zelená střecha, která příjemně doplní charakter objektu ve vazbě na okolní prostředí a zároveň poskytuje retenční schopnosti. Jednotlivé objekty se od sebe mírně liší umístěním oken a detaily, podstata zůstává shodná, obytné terasy umístěné na jihozápadní stranu propojené s interiérem posuvným oknem.

Oceněny jsou bytové jednotky č. 200/14, 200/15, 200/16, 200/17, 200/18, 200/19 umístěné v objektu č.p. 200 v k.ú. Luhačovice. Součástí bytových jednotek je i podíl na společných částech domu, garážové stání a pozemek.

Přístup k areálu apartmánů je po místní asfaltové komunikaci.

## **4.2. Výpočet věcné hodnoty**

Předmětem ocenění jsou objekty:

1. Apartmán č. 200/14
2. Apartmán č. 200/15
3. Apartmán č. 200/16
4. Apartmán č. 200/17
5. Apartmán č. 200/18
6. Apartmán č. 200/19

Ocenění předmětného majetku je provedeno na základě obestavěného prostoru jednotlivých budov a následného zjištění reprodukční hodnoty (Rc). Tato reprodukční hodnota pak je na základě opotřebení a vybavenosti (k) upravena na věcnou hodnotu zůstatkovou (Črc).

$$Rc = Op * Jc$$

Rc – reprodukční hodnota

Op – obestavěný prostor

Jc – jedná se o cenový ukazatel na jednotku dle ÚRS (Ústav pro racionalizaci ve stavebnictví, cenová úroveň 2014)

$$\check{C}rc = Rc * (1 - Mto) * k$$

Črc – věcná hodnota zůstatková

Mto – míra technického opotřebení (opotřebení / životnost)

k – koeficient vybavenosti staveb

## **Celkový popis apartmánů**

### **Funkční a dispoziční a výtvarné řešení stavby**

Objekty jsou navrženy tak, aby vytvářely uzavřený rezidentní areál s hlavním vstupem na severní části pasáže. U schodiště je osazené zvonkové tablo, dopisní schránky. Přístup k servisnímu zázemí, sklepním kójm atd. je přes stávající chodbu v 1 PP. Nádoby na komunální odpad jsou umístěny v exteriéru v úrovni 1 PP při SV fasádě objektu.

Hlavní vstup je orientován k řece Štávnici. Nástup zajišťuje osobní výtah a prodloužení stávajícího SZ schodiště. Od této hlavní komunikace jsou jednotlivé objekty přístupny po nově vytvořené výškově sjednocující platformě. Podlaží v úrovni ulice soustřeďuje základní servisní zázemí domu, odpadové hospodářství, sklepní kóje a parkování.

Nástavba apartmánů v 2.NP - zádveří, schodiště do podkrovní, toaleta, kuchyň s jídelnou a obývací pokoj. Obytná terasa orientovaná na jihozápad je s interiérem propojena širokým francouzským oknem. V podkrovní je umístěna koupelna a ložnice. Z ložnice je výhled směřován na terasu a zelenou střechu nad obývacím pokojem. Jednotlivé verze nástaveb jsou determinovány hlavně orientací vstupu: verze A – vstup z jihozápadu, verze B – vstup ze severovýchodu. Dále se nástavby liší v umístění oken, v základu je důraz kladen na prosklení k terase, v dalších variantách jsou okna zřízena pro výhled z ložnice, kuchyně apod., dle umístění na střeše. Výplně otvorů budou splňovat požadavky tepelné technické normy (rámy a výplně).

### **Řešení vegetačních úprav objektu**

Plochy mezi komunikacemi jsou zatravněny.

Nástavba – apartmány.

Jedná se o objekty k bydlení - jednopodlažní objekty provedené z lehkých ocelových materiálů /z montovaného systému/ s pultovou střechou s obytným podkrovím. Jedná se o dvojpodlažní stavbu (rozměr cca 7,2 x 10 m ve tvaru L).

Ve své užší části má objekt pouze jedno podlaží. V této části je plochá extenzivní zelená střecha. Nosná konstrukce jednotky je tvořena především obvodovými stěnami ze šterbinových profilů RY/SKY 150. Uvnitř domu jsou rozmístěny vnitřní nosné stěny a příčky z plnostěnných profilů C/U a profilů RdBX. Stropnice a vaznice jsou tvořeny profily C250 resp. C200 a do vodících U4 profilů jsou zakotveny přes konzoly L. V rovině stropu prvního podlaží jsou rozmístěny průvlaky pro vynesení střešní konstrukce. Obvodové stěny jsou provedeny technologií stěnových modulů z pozinkovaných profilů RY150 a SKY 150 mm. Výchozí rozteč mezi profily je navržena na 625 mm, lze ji však přizpůsobit formátu použitých desek opláštění OSB nebo Fernacell. Ve stěnách jsou vytvořeny výměny pro uchycení výplní otvorů.

Vnitřní nosné stěny slouží jako podpůrné stěny konstrukce stropu a střechy a jako stabilizační zavětrovací stěny a jsou součástí nosného skeletu konstrukce. Jsou provedeny technologií stěnových modulů z pozinkovaných profilů C120 a U4 120 s výchozí roztečí mezi profily 625 mm.

Základním prvkem stropu jsou stropnice z C 250 profilů uchycené na obou koncích do vodících U4 250 profilů příslušné tloušťky dle statického výpočtu. Jednotlivé moduly stropnic jsou kotveny na vnější obvodové stěny a vnitřní nosné stěny. V místech, kde není možno vynést stropní konstrukci pomocí nosných stěn, jsou použity průvlaky ze zdvojených profilů C 250 (tl. dle statického výpočtu). Uvažováno je užité zatížení 1,5 kN/m<sup>2</sup>.

Dutina mezi profily je vyplněna akustickou a protipožární izolací – minerální vlnou 2 x 50 mm. Na spodní straně profilů stropu jsou přes pásy tuhé minerální vlny 25 mm kotveny latě S 25 roštu podhledu, na ně pak jedna vrstva desek Fermacell 12,5 mm + 15 mm jako podhled.

V části objektu kde je uvažována zelená extenzivní střecha, končí vrchní část skladby trapézovým plechem LTP20/0,6. Poté následuje zvolená skladba zelené střechy dle technických požadavků výrobce. Pro předběžný statický výpočet byla uvažována zelená extenzivní střecha společnosti Optigreen – Úsporná střecha 120 kg/m<sup>2</sup>. užité zatížení bylo uvažováno 0,75 kN/m<sup>2</sup>.

Pultová střecha je s plechovou krytinou typu Lindab.

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>):

$$9,957 \cdot 7,207 - 5,00 \cdot 2,50 = 59,26$$

Obestavěný prostor(m<sup>3</sup>):

Vrchní stavba

$$(9,957 \cdot 7,207 - 5,00 \cdot 2,50) \cdot 3,155 + 4,957 \cdot 7,207 \cdot (2,115 + 3,785) / 2 = 330,13$$

$$\text{Zastřešení} \quad 5,00 \cdot 4,717 \cdot 0,395 = 9,316$$

$$\text{Celkem} \dots\dots\dots 339,446$$

#### 4.2.1. Apartmán č. 200/14 (A)

Užitná plocha apartmánu je 81,5 m<sup>2</sup>

**Pozemek 107,5 m<sup>2</sup>**

Garážové stání

#### 4.2.2. Apartmán č. 200/15 (B)

Užitná plocha apartmánu je 84,2 m<sup>2</sup>

**Pozemek 114 m<sup>2</sup>**

Garážové stání

**4.2.3. Apartmán č. 200/16 (A)**Užitná plocha apartmánu je 81,5 m<sup>2</sup>**Pozemek 117,5 m<sup>2</sup>**

Garážové stání

**4.2.4. Apartmán č. 200/17 (B)**Užitná plocha apartmánu je 84,2 m<sup>2</sup>**Pozemek 169 m<sup>2</sup>**

Garážové stání

**4.2.5. Apartmán č. 200/18 (A)**Užitná plocha apartmánu je 81,5 m<sup>2</sup>**Pozemek 84,5 m<sup>2</sup>**

Garážové stání

**4.2.6. Apartmán č. 200/19 (A)**Užitná plocha apartmánu je 84,2 m<sup>2</sup>**Pozemek 166,5 m<sup>2</sup>**

Garážové stání

| OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ           |           |                           |      |   |    |    |       |       |       |                         |                            |          |                   |                       |
|-------------------------------|-----------|---------------------------|------|---|----|----|-------|-------|-------|-------------------------|----------------------------|----------|-------------------|-----------------------|
| Pol.č.                        | Parc.č.   | Název                     | Rok  | S | DŽ | Ž  | Mto   | Koef  | JKSO  | OP<br>(m <sup>3</sup> ) | JC<br>(Kč/m <sup>3</sup> ) | k<br>(-) | Rc<br>(Kč)        | ČRc - celková<br>(Kč) |
| 1                             | 229/1.5.7 | bytová jednotka č. 200/14 | 2013 | 1 | 79 | 80 | 0,013 | 0,988 | 80367 | 339                     | 6 000                      | 1,25     | 2 034 000         | 2 510 719             |
| 2                             | 229/1.5.7 | bytová jednotka č. 200/15 | 2013 | 1 | 79 | 80 | 0,013 | 0,988 | 80367 | 339                     | 6 000                      | 1,25     | 2 034 000         | 2 510 719             |
| 3                             | 229/1.5.7 | bytová jednotka č. 200/16 | 2013 | 1 | 79 | 80 | 0,013 | 0,988 | 80367 | 339                     | 6 000                      | 1,25     | 2 034 000         | 2 510 719             |
| 4                             | 229/1.5.7 | bytová jednotka č. 200/17 | 2013 | 1 | 79 | 80 | 0,013 | 0,988 | 80367 | 339                     | 6 000                      | 1,25     | 2 034 000         | 2 510 719             |
| 5                             | 229/1.5.7 | bytová jednotka č. 200/18 | 2013 | 1 | 79 | 80 | 0,013 | 0,988 | 80367 | 339                     | 6 000                      | 1,25     | 2 034 000         | 2 510 719             |
| 6                             | 229/1.5.7 | bytová jednotka č. 200/19 | 2013 | 1 | 79 | 80 | 0,013 | 0,988 | 80367 | 339                     | 6 000                      | 1,25     | 2 034 000         | 2 510 719             |
|                               |           | <b>Celkem</b>             |      |   |    |    |       |       |       |                         |                            |          | <b>12 204 000</b> | <b>15 064 313</b>     |
| <b>Celkem Budovy a stavby</b> |           |                           |      |   |    |    |       |       |       |                         |                            |          | <b>12 204 000</b> | <b>15 064 313</b>     |

Zaokrouhleno na 15 060 000,- Kč

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| <b>Věcná hodnota zůstatková</b> | <b>15 060 000,- Kč</b> |
|---------------------------------|------------------------|

**4.3. Stanovení hodnoty pozemků**

Jedná se o pozemek rovinný, zastavěný oceňovaným objektem, situovaný v centru města, přístupný po obecní komunikaci, s kompletními inženýrskými sítěmi. Oceňované pozemky jsou výměry 759 m<sup>2</sup>.

Tržní hodnota pozemků je stanovena **srovnávací metodou**. Při určení hodnoty pomocí srovnávací metody se vychází ze skutečné ceny pozemků realizované na trhu nemovitostí.



Následující tabulka uvádí ceny pozemků nabízených k prodeji v Luhačovicích vztažených k běžnému stavebnímu pozemku zastavěnému bytovým domem (na ulici Leoše Janáčka).

| Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita  | Parcela č. | Výměra         | Požadovaná /kupní cena | Jednotková cena   | Koeficient celkový               | Upravená cena     |
|---|------------|----------------|------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)  |            | m <sup>2</sup> | Kč                     | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                               | Kč/m <sup>2</sup> |
| Luhačovice<br>Prodej jednoho z mála opravdu atraktivních pozemků v Luhačovicích. Daný pozemek má výměru 1 540 m <sup>2</sup> a je situován na ulici Slunná. Pozemek se nachází ve svahu, čímž poskytuje nádherný výhled do okolí a do centra Luhačovic. Veškeré IS jsou u pozemku.  |            | 1 540          | 2 125 200              | 1 380,00          | 1,78                             | 2 453,33          |
| Luhačovice<br>Prodej stavebního pozemku v klidné části Luhačovic. Pozemek je mírně svažité a je orientován na východ. K pozemku vede zpevněná komunikace. Veškeré sítě u pozemku, voda, kanalizace, elektřina a plyn.   |            | 690            | 840 000                | 1 217,39          | 1,78                             | 2 164,25          |
| Luhačovice<br>Prodej stavebního pozemku o výměře 682m <sup>2</sup> v klidné části města Luhačovice. Pozemek mírně svažité, na prosluněném místě, s krásným výhledem na město. Všechny inženýrské sítě na hranici pozemku. Spoluvlastnický podíl na zpevněné přístupové cestě je součástí prodeje. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. |            | 682            | 845 000                | 1 239,00          | 1,78                             | 2 202,67          |
| Luhačovice<br>Prodej pozemku pro výstavbu RD o výměře 800 m <sup>2</sup> . Sítě u pozemku, krásný výhled na Luhačovice.   |            | 800            | 1 104 000              | 1 380,00          | 1,78                             | 2 453,33          |
| Luhačovice<br>Prodej pozemku pro bydlení - Luhačovice. Nabízíme k prodeji rozlehlý pozemek v tiché a klidné lokalitě. Pozemek o výměře se nachází v okrajové části lázeňského města Luhačovice a územním rozhodnutím je určen k občanské zástavbě. Elektřina na pozemku, voda vlastní - bezproblémový přístup.                          |            | 2 000          | 1 980 000              | 990,00            | 1,78                             | 1 760,00          |
| <b>Průměrná jednotková cena</b>   |            |                |                        |                   | <b>2 206,72 Kč/m<sup>2</sup></b> |                   |

Předmětné pozemky o celkové výměře 759 m<sup>2</sup> jsou zcela ojedinělé ve svém situování a svou vybaveností (umístění na střeše obchodního střediska). Z tohoto důvodu odhadovanou jednotkovou cenu zvyšují koeficientem polohy ve výši 1,30.

#### Hodnota pozemků:

$$2\,206,72 \cdot 1,30 = 2\,868,74 \text{ Kč/m}^2.$$

$$759 \text{ m}^2 \cdot 2\,869 \text{ Kč/m}^2 = 2\,177\,571 \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno: 2 180 000,-Kč

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Hodnota pozemků</b> | <b>2 180 000,- Kč</b> |
|------------------------|-----------------------|

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| <b>Věcná hodnota</b> | <b>17 240 000,- Kč</b> |
|----------------------|------------------------|

#### 4.4. Odhad hodnoty výnosovou metodou

Výnosová hodnota je obecně dána součtem všech budoucích příjmů dosažitelných z předmětných nemovitostí. V tomto případě jsou zisky dány odhadovanými tržbami z provozu ubytování v předmětných apartmánech.

Při odhadu cen za ubytování jsme vycházeli ze smlouvy uzavřené 29.5.2014 mezi stranami – Lázně Luhačovice a.e. a APERTA GROUP a.s. Cena za ubytování je stanovena ve výši 3 335 Kč/apod./noc.

Odhad výnosové hodnoty je proveden ve dvou variantách dle předpokládané obsazenosti. Varianta č.1 předpokládá obsazenost ve výši 85% v sezónu a 50% mimo sezónu a varianta č.2 předpokládá obsazenost ve výši 85% v sezónu a 60% mimo sezónu.

Ceny za pronájem uvažujeme dle smlouvy ve stejné výši v sezónu i minisezónu. Obsazenost v sezónu odhadujeme s dostatečnou mírou rizika, jelikož v sezónu je obsazenost blíží se 100%. Obsazenost minisezónu odhaduje mírně vyšší a to právě z toho důvodu, že vytíženost bude přes Lázně Luhačovice.

#### Varianta č.1

|                  | apart. | cena | využ. | celkem    |
|------------------|--------|------|-------|-----------|
| apartmány celkem | 6      |      |       |           |
| sezóna           | 210    | 3335 | 85%   | 3 571 785 |
| mimo sezóna      | 150    | 3335 | 50%   | 1 500 750 |
| za rok           |        |      |       | 5 072 535 |

#### Varianta č.2

|                  | apart. | cena | využ. | celkem    |
|------------------|--------|------|-------|-----------|
| apartmány celkem | 6      |      |       |           |
| sezóna           | 210    | 3335 | 85%   | 3 571 785 |
| mimo sezóna      | 150    | 3335 | 60%   | 1 800 900 |
| za rok           |        |      |       | 5 372 685 |

### 4.4.1. Odvození očekávaného procenta kapitalizace

Celková míra kapitalizace je složená z míry ekonomické výnosnosti a míry rizika a je odhadována na úrovni 8,0 %. Míra rizika pokrývá systematická a specifická rizika nemovitosti, která jsou v tomto případě hodnocena jako mírná a to vzhledem k poloze a charakteru objektů a možnostem jejich výnosového potenciálu.

**Kapitalizační sazba pro výpočet tržní hodnoty oceňovaných apartmánů výnosovou metodou kapitalizace zisku, činí @ 8,0 %.**

### 4.4.2. Hodnota odhadovaná dle výnosové metody

Při odhadu výnosové hodnoty jsme celou sezónu rozdělili na hlavní sezónu (měsíce 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10), a mimo sezónu (měsíce 11, 12, 01, 02, 03).

Odhad obsazenosti je uveden výše.

**Samostatný výpočet výnosové hodnoty pro variantu č.1 je zřejmý z následující tabulky.**

**1. Vyčíslení hrubého výnosu apartmánů Luhačovice**

|   |             |                              |             |        |           |
|---|-------------|------------------------------|-------------|--------|-----------|
| Pronájemná plocha v m <sup>2</sup>              | dle tabulky | nájem Kč/m <sup>2</sup> /rok | dle rozboru | celkem |           |
| Pronájemná plocha v m <sup>2</sup>              |             | nájem Kč/m <sup>2</sup> /rok |             | celkem |           |
| Pronájemná plocha v m <sup>2</sup>              |             | nájem Kč/m <sup>2</sup> /rok |             | celkem |           |
| Hrubý výnos za rok celkem (viz tabulka nájemné) |             |                              |             |        |           |
| odborný odhad možné ztáty v příjmu              |             |                              |             |        |           |
| Hrubý výnos za rok celkem Hv =                  |             |                              |             |        | 5 072 535 |

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| pozemek (zast.či jinak využitá plocha) zahrnutá do výše uvedeného nájemného m <sup>2</sup> |  | 759       |
| tržní jednotková hodnota pozemku za m <sup>2</sup>   |  | 2 869     |
| Tržní hodnota pozemku v Kč Hp =  |  | 2 177 571 |

Odhad výnosu připadajícího na pozemek bývá proveden z tržní hodnoty pozemku (zpravidla porovnávací metodou) při předpokladu stejné míry výnosnosti jako pro celý areál vynásobením zvolenou výnosovou mírou.

|   |                |           |
|---|----------------|-----------|
| Podíl hrubého nájemného připadající na pozemek: | NP = HP . r =  | 174 206   |
| Podíl hrubého nájemného připadající na areál:   | NB = HV - NP = | 4 898 329 |

Pronájmy pozemků

**2. Souhrn nákladů nutných k dosažení výnosu:**

náklady spojené s obhospodařováním areálu je možno zvolit jako relativní odhad nebo absolutní částky

|                      | relativní odhad |  |  | absolutní částky |
|----------------------|-----------------|--|--|------------------|
| * Daň z nemovitosti: |                 |  |  | 10 000           |
| * Pojištění stavby:  | % z NB          |  |  | 20 000           |
| * Opravy a údržba    | % z NB          |  |  | 50 000           |
| * Náklady na správu: | % z NB          |  |  | 100 000          |

|                     |              |  |  |           |
|---------------------|--------------|--|--|-----------|
| * Provozní náklady: | 35,00 % z NB |  |  | 1 775 387 |
|---------------------|--------------|--|--|-----------|

|   |     |           |
|---|-----|-----------|
| Obhospodařovací náklady celkem za rok (viz tabulka náklady) | ON  | 1 955 387 |
| Obhospodařovací náklady celkem za rok související s areálem | ONB | 1 945 387 |
| S pozemkem souvisí daň z nemovitosti za rok                 | ONP | 10 000    |

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

Čistý výnos je v daném případě přisuzován pouze stavbě a je rozdílem NB - ONB

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| ČVB = NB - ONB =  | 2 952 942 |
| ČVP = NP - ONP =  | 164 206   |
| ČVN = ČVB + ČVP = | 3 117 148 |

**Výnosová hodnota (VHN) v případech , kdy není zvažováno tempo růstu výnosu**

$$VHN = \frac{1 - \left( \frac{1+g}{1+r} \right)^n}{r-g} \times \check{C}V + HP$$

|     |                                     |            |        |
|-----|-------------------------------------|------------|--------|
| CV  | = čistý výnos nemovitosti           | tis.Kč/rok | 2 953  |
| r   | = zvolená míra výnosnosti           | % p.a.     | 8,00%  |
| g   | = tempo růstu trvalého výnosu       | % p.a.     | 0,00%  |
| n   | = zůstatková doba užití nemovitosti | roků       | 25     |
| HP  | = hodnota pozemku                   | tis.Kč     | 2 178  |
| VHN | = Výnosová hodnota nemovitosti      | tis.Kč     | 33 700 |

**Samostatný výpočet výnosové hodnoty pro variantu č.2 je zřejmý z následující tabulky.**

**1. Vvčíslení hrubého výnosu apartmánů Luhačovice**

|   |             |                              |             |        |           |
|---|-------------|------------------------------|-------------|--------|-----------|
| Pronájemná plocha v m <sup>2</sup>              | dle tabulky | nájem Kč/m <sup>2</sup> /rok | dle rozboru | celkem |           |
| Pronájemná plocha v m <sup>2</sup>              |             | nájem Kč/m <sup>2</sup> /rok |             | celkem |           |
| Pronájemná plocha v m <sup>2</sup>              |             | nájem Kč/m <sup>2</sup> /rok |             | celkem |           |
| Hrubý výnos za rok celkem (viz tabulka nájemné) |             |                              |             |        |           |
| odborný odhad možné ztráty v příjmu             |             |                              |             |        |           |
| Hrubý výnos za rok celkem Hv =                  |             |                              |             |        | 5 372 685 |

|  |           |
|--|-----------|
| pozemek (zast.či jinak využitá plocha) zahrnutá do výše uvedeného nájemného m <sup>2</sup> | 759       |
| tržní jednotková hodnota pozemku za m <sup>2</sup>   | 2 869     |
| Tržní hodnota pozemku v Kč Hp =  | 2 177 571 |

Odhad výnosu připadajícího na pozemek bývá proveden z tržní hodnoty pozemku (zpravidla porovnávací metodou) při předpokladu stejné míry výnosnosti jako pro celý areál vynásobením zvolenou výnosovou mírou.

|   |                |           |
|---|----------------|-----------|
| Podíl hrubého nájemného připadající na pozemek: | NP = HP . r =  | 174 206   |
| Podíl hrubého nájemného připadající na areál:   | NB = HV - NP = | 5 198 479 |

Pronájemny pozemků

**2. Souhrn nákladů nutných k dosažení výnosu:**

náklady spojené s obhospodařováním areálu je možno zvolit jako relativní odhad nebo absolutní částky

|                      | relativní odhad |        |  | absolutní částky |
|----------------------|-----------------|--------|--|------------------|
| * Daň z nemovitosti: |                 |        |  | 10 000           |
| * Pojištění stavby:  |                 | % z NB |  | 20 000           |
| * Opravy a údržba    |                 | % z NB |  | 50 000           |
| * Náklady na správu: |                 | % z NB |  | 100 000          |

|                     |       |        |  |           |
|---------------------|-------|--------|--|-----------|
| * Provozní náklady: | 35,00 | % z NB |  | 1 880 440 |
|---------------------|-------|--------|--|-----------|

|   |     |           |
|---|-----|-----------|
| Obhospodařovací náklady celkem za rok (viz tabulka náklady) | ON  | 2 060 440 |
| Obhospodařovací náklady celkem za rok související s areálem | ONB | 2 050 440 |
| S pozemkem souvisí daň z nemovitosti za rok                 | ONP | 10 000    |

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

Čistý výnos je v daném případě přisuzován pouze stavbě a je rozdílem NB - ONB

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| ČVB = NB - ONB =  | 3 148 040 |
| ČVP = NP - ONP =  | 164 206   |
| ČVN = ČVB + ČVP = | 3 312 245 |

**Výnosová hodnota (VHN) v případech , kdy není zvažováno tempo růstu výnosu**

$$VHN = \frac{1 - \left( \frac{1+g}{1+r} \right)^n}{r-g} \times \check{C}V + HP$$

|     |                                     |            |        |
|-----|-------------------------------------|------------|--------|
| ČV  | = čistý výnos nemovitosti           | tis.Kč/rok | 3 148  |
| r   | = zvolená míra výnosnosti           | % p.a.     | 8,00%  |
| g   | = tempo růstu trvalého výnosu       | % p.a.     | 0,00%  |
| n   | = zůstatková doba užití nemovitosti | roky       | 25     |
| HP  | = hodnota pozemku                   | tis.Kč     | 2 178  |
| VHN | = Výnosová hodnota nemovitosti      | tis.Kč     | 35 782 |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>Hodnota odhadovaná výnosovou metodou - var.č.1</b> | <b>33 700 000,- Kč</b> |
|---|------------------------|

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>Hodnota odhadovaná výnosovou metodou - var.č.2</b> | <b>35 780 000,- Kč</b> |
|---|------------------------|

#### **4.5. Odhad hodnoty srovnávací metodou**

V případě oceňovaných apartmánů není srovnávací hodnota použita, jelikož se jedná o zcela nestandardní nemovitosti (umístění, technické řešení), které se běžně neobchodují.

Pro informaci uvádím prodej nově stavěných dvou bytových domů na ulici Leoše Janáčka (Pražská čtvrť):

byt 1+kk - cena 41 900,- Kč/m<sup>2</sup>, výměra 36,6 m<sup>2</sup>

byt 1+kk - cena 39 900,- Kč/m<sup>2</sup>, výměra 36,6 m<sup>2</sup>

byt 2+kk - cena 38 900,- Kč/m<sup>2</sup>, výměra 62,6 m<sup>2</sup>

byt 2+kk - cena 39 900,- Kč/m<sup>2</sup>, výměra 36,6 m<sup>2</sup>

Průměrná cena je 40 000 Kč/m<sup>2</sup>.

Při této ceně by se cena předmětných apartmánů pohybovala okolo celkové ceny 3 320 000 Kč.

Do cenových úvah je však nutno dále zahrnout zvyšující faktory jako jsou terasy, garážové stání, samostatný pozemek, diskrétní lokalitu a umístění přímo v centru města.

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| <b>Odhad srovnávací hodnoty</b> | <b>neurčuje se</b> |
|---------------------------------|--------------------|

#### **4.6. Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)**

Pro odhad ceny obvyklé byly využity tyto zjištěné hodnoty:

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| <b>věcná hodnota</b>              | <b>17 240 000,- Kč</b> |
| <b>výnosová hodnota - var.č.1</b> | <b>33 700 000,- Kč</b> |
| <b>výnosová hodnota - var.č.2</b> | <b>35 780 000,- Kč</b> |
| <b>srovnávací hodnota</b>         | <b>neurčuje se</b>     |

Výše uvedené hodnoty představují základní přístupy při hodnocení nemovitostí. Každý z těchto přístupů má v tomto hodnocení jinou váhu a vypovídací schopnost. při stanovení ceny obvyklé.

V současné době jsou preferovány přístupy výnosový a srovnávací, které odrážejí zájem případných investorů (výnosový přístup) či reálná data ověřená realitním trhem (srovnávací přístup). Naopak přístup na základě věcné hodnoty představuje cenu stavebních materiálů a prací bez ohledu na schopnost realizovat tyto ceny na trhu s nemovitostmi.

Z hlediska polohy jsou oceňované apartmány situovány ve výborné lokalitě na střeše

obchodního centra v obchodní zóně významného lázeňského a turistického města. K objektu je velmi dobrý přístup s možností parkování v krytém garážovém stání. Kvalita lokality, ve vztahu na předmětný druh majetku, je hodnocena jako výborná. Je zajištěno napojení na základní inženýrské sítě. V místě jsou veškeré obchodní plochy a služby. Proběhl další rozvoj a zkvalitnění objektu – rekonstrukce obchodní pasáže oprava okolního prostranství, oprava příjezdové komunikace vedoucí k vjezdu do garáží.

Architektonicky jsou objekty unikátní, vytvářejí klidovou lokalitu v samém srdci lázeňského města Luhačovice, vše umístěno na střeše, mimo běžný hluk města, s krásným výhledem na okolní domy a přitom zcela uchráněné od pohledu okolí. Pozemky s pěstěným trávníkem v okolí bytových jednotek jsou jejich součástí.

#### **Silné stránky:**

- unikátní projekt
- výborný technický stav
- moderní řešení dispozice i interiéru
- situování ve výborné lokalitě ve vztahu na předmětný druh majetku
- zcela diskrétní prostředí, vstup na střešní terasu pouze pro majitele/uživatele jednotek
- velmi dobrá dopravní dostupnost s možností parkování – vlastní garážové stání
- vlastní pozemek a terasa

#### **Slabé stránky:**

- nebyly zjištěny

Na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu (technický stav nemovitosti, jejich velikost, poloha, umístění, výnosovost, možnost využití, posouzení současného trhu s nemovitostmi apod.), odhaduji tržní hodnotu ve výši 30 000 000,- Kč. Jedná se o hodnotu nižší než je výnosová hodnota – var.č.1 a to z toho důvodu, že výnos je odhadován sice na základě smlouvy o ubytování, ale stále se jedná o odhadovanou prognózu vytíženosti jednotlivých apartmánů. Proto je zde z důvodu opatrnosti zvolena mírně nižší hodnota oproti hodnotě výnosové.

Podmínky platnosti navržené ceny obvyklé:

- Dořešení pozemků a garážového stání (zápis do katastru – navržená cena obvyklá je včetně pozemku, garážového stání a podílu na společných prostorech domu)

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| <b>Cena obvyklá</b> | <b>30 000 000,- Kč</b> |
|---------------------|------------------------|

## V. REKAPITULACE

### Nemovitosti:

Apartmány, k.ú. Luhačovice

Vlastník: APERTA GROUP a.s.

Sídlo: Senovážné náměstí 1588/4, Praha 1

List vlastnictví: 11415, 11413

#### 1. Věcná hodnota stávající

celkem (Kč)  
**17 240 000,- Kč**

#### 2. Hodnota stanovená výnosovou metodou - var.č.1

celkem (Kč)  
**33 700 000,- Kč**

#### Hodnota stanovená výnosovou metodou - var.č.2

celkem (Kč)  
**35 780 000,- Kč**

#### 3. Hodnota stanovená srovnávací metodou:

celkem (Kč)  
**neurčuje se**

#### 4. Mimořádná rizika:

bez mimořádných rizik

#### 5. Na základě uvedených zjištění odhaduji cenu obvyklou výše uvedeného majetku, bez dluhů, ke dni 12.6.2014 ve výši:

**30 000 000 Kč**

**(slovy: Třicetmilionů korun českých)**

Ve Vsetíně dne 23.6.2013

Ing. Tomáš Hurta  
H & B REAL a.s.  
Smetanova 1484, Vsetín

## **VI. PROHLÁŠENÍ**

Níže podepsaný jako zpracovatel tržního ocenění tímto prohlašuje, že:

1. V současné době ani v budoucnu nebude mít účast nebo prospěch z činností, která je předmětem zpracovaného tržního ocenění.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Uváděné analýzy, přístupy a závěry jsou limitovány pouze uváděnými předpoklady, omezujícími podmínkami a jsou nezaujatými profesionálními přístupy, analýzami a závěry zpracovatele ocenění.
4. Při své činnosti neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
5. Konečný výsledek této práce může být použit jako jeden z podkladů pro získání bankovního úvěru u Moravského peněžního ústavu – spořitelního družstva.

zpracovatel tržního ocenění

Ing. Tomáš Hurta



## VII. POUŽITÁ LITERATURA

- [1] Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, IV. přepracované a doplněné vydání, CERM, s.r.o., Brno 1998
- [2] Jokl, M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, IOM VŠE Praha, Praha 1999
- [3] Drozen, F. - Ryska, J. - Vacek, A. a kol.: Oceňování majetku, VŠE Praha, Praha 1997
- [4] Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha 1996
- [5] Bradáč, A. - Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, Linde Praha a.s., Praha 1996
- [6] Ross, F.W. - Brachmann, R. - Holzner, P.: Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, Consultinvest, 1993
- [7] Jokl, M.V. - Jokl, M.P. - Jokl, D.J. a kol. : Oceňování nemovitostí, Verlag Dashofer, Praha 1999

## **VIII. PŘÍLOHY**

- příloha č. 1*** - *výpisy z katastru nemovitostí*
- příloha č. 2*** - *snímek katastrální mapy*
- příloha č. 3*** - *schéma podlaží*
- příloha č. 4*** - *mapa lokality*
- příloha č. 5*** - *fotodokumentace*