

Stanovení hodnoty nemovité věci

zapsané na LV č. 9870 k. ú. Beroun
ve vlastnictví

HOTEL O.K.1, s. r. o.

Kubátova 65/1, 266 01 Beroun, IČ: 269 70 741

KSPH 36 INS 19280/2013

Objednatel: GERENTEA v.o.s.
Obeciny 3013, 760 01 Zlín
IČ: 241 31 717

Zpracovatel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1
IČ: 289 33 362

Účel posudku: Stanovení návrhu tržní hodnoty pro účely insolvenčního řízení

Posudek je vyhotoven ve třech exemplářích a obsahuje včetně titulní strany a příloh 44 stran.

V Praze dne 18. 6. 2015

Vyhotovení č.: 1

Obsah

1	Rekapitulace.....	3
2	Jméno a osvědčení.....	4
3	Předpoklady a omezující podmínky	5
4	Použitá literatura a jiné zdroje.....	6
5	Definice základních pojmů.....	7
5.1	Metody ocenění.....	7
5.2	Výběr základních pojmů oceňování	8
6	Nález	9
6.1	Předmět a účel znaleckého posudku.....	9
6.2	Datum znaleckého posudku.....	9
6.3	Podklady pro zpracování znaleckého posudku.....	9
6.4	Komunikace s dlužníkem a provedení místního šetření	9
6.5	Základní informace o nemovité věci	10
7	Analýza trhu nemovitostí.....	13
7.1	Vývoj trhu nemovitostí	13
7.2	Trh s komerčními nemovitostmi	15
7.2.1	Trh s hotelovými a ubytovacími zařízeními.....	16
8	Ocenění.....	18
8.1	Volba metody ocenění.....	18
8.1.1	Výpočet hodnoty nemovité věci výnosovou metodou.....	18
8.1.2	Výpočet hodnoty nemovité věci porovnávací metodou	24
8.2	Rekapitulace zjištěných hodnot.....	26
9	Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	27
9.1	Rekapitulace hodnot	27
9.2	Závěrečná analýza	27
10	Výsledek ocenění.....	28
11	Přílohy	30

1 Rekapitulace

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 9870 k. ú. Beroun (stavba hotelu č. p. 42 umístěna na parc. č. St. 2502, včetně pozemků parc. č. St. 2502, parc. č. 1192/59, č. 2446/2 a č. 2615) ve vlastnictví HOTEL O.K.1, s. r. o., Kubátova 65/1, 266 01 Beroun, IČ: 269 70 741.

Návrh tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí se provádí pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Praze pod č. j. KPSH 36 INS 19280/2013, na základě objednávky od insolvenčního správce GERENTEA v.o.s., se sídlem Obeciny 3013, 760 01 Zlín, IČ: 241 31 717.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 9. 6. 2015.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 9870 k. ú. Beroun je stanoven ve výši:

20 172 000,00 Kč

(slovy: Dvacet milionů jedno sto sedmdesát tisíc korun českých)

Omezující podmínky:

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

Dne: 18. 6. 2015

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Praha 1, Ovocný trh 573/12, PSČ: 110 00
IČ: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

2 Jméno a osvědčení

Jméno a osvědčení:

Equity Solutions Appraisals s.r.o.

Praha 1, Ovocný trh 573/12, PSČ: 110 00

IČ: 289 33 362

Osvědčení:

Zpracovatel tímto osvědčuje, že

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

3 Předpoklady a omezující podmínky

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

4 Použitá literatura a jiné zdroje

- Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014 – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- Attl, J., Poláček, B.: Posudek znalce a podnik. Praha 2006, C.H.Beck., ISBN 8071795038;
- Bradáč, A.: Věcná břemena od A do Z. Praha 2006, Linde Praha, 4. aktualizované vydání, ISBN 978-80-7201-761-4;
- Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011.
- Ort, Petr: Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha 2013, Nakladatelství Leges, s.r.o., ISBN 978-80-87212-77-9;
- The European Group of Valuers' Associations: European Property Valuation Standards. TEGOVA. London, 1997;
- The International Valuation Standards Committee (2007): International Valuation Standards 2007. Eighth Edition. IVSC, 2007;
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty objektů. Praha 2007, Nakladatelství Oeconomica Institut oceňování majetku, ISBN 978-80-245-1211-2;
- Zazvonil, Z.: Výnosová hodnota nemovitosti. Praha 2004, Ceduk, ISBN 80-902109-3-7;
- Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha 1996, Ceduk, ISBN 80-902109-0-2;
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí. Praha 2013, EKOPRESS, s.r.o., ISBN 978-80-86929-88-0;
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků. Praha 2007, Nakladatelství Oeconomica, 1. vydání, ISBN 978-80-245-1211-2;
- Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha 2006, EKOPRESS, s.r.o., ISBN 80-86929-14-0;
- Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;
- Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
- Český statistický úřad, <www.czso.cz>;
- České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>.

5 Definice základních pojmů

5.1 Metody ocenění

Ocenění dle cenových předpisů je ocenění nemovité věci (dále také „nemovitosti“) provedené podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb., č. 441/2013 Sb. a č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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

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

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

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

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

5.2 Výběr základních pojmů oceňování

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

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

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

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

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

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

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

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku bez mimořádných okolností trhu ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobní poměry se rozumí zejména poměry majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

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

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

6 Nález

6.1 Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 9870 k. ú. Beroun (stavba hotelu č. p. 42 umístěna na parc. č. St. 2502, včetně pozemků parc. č. St. 2502, parc. č. 1192/59, č. 2446/2 a č. 2615) ve vlastnictví HOTEL O.K.1, s. r. o., Kubátova 65/1, 266 01 Beroun, IČ: 269 70 741.

Návrh tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí se provádí pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Praze pod č. j. KPSH 36 INS 19280/2013, na základě objednávky od insolvenčního správce GERENTEA v.o.s., se sídlem Obeciny 3013, 760 01 Zlín, IČ: 241 31 717.

6.2 Datum znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 9. 6. 2015.

6.3 Podklady pro zpracování znaleckého posudku

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

1) Podklady získané ze strany objednatele znaleckého posudku:

- Znalecký posudek č. 19-2041-2005 Luboš Šimůnek ze dne 22. 8. 2005
- Znalecký posudek č. 2518-79/2008 Ing. Richard Motyčka ze dne 11. 8. 2008
- Znalecký posudek č. 13-2998-2011 Luboš Šimůnek ze dne 20. 3. 2011
- Stavební dokumentace objektu a výměry místností 1. PP a 1. NP

2) Podklady získané zhotovitelem:

- Výpis z KN LV č. 9870 k. ú. Beroun k datu 1. 6. 2015
- Fotodokumentace z místního šetření
- Kopie katastrální mapy příslušných pozemků
- Nabídky realitních kanceláří na síti internet

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

6.4 Komunikace s dlužníkem a provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 9. 6. 2015 ve 13:15, kdy byl umožněn přístup do vnitřních prostor předmětné nemovité věci, poskytnuta stavební dokumentace, výměry místností 1. PP a 1. NP a Znalecký posudek č. 2518-79/2008 Ing. Richard Motyčka ze dne 11. 8. 2008. Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření.

6.5 Základní informace o nemovité věci

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci:	Stavba hotelu č. p. 42 umístěna na parc. č. St. 2502, včetně pozemků parc. č. St. 2502, parc. č. 1192/59, č. 2446/2 a č. 2615
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Beroun
Katastrální území:	602868 Beroun

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z KN LV č. 9870 k. ú. Beroun. Jako vlastníci oceňovaných nemovitých věcí je uvedena společnost HOTEL O.K. 1, s. r. o., Kubátova 65/1, 266 01 Beroun, IČ: 269 70 741.

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 9870 k. ú. Beroun (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo exekutorské, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, dražební vyhláška, nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Věcné břemeno nebylo zjištěno.

Nájemní smlouva

Nájemní smlouva nebyla zjištěna.

Technická dokumentace

Byla předložena stavební dokumentace a velikost výměr 1. PP a 1. NP.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje hotel včetně příslušných pozemků.

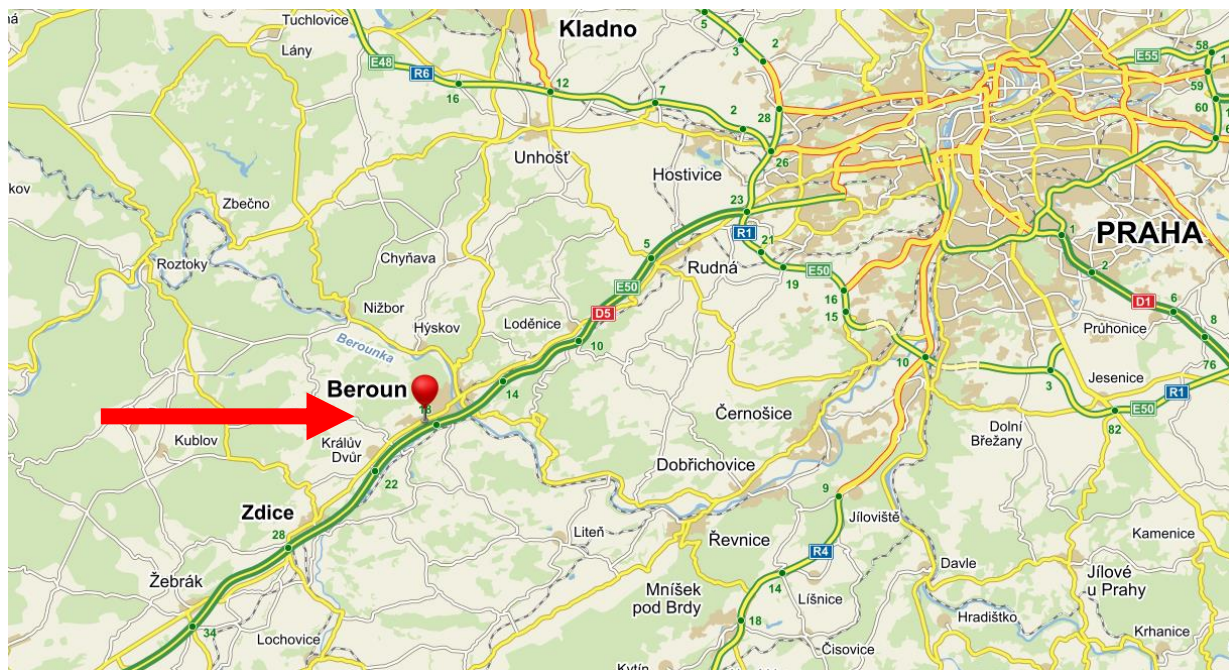
Oceňovaná nemovitá je tvořena stavbou občanské vybavenosti, včetně pozemků. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 9870 k. ú. Beroun se nachází v obci Beroun, okres Beorun, Středočeský kraj.

Město leží na soutoku Berounky a Litavky, asi 30 km jihozápadně od Prahy. Žije zde přes 19 tisíc obyvatel. Beroun je svým strategickým umístěním na spojnici Prahy a Plzně významnou křižovatkou, místem obchodu i výroby. Po zavedení rychlého spojení s Prahou po dálnici D5 se čím dále tím více stává i součástí příměstské oblasti české metropole, odkud lidé dojíždějí pracovat do Prahy. Beroun je umístěn v kopcovité krajině na rozhraní chráněných krajinných oblastí Českého krasu a Křivoklátska. Spolu s jeho historickými památkami (jejichž četnost vedla k vyhlášení historického jádra města městskou památkovou zónou) to z něj činí i významné východiště turistických cest. Celostátní význam mají také každoročně pořádané hrnčířské trhy. Známý je i mezinárodní hudební festival Talichův Beroun. Beroun vždy ležel na významném dopravním tahu z Prahy přes Plzeň do Bavorska.

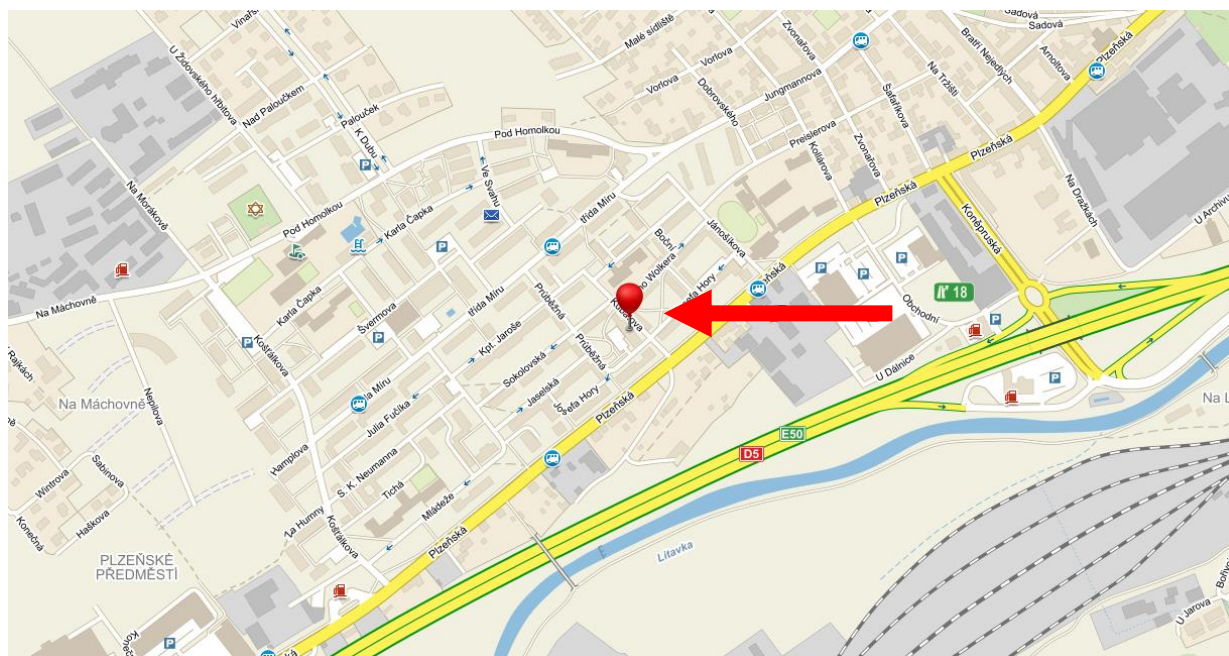
Pozemní komunikace: Městem prochází dálnice D5 s exitem 14 (Beroun-východ) a s exitem 18 (Beroun-centrum). Exit 22 (Beroun-západ) je na území Králova Dvora. Město protínají silnice II/605 Praha - Beroun - Žebrák - Plzeň, silnice II/116 Lány - Beroun - Řevnice - Mníšek pod Brdy - Nový Knín a II/118 Slaný - Kladno - Beroun - Zdice - Příbram.

Železnice: Město Beroun je důležitým železničním uzlem Středočeského kraje, prochází jím 3. železniční koridor, Trať 170/Trať 171 z Prahy do Plzně a Chebu. V Berouně také začíná Trať 174 do Rakovníka a Trať 173 do Prahy přes Rudnou u Prahy. Na území města leží odbočná železniční stanice Beroun (trati 170, 171, 173 a 174) s „moderní“ nádražní budovou dokončenou v roce 1972 a odbočná železniční stanice Beroun - Závodí (trati 173 a 174).

Ve městě je rozšířená občanská vybavenost, je zde možnost napojení na všechny inženýrské sítě.



Předmětná nemovitá věc stojí jihovýchodně od centra města (Husovo náměstí), v části zvané Plzeňské předměstí, v ulici Kubátova, 100 metrů od hlavní Plzeňské ulice vedoucí do Králova Dvora. Centrum města je vzdáleno přibližně 1,5 km, supermarket a pošta přibližně 500 metrů. Nejbližší autobusová zastávka Beroun, Delvita leží v dosahu 2 minut chůze od hotelu. Předmětná nemovitá věc je umístěna v klidné obytné zóně - okolí hotelu tvoří zastávka bytových domů, vedle a naproti hotelu stojí garáže.



Oceňovaná nemovitá věc představuje stavbu občanské vybavenosti – hotel č. p. 42, včetně pozemků parc. č. St. 2502, parc. č. 1192/59, č. 2446/2 a č. 2615, se kterými tvoří jeden funkční celek.

Jedná se o zděnou budovu se čtyřmi podlažími (včetně suterénu jako 1. PP) a valbovou střechou. Stavba pochází z roku 1957, rekonstrukce a přestavba proběhla v roce 1993 a roku 2006 byla kompletně přestavěna a rekonstruována z administrativních prostor na hotel. Zdivo je masivní cihelné, stropy železobetonové, vnitřní omítky vápenné, vnější omítky hrubá se zateplením. Budova hotelu je v udržovaném, dobrém stavu. Okna jsou plastová.

Hotel je klasifikován jako tříhvězdičkový. V suterénu se nachází provozní prostory, stávající WC, umývárny, sprchy, šatny pro personál, skladovací prostory, kotelna se dvěma osazenými plynovými kotli Buderius se sběrači a rozdělovači, plnou automatikou a stojatým protiproudovým zásobníkovým ohřevačem TUV. V 1. NP umístěna recepce, bar, snídaňový provoz a lůžková část. Ve 2. a 3. NP je zřízena lůžková část. Kapacita hotelu čítá 32 pokojů (18 dvojlůžkových, 3 trojlůžkové, 1 apartmá a 10 dvojlůžkových bez koupelny) a 70 lůžek, některé jako bezbariérové. Každý pokoj má koupelnu, TV, je vybaven dřevěným nábytkem - postele, skříně, noční stolky, psací stoly a koberce. Budova je bez výtahu. V hotelu je rovněž zřízena zasedací místnost až pro 40 osob. Hotel není vybaven kompletním restauračním provozem.

Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě (elektřina, vodovod, kanalizace, plyn, telefon).

K hotelu je bezproblémový příjezd po zpevněné komunikaci, k vlastnictví patří hlídané parkoviště, se zámkovou dlažbou a místem pro 19 vozidel (parc. č. 1192/59), a dvě garáže.

Užitná plocha nemovité věci stanovena na základě předložené stavební dokumentace a velikosti výměr místností v suterénu a 1. NP. Užitná plocha 1. NP činí 427 m², ostatních podlaží 388 m². Užitná plocha hotelu činí 1 590 m².

V tabulce níže je uveden přehled pozemků dle výpisu z katastru nemovitostí.

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m ²]
St. 2502	Zastavěná plocha a nádvoří	stavba občanské vybavenosti č. p. 65	598
1192/59	Ostatní plocha	ostatní komunikace	849
2446/2	Ostatní plocha	zeleň	303
2615	Ostatní plocha	zeleň	212
Výměra pozemků celkem			1 962

7 Analýza trhu nemovitostí

7.1 Vývoj trhu nemovitostí

Trh nemovitostí lze definovat jako oblast zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Charakteristickým znakem tohoto trhu je jeho provázanost s hospodářskou situací země. Pro následné demonstrování této skutečnosti využijeme segment trhu nemovitostí - oblast stavebnictví, které se zabývá především projektováním a výstavbou budov. Tento segment má přímou návaznost na obchod s nemovitostmi, jelikož vytváří podmínky pro utváření nabídky na tomto trhu.

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

Ukazatel	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
HDP [v mld. Kč]	3 507	3 832	4 015	3 922	3 954	4 022	4 048	4 086
Produkce ve stavebnictví [v mld. Kč]	473	522	548	521	489	464	424	398

Z tabulky výše, dle vývoje HDP je patrné, že od roku 2006 do roku 2008 prošla Česká republika obdobím intenzivního rozvoje. Roky následující jsou pak ve znamení poklesu s následným utlumeným růstem. Důvodem je dopad mezinárodní krize. Obdobný vývoj jako HDP je zřejmý i u vývoje produkce ve stavebnictví. Rostoucí trend produkce ve stavebnictví je znatelný až do roku 2008. Rokem 2009 počínaje se v odvětví projevuje útlum, který lze vidět na základě absolutního snížení produkce. Toto zpoždění bylo zapříčiněno tzv. spekulací bublinou, která se projevila až v letech následujících.

Provázanost obou veličin je patrná z podílu tržeb stavebnictví na HDP, jehož vývoj v jednotlivých letech je uveden v tabulce níže.

Ukazatel	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Podíl stavebnictví na HDP [%]	6,7	6,4	6,4	6,3	6,4	6,8	6,3	5,9

Tento ukazatel vypovídá o stabilním přispění stavebnictví na celkové výši HDP jako položky agregované. Stavební produkce se podílí na tvorbě HDP ve stále výši cca 6 – 7 % po celé sledované období, z čehož lze usuzovat dlouhodobě velmi stabilní přispění na výši HDP. Je tak více než zřejmé, že toto odvětví silně reflektuje hospodářský stav země.

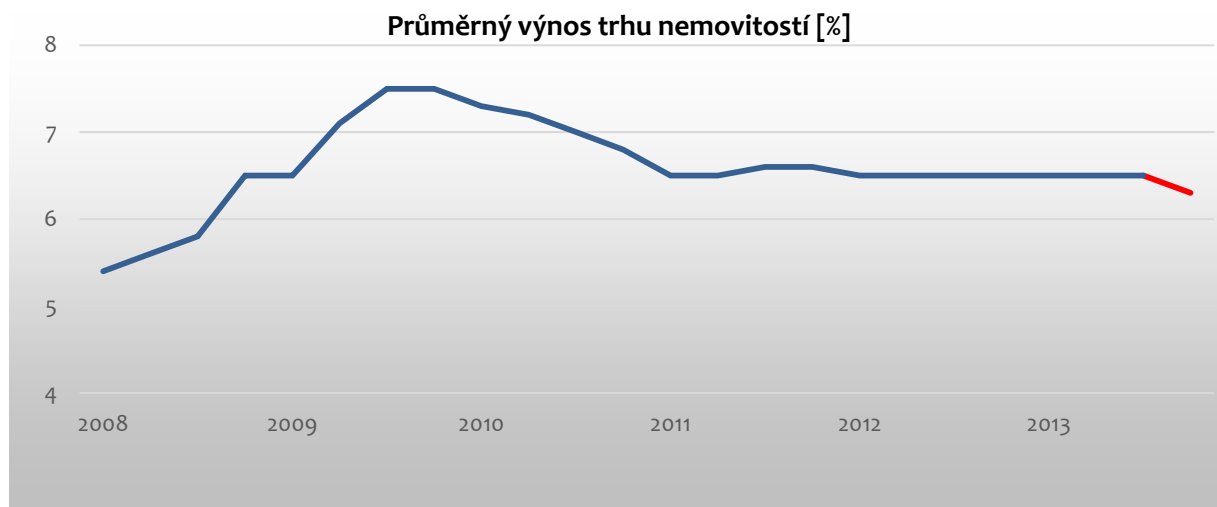
Další makroekonomickou veličinou ovlivňující ceny na trhu nemovitostí v závislosti na jejím pohybu je inflace. Vývoj inflace od roku 2004 do roku 2013 je uveden v tabulce níže spolu s relativním meziročním růstem cen nemovitostí a reálným růstem cen nemovitostí, který se od nominálního růstu odlišuje právě zohledněním inflace.

Ukazatel [%]	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Inflace	2,8	1,9	2,5	2,8	6,3	1	1,5	1,9	3,3	1,4
Meziroční růst cen nemovitostí	1,4	3,7	8,5	18,1	12,4	-4,7	-2	0,8	-0,2	0,5
Reálný růst cen nemovitostí	-1,4	1,8	6	15,3	6,1	-5,7	-3,5	-1,1	-3,5	-0,9

V době předkrizové rostly ceny nemovitostí průměrně o cca 4,5 % ročně. Tento růst byl však pouze nominální. Skutečný stav cenové situace řeší ukazatel reálného růstu cen nemovitostí, který nominální růst očisťuje o výši inflace.

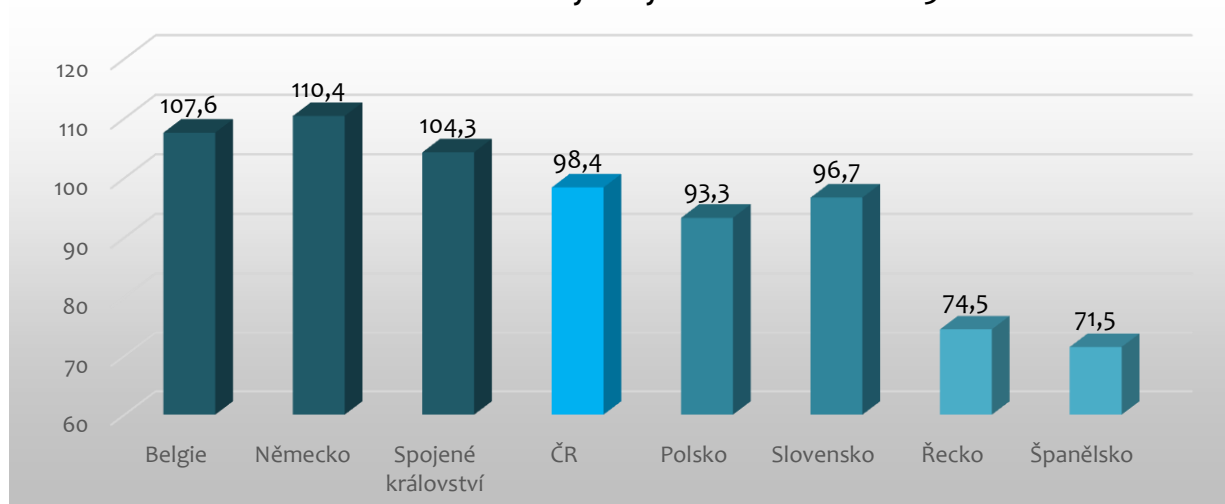
Jedno z hlavních kritérií hospodářské činnosti na trhu je výnosnost, tj. schopnost dosahovat výnosu (tedy zisku). Průměrný výnos trhu nemovitostí ve sledovaném období (2008 – 2013) zaznamenal nejprve prudký nárůst následovaný opětovným poklesem. Ve druhé polovině sledovaného období je hodnota výnosnosti trhu nemovitostí velmi stabilní bez znatelných výkyvů. Od roku 2008 výnos nemovitostního trhu odrážel známky

ekonomické krize, která způsobovala celkový nárůst rizikovosti. Toto riziko se přenáší na výnosnost, která se se zvýšením rizika rovněž zvyšuje. Tento nárůst je zřetelně viditelný v následujícím grafu. Ke konci roku 2009 dosáhl výnos na trhu nemovitostí svého maxima. Následný vývoj značil opětovný pokles, který se stabilizoval v roce 2011, a hodnota procentuálního výnosu se ustálila. Po roce 2013 se předpokládá další pokles.



Vývoj cen nemovitostí v ČR lze také interpretovat s ohledem na růst cen v zahraničí. Pro srovnání byl užit vzorek zemí Evropské unie. U těchto zemí byl použit meziroční růst cen nemovitostí pro rok 2013, a to jako odraz dlouhodobějšího vývoje, jehož tendence je v předchozích letech dle zjištěných informací obdobná. V následujícím grafu je zobrazen index cen nemovitostí vybraných zemí EU, který znázorňuje meziroční změnu cen na trhu nemovitostí v roce 2013 oproti roku 2012. V rámci vyspělých zemí je vývoj cen nemovitostí velmi různorodý. Vývoj užitého vzorku zemí lze rozdělit na tři různé trendy. V zemích, které velmi zasáhla finanční krize, se ceny nemovitostí dále propadaly, názorným příkladem jsou státy Španělsko a Řecko. Dále jsou státy, kde ceny nemovitostí kontinuálně rostou, jako Belgie a Německo a dále následováno také Spojeným královstvím. V porovnání se zeměmi s podobnou úrovní ekonomické vyspělosti se vývoj cen nemovitostí v ČR příliš nevykalo. Na úroveň cen České republiky se postupně dostává i Slovensko. Hlubší propad je zřejmý u Polska.

Meziroční růst cen nemovitostí vybraných zemí EU v roce 2013



Pro účely provedení analýzy konkrétní nemovitosti je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

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

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

1. Kancelářské prostory - prostory tohoto typu jsou převážně využívány pro administrativu a kanceláře;
2. Maloobchodní prostory - do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny;
3. Průmyslové a skladové prostory - tento typ je reprezentován převážně sklady a výrobními halami;

Hotelová a jiná ubytovací zařízení - účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplaty.

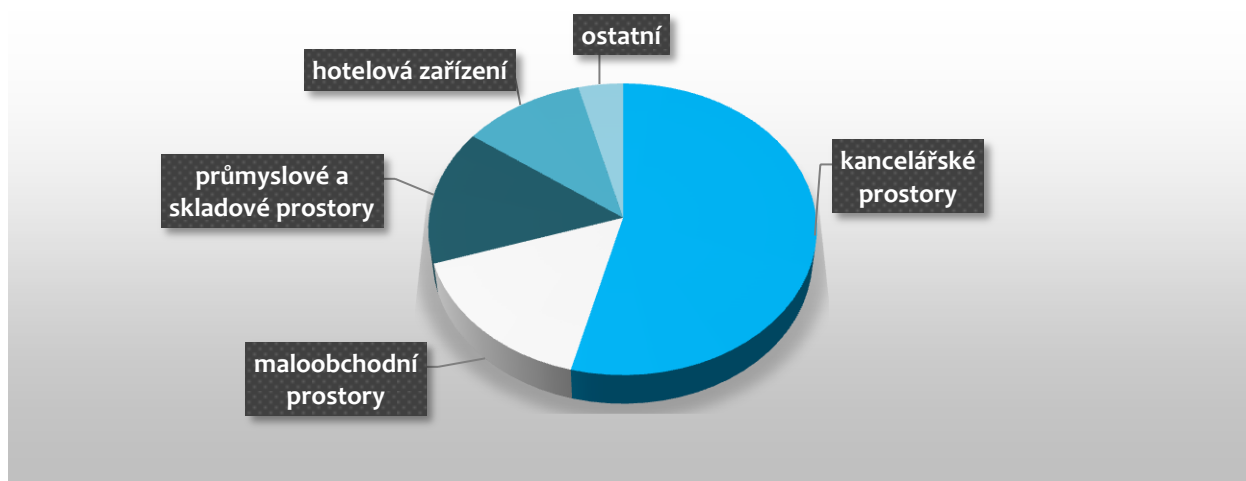
7.2 Trh s komerčními nemovitostmi

Za komerční nemovitosti jsou považovány ty stavby, jejichž účel není rezidenčního charakteru. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

1. Kancelářské prostory - prostory tohoto typu jsou převážně využívány pro administrativu a provoz kanceláří;
2. Maloobchodní prostory - do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny;
3. Průmyslové a skladové prostory - tento typ nemovitostí je reprezentován převážně sklady a výrobními halami;
4. Hotelová a jiná ubytovací zařízení - účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplaty.

V roce 2013 se na českém trhu nejvíce obchodovaly kancelářské prostory, což je tradičně nejsilnější sektor. Z celkového objemu to znamenalo cca 54 %. Pro trh s kancelářemi je charakteristická především oblast hlavního města Prahy. Zlepšující kondici potvrdil sektor obsahující hotelové transakce, který dosahoval v roce 2013 až 11 % z celku. Podobného výkonu dosáhl v roce 2013 rovněž sektor průmyslových a skladových prostor (15% podíl na trhu) a také sektor maloobchodních prostor (16 %). U něj však jde o přímý důsledek nedostatečné nabídky, jelikož jeho podíl na trhu obvykle (i v mezinárodním srovnání) činí mnohem více.

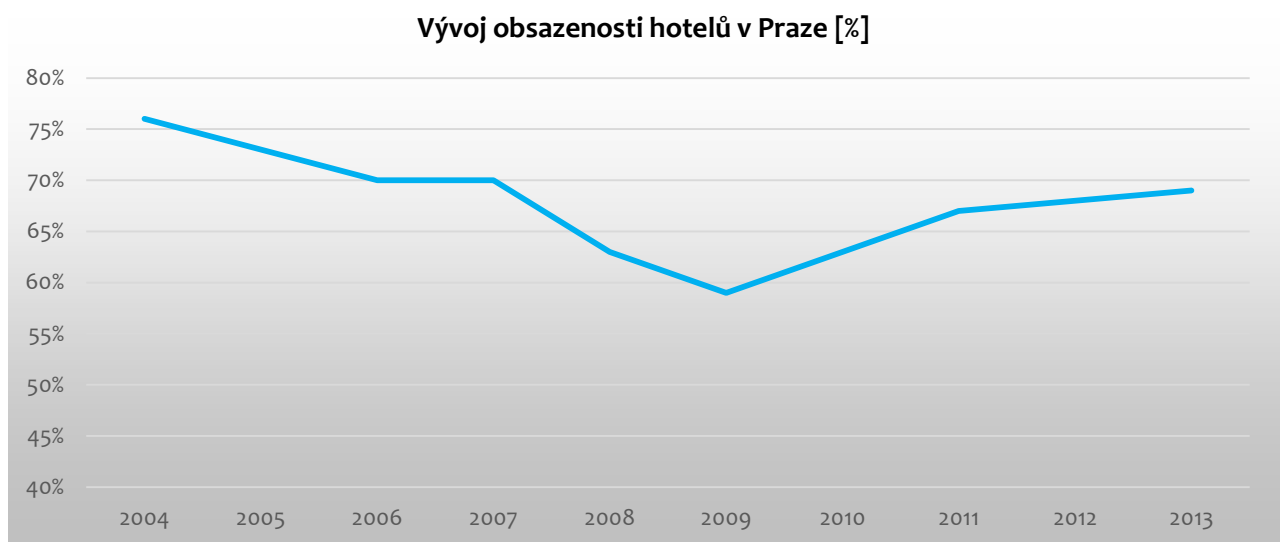
Objem jednotlivých sektorů trhu na celkovém objemu transakcí s komerčními nemovitostmi v roce 2013



7.2.1 Trh s hotelovými a ubytovacími zařízeními

Vstup České republiky do EU v roce 2004 velmi pozitivně ovlivnil cestovní ruch v Praze. V tomto roce narostl počet turistů o více než 25 %, stejně tak jako počet přenocování. Dále meziroční počet turistů mířících nejen do české metropole stále stoupá. Výjimkou byl pouze rok 2009, na kterém se podepsala mezinárodní krize. Podle mezinárodních srovnání se Praha v roce 2012 umístila na 19. místě v řebříčku nejnavštěvovanějších měst na světě. V Praze převažují mezinárodní turisté, kteří v roce 2013 tvořili přibližně 89 % ze všech ubytovaných turistů. Cestovnímu ruchu dominují turisté z Ruska (17,1 %), Německa (12,1 %), USA (6,7 %) a Itálie (6,1 %).

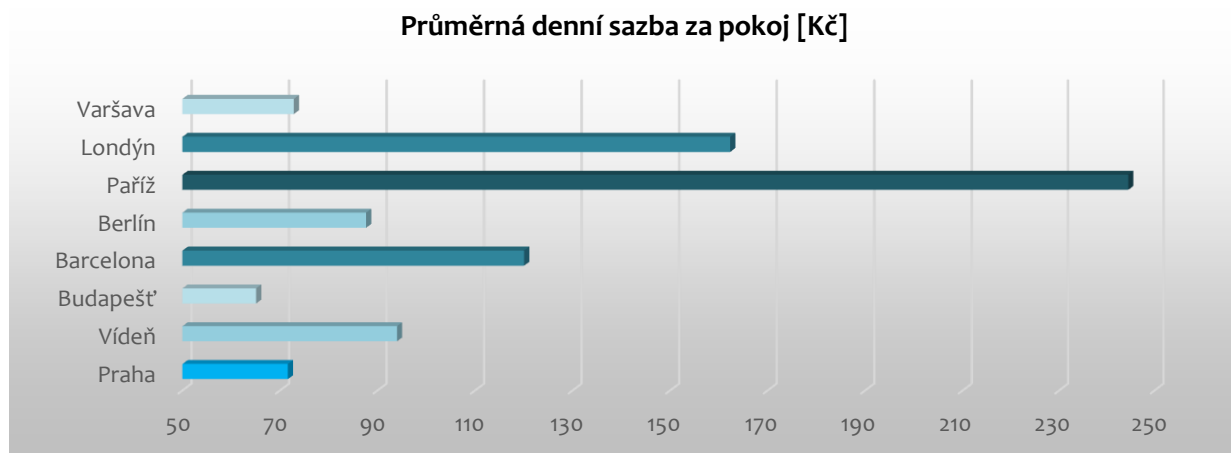
Sledované hotely se v ČR v roce 2013 pohybovaly na úrovni zhruba 70 % obsazenosti, která je srovnatelná s Vídní či Berlínem. V porovnání s ostatními velkoměsty je zjevná jistá rezerva, jejíž vyplnění nezávisí až tolik na samotném hotelovém zařízení. V potaz je třeba vzít atraktivitu města či regionu a komplexní podmínky, které návštěvníkům a hostům nabízí.



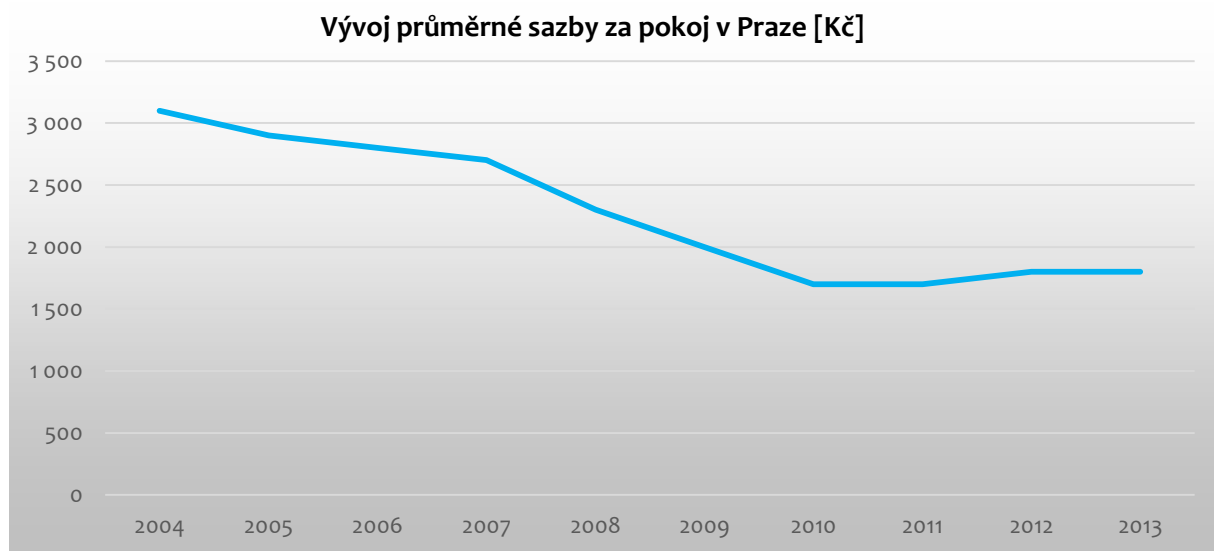
Na základě srovnání z jednotlivých hlavních evropských měst lze soudit, že pozice Prahy se ve srovnání s devadesátými léty celkově podstatně zlepšila. Praha je v současné době považována za jednu z deseti nejzajímavějších evropských destinací. Zatímco počátkem devadesátých let zde byly tři až čtyři hotely opravdu me-

zinárodní úrovni, dnes Praha nabízí přes 5 000 pokojů denně tohoto typu, zatímco Budapešť cca 4 200, Vídeň 5 618, Varšava však 1 325 a například Paříž téměř 11 000, Berlín 9 500, Amsterdam 5 811.

Český hotelový trh výrazně vzrostl a následuje křivky evropského vývoje. Průměrná denní sazba za pokoj ve srovnání s ostatními evropskými městy je zobrazena níže.



Požadavky na zvyšování kvality služeb v rámci ubytovacích zařízení jsou zjevné a hoteliéři jim vycházejí vstříc. Zákazníci však nejsou ochotni platit za ně více peněz. To je problém, neboť špičková kvalita něco stojí. Mezinárodní srovnání průměrné denní sazby za pokoj v hotelu skupiny 4* a 5* je zobrazen výše. Naopak vývoj průměrné sazby na území hlavního města Prahy v čase je uveden dále.



Tendence ve vývoji průměrné sazby za pokoj je zřejmá – dochází k postupnému snížení a dále stabilizaci. Tento trend je kompenzací za vyšší obsazenost a jde ruku v ruce se zvýšením konkurenčního prostředí. Vzhledem k tomu, že v Praze už delší dobu nebyly dokončeny žádné větší projekty, mohli bychom s postupným ekonomickým uzdravením očekávat v roce 2014 zlepšení.

8 Ocenění

8.1 Volba metody ocenění

Stanovení hodnoty předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě dvou metod vhodných pro stanovení tržní hodnoty nemovité věci, a to metody porovnávací a metody výnosové. Jako hlavní metoda bude zvolena metoda výnosová, jelikož se jedná o nemovitou věc využívanou ke komerčním účelům. Porovnávací metoda bude sloužit jako metoda podpůrná.

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

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

8.1.1 Výpočet hodnoty nemovité věci výnosovou metodou

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno výnosovou metodou na bázi tržních hodnot. Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

Výnosová hodnota nemovité věci bude vycházet z obvyklé ceny nájmu obdobných nemovitostí na základě porovnání měsíčního nájmu vzorku kvalitativně podobných nemovitostí.

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

Obecně je možné tento postup stanovení diskontní míry zapsat jako:

$$r = r_f + RP + DP$$

kde,

r ... je diskontní míra oceňované nemovitosti;

r_f ... je bezriziková diskontní míra;

RP ... je riziková přírážka;

DP ... další přírážky, výše nezahrnuté.

Maximum diskontní míry bylo převzato z veřejně dostupných historických maxim diskontních měr, které jsou publikovány poradenskými společnostmi a následně stanoveno dle odborného úsudku znalce. Diskontní míra u nemovitostí odpovídá průměrné dlouhodobé diskontní míře na úrovni 25 %, která je zmiňována v odborné literatuře.

■ Bezriziková diskontní míra

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

Název	Hodnota
Bezriziková úroková míra (pro ČR dle ECB)	0,60
Datum ocenění	9. 6. 2015

■ Riziková přírážka

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

Postup stanovení rizikové přírážky stavebnicovou metodou je následující:

- Vymezení faktorů rizika

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

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

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

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

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

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

- Ohodnocení stupně rizika

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

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

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

- Převod zjištěných stupňů rizika na velikost rizikové přírážky

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

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

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

kde,

RP ... je riziková přírážka;

r_f ... je bezriziková diskontní míra;

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

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

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

Stupeň rizika	Mocnina parametru a (a^x)	Parametr Z	Riziková přírážka pro jednotlivé stupně rizika [%]
Nízké	2,54	1,54	0,10
Přiměřené	6,45	5,45	0,36
Zvýšené	16,40	15,40	1,03
Vysoké	41,67	40,67	2,71

■ Diskontní míra pro výnosové ocenění Předmětu ocenění

Název	Stupeň rizika	Dílčí riziková přírážka [%]
Rizika trhu nemovitostí		
Ekonomická rizika		
Hospodářský růst	Přiměřené	0,36
Politická rizika	Přiměřené	0,36
Tržní prostředí a konkurence		
Závislost segmentu na hospodářském cyklu	Zvýšené	1,03
Míra konkurenčního prostředí	Zvýšené	1,03
Poptávka	Zvýšené	1,03
Riziko poklesu příjmů z obrátového nájemného	Zvýšené	1,03
Specifická rizika oceňované nemovitosti		
Atraktivita lokality v rámci obce	Přiměřené	0,36
Dopravní dostupnost lokality	Nízké	0,10
Havárie a živelné katastrofy	Přiměřené	0,36
Celková riziková přírážka		5,66
Bezriziková úroková míra		0,60
Kapitalizační míra		6,26

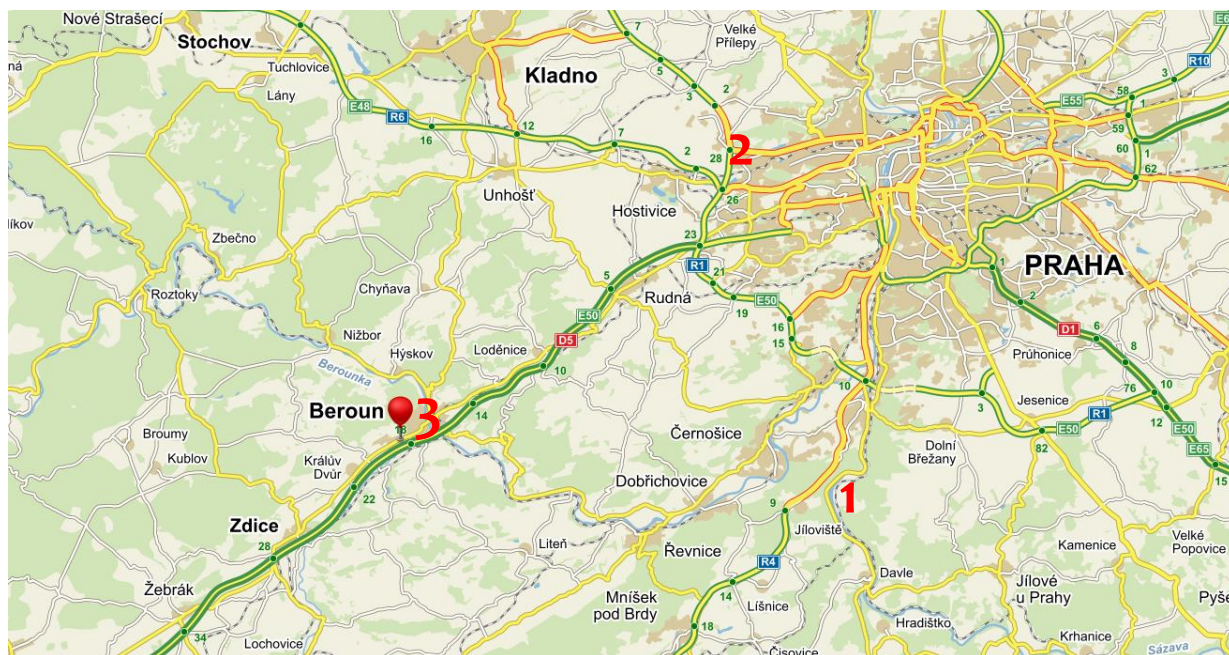
Pro předmětnou nemovitou věc byla s přihlédnutím k rizikům trhu jako celku i specifickým rizikům předmětné nemovité věci zvolena kapitalizační míra ve výši 6,26 %.

■ Výpočet obvyklého nájemného

Z důvodu nedostatečného počtu nabízených obdobných nemovitých věcí k pronájmu v obci a těsném okolí, budou do vzorku porovnávacích nemovitých věcí zvoleny nemovité věci ze širšího okolí.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Vrané nad Vltavou** – k pronájmu novostavba penzionu v obci Vrané nad Vltavou. Penzion se nachází v údolí Vltavy a je umístěn na pozemku o celkové ploše 2 117 m². Dispozice: 1. NP - vybavená kuchyně a její zázemí, sklad, zařízení Pizzerie a restaurace s jídelnou, venkovní terasa, technické zázemí včetně zařízení na rekuperaci tepla, sociální zařízení pro hosty včetně bezbariérového WC. 2. NP - 7 pokojů s kapacitou 17 lůžek, každý s vlastním WC a sprchovým koutem. 3. NP - 2 pokoje připravené jako služební byt nebo další ubytovací kapacita s min. 6 lůžky a opět WC a sprch. kout. Celý objekt lze i přistavět pro případné jiné využití nebo využít plochu přes 1 600 m² z přilehlého pozemku, který je určen k zástavbě. Penzion je kompletně zařízen a vybaven. Díky své poloze v lokalitě skýtá široké možnosti využití;
2. **Ruzyně** - pronájem ubytovacích prostor v rodinném domě v žádané lokalitě Ruzyně. Vhodné po menší úpravě jako hostel - penzion. Úpravy interiéru a exteriéru budou odečteny po dohodě z nájmu (koberce, malba a ostatní). Foceno po vyklizení původního nájemce. Dům je krajní řadový o zastavěné velikosti 400 m². Celková podlahová plocha 300 m², ve třech patrech. Zahradu okolo domu o velikosti 550 m² lze libovolně využívat. Celý pozemek oplocen. V prvním nadzemním podlaží se nachází skladové prostory s technickou místností a 2 obytné prostory. V druhém podlaží je kuchyňka, toalety, koupelna a 3 obytné prostory. Ve třetím podlaží stejné uspořádání. Parkování 7 míst přímo u domu a lze také v ceně zajistit dalších 10 parkovacích míst na vedlejším pozemku stejného majitele. Internet, telefony i datové rozvody samozřejmostí. Klimatizace v místnostech. V docházkové vzdálenosti několik zastávek autobusu.
3. **Beroun** - možnost pronájmu prosperujícího zařízeného tříhvězdičkového hotelu v historickém královském městě Beroun u Prahy s celkovou ubytovací kapacitou 32 osob v 10 pokojích s balkony s výhledem na řeku Berounku. Hotel je čtyřpodlažní. Parkování je na vlastním parkovišti pro 8 vozů. Objekt je ve výborném stavu a nevyžaduje žádné investice. Obsazenost hotelu byla v letech 2008 až 2011 stoprocentní během všech ročních období. Hotel je situován na břehu řeky Berounky, 18 km západně od Prahy a 27 km od letiště Ruzyně. Z hotelu je skvělá dostupnost na golfové hřiště, které je vzdáleno 3 km a golfového hřiště Karlštejn, které je vzdáleno 10 km. Gotický hrad Karlštejn je vzdálený 15 km a hrad Křivoklát 23 km.



Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užité plochy hotelu.

i	Užitná plocha [m ²]	Typ domu	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Lokalita	Využití	Ostatní *
1.	360,00	patrový	cihlová	novostavba	Vrané nad Vltavou	penzion	R, T
2.	410,00	patrový	cihlová	velmi dobrý	Ruzyně	penzion	S
3.	494,00	patrový	cihlová	novostavba	Beroun	hotel	R, P

Pozn. (* R – restaurace, T – terasa, S – sklep, P – půda)

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 - koeficient velikosti výměr,
- K2 - koeficient vlastních pozemků,
- K3 - koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 - koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 - koeficient vybavení,
- K6 - koeficient ostatních vlivů,
- K7 - koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Lepší stavebně technický stav u srovnávacích objektů č. 1. a 3. bude zohledněn v rámci adjustační matice korekčním činitelem technického stavu a typu konstrukce.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	60 000,00	360,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	120,00
2.	45 000,00	410,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	87,80
3.	66 550,00	494,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	97,00

Pro porovnání nájmu nemovitostí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovitosti. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy hotelu.

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nájmu nemovitostí	3
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	87,80
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	120,00
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	101,60

Stanovení hodnoty měsíčního nájemného nemovité věci porovnávací metodou:

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitosti [m ²]	1 590,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	101,60
Celková cena nájemného [Kč]	161 544,44
Cena nájemného po zaokrouhlení [Kč]	162 000,00

■ Výpočet výnosové hodnoty nemovité věci

Měsíční výnosy byly stanoveny na základě obvyklého měsíčního nájemného podobných nemovitých věcí. Výpadek nájemného se odhaduje na 20 %, náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti a pojištění se odhadují na 15 %. Tyto hodnoty byly zvoleny na základě analýzy trhu v 7. kapitole tohoto Znaleckého posudku. Po zohlednění výše zmíněných nákladů činí čistý roční výnos 1 166 400,00 Kč.

Název	Hodnota
Měsíční výnosy [Kč]	162 000,00
Roční výnosy [Kč]	1 944 000,00
Výpadek nájemného [%]	20,00
Výpadek nájemného [Kč]	388 800,00
Náklady na údržbu [%]	15,00
Náklady na údržbu [Kč]	291 600,00
Čistý roční výnos [Kč]	1 263 600,00
Kapitalizační míra [%]	6,26
Hodnota nemovité věci [Kč]	20 172 369,05
Hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	20 172 000,00

Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty nemovité věci je kalkulován včetně příslušných pozemků parc. č. St. 2502, č. 1192/59, č. 2446/2, č. 2615 a všech součástí a příslušenství k nemovité věci.

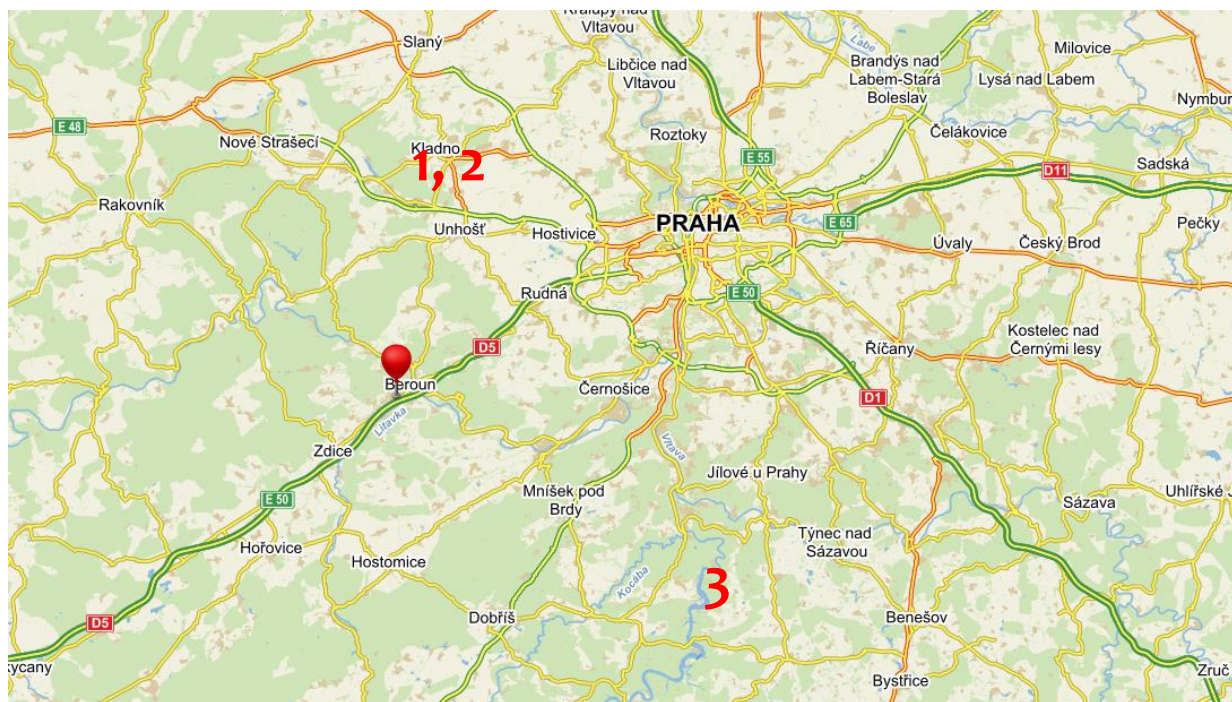
8.1.2 Výpočet hodnoty nemovité věci porovnávací metodou

Z důvodu nedostatečného počtu nabízených obdobných nemovitých věcí k prodeji v obci a jejím těsném okolí, budou do vzorku porovnávacích nemovitých věcí zvoleny nabízené nemovité věci ze širšího okolí.

Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací. Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitých věcí pomocí porovnání souboru cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, očištěného o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase.

Popis srovnávacích objektů:

- 1. Kladno - Rozdělov** – prodej zavedeného hotelu v okolí města Kladno. Hotel má ubytovací kapacitu 64 osob a má svou vlastní klientelu. Nachází se v krásném prostředí, 30 km od centra Prahy. Hotel nabízí skvělé místo pro svatby, firemní školení, soukromé večírky, grilovací party i běžné ubytování pro turisty. Dispozičně má hotel 29 zařízených jednolůžkových a dvoulůžkových pokojů s možností přistýlky. Dále je zde sál s kapacitou až 60 osob. K hotelu patří i restaurace s letní terasou, vinárna, venkovní posezení s grilem, tenisový kurt. Parkoviště je uzavřené. Pozemek, který patří k hotelu, má velikost 16 700 m². Není nutné zde provozovat jen ubytovací zařízení, ale lze je užívat třeba jako domov pro seniory nebo zdravotní centrum;
- 2. Kladno - Kročehlavy** - k prodeji činžovní dům včetně nebytových obchodních prostorů v přízemí domu. K dispozici projekt k výstavbě dalších bytových jednotek v půdních prostorách. Stávající dispozice domu je sedm bytových jednotek o velikosti 1x 1+kk a 6x 2+kk s možností využití půdy k výstavbě minimálně dalších dvou jednotek. V přízemí domu se nacházejí dva oddělené obchodní prostory s celkovou plochou 160 m². K domu náleží dvůr u velikosti 135 m². Veškerá stavební dokumentace je k nahlédnutí. Dům je kompletně podsklepen a v průběhu deseti let prošel rekonstrukcí (*Užitná plocha nemovité věci je rovna součtu užitné plochy ubytovacího zařízení a obchodního prostoru.*);
- 3. Rabyně - Měřín** – k prodeji penzion v Měříně s výhledem na Slapskou přehradu. Na pozemku 1 274 m² je malý hotel (30 lůžek, 8 pokojů, 8x WC, 8x koupelna, terasy), celoročně obyvatelná chata (5 lůžek, koupelna, kuchyň, WC), restaurace s kuchyní a terasou (25 + 50 míst k sezení, 3x WC, chodba, sklady potravin), vinárna v suterénu (40 míst k sezení, 6 míst u baru) 2 garáže a provozní stavby. Stáří objektu 15 let, vše udržované a funkční, penzion funguje v celoročním provozu se zavedenou klientelou z EU (pravidelné pořádání kurzů, školení, svateb, firemních oslav, apod.) Možnost převzetí klientů a domluvených akcí bez přerušení provozu penzionu. V objektu okrasná zahrada, stromy, keře, vše upravené. 2 x parkoviště pro 30 aut. Obecní vodovod + studně, vlastní čistička odpadních vod. 800 m od penzionu je akvapark, tenis, bowling a další aktivity. Krásná vyhledávaná lokalita s výbornou dostupností do Prahy.



Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užité plochy nemovité věci.

i	Užitná plocha [m ²]	Typ domu	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Lokalita	Využití	Ostatní *
1.	1 236	patrový	cihlová	velmi dobrý	Kladno	hotel	R, T, V, TK, P
2.	665	patrový	cihlová	velmi dobrý	Kladno	čínžovní dům	S, OP
3.	660	patrový	cihlová	velmi dobrý	Měříň	penzion	P, R, G, V

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 - koeficient velikosti výměr,
- K2 - koeficient vlastních pozemků,
- K3 - koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 - koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 - koeficient vybavení,
- K6 - koeficient ostatních vlivů,
- K7 - koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	24 000 000,00	1 236	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,80	12 582,52
2.	8 999 000,00	665	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	10 284,57
3.	9 900 000,00	660	0,95	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	0,80	13 680,00

Pro porovnání nemovitostí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy nemovité věci.

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nájmu nemovitostí	3
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	10 284,57
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	13 680,00
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	12 182,37

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitosti [m ²]	1 590,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	12 182,37
Celková cena nájemného [Kč]	19 369 960,72
Výsledná hodnota nemovité věci zjištěná porovnávací metodou [Kč]	19 370 000,00

Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty nemovité věci je kalkulován včetně příslušných pozemků parc. č. St. 2502, č. 1192/59, č. 2446/2, č. 2615 a všech součástí a příslušenství k nemovité věci.

8.2 Rekapitulace zjištěných hodnot

V tabulce níže je uvedena výsledná hodnota nemovité věci zapsané na LV č. 9870 k. ú. Beroun včetně zjištěného příslušenství vypočítané porovnávací a výnosovou metodou. Vzhledem k charakteru nemovité věci, jakož to nemovité věci využívané pro komerční účely, bude pro účely tohoto posudku zvolena výnosová metoda jako metoda hlavní, neboť pro určení hodnoty komerční nemovitosti je výnosová metoda doporučována hlavními metodickými předpisy. Porovnávací metoda z výše uvedených důvodů slouží pouze jako metoda podpurná.

Název	Hodnota [Kč]
Hodnota nemovité věci zjištěná výnosovou metodou	20 172 000,00
Hodnota nemovité věci zjištěná porovnávací metodou	19 370 000,00

9 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

9.1 Rekapitulace hodnot

Výsledný návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 9870 k. ú. Beroun (stavba hotelu č. p. 42 umístěna na parc. č. St. 2502, včetně pozemků parc. č. St. 2502, parc. č. 1192/59, č. 2446/2 a č. 2615) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Název	Hodnota
Výsledná hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 9870 k. ú. Beroun [Kč]	20 172 000,00

9.2 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Pokud nenastanou kvalitativní změny v oceněné nemovité věci a ani změny v jejím prostředí, je platnost uvedeného návrhu tržní hodnoty po dobu 3 měsíců ode dne vyhotovení.

Výsledná hodnota předmětné nemovité věci odráží aktuální technický stav a polohu nemovité věci. Jedná se o stavbu občanské vybavenosti – tříhvězdičkový hotel o třech nadzemních podlažích, postavený v roce 1957, který prošel rekonstrukcemi v letech 1993 a 2006. Objekt je v dobrém stavebnětechnickém stavu. Předmětná nemovitá věc se nachází ve městě Beroun s rozšířenou občanskou vybaveností a s výbornou dopravní dostupností do Prahy. Mezi pozitiva nemovité věci lze zařadit lokalitu, možnost změny využití či možnost rozvoje ubytovacího zařízení a dále parkoviště na pozemku. Naopak mezi negativa patří nerozvinuté restaurační zařízení nabízející pouze snídani a celkové provedení budovy jako hotelu.

U předmětné nemovité věci bylo zjištěno zástavní právo exekutorské, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, dražební vyhláška, nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí LV č. 9870 k. ú. Beroun). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Dle zjištěných informací se na předmětné nemovité věci jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výsledný návrh tržní hodnoty, nevztahují.

Hodnota nemovité věci zjištěná výnosovou metodou na bázi tržních hodnot byla stanovena ve výši 20 172 000,00 Kč, hodnota zjištěná porovnávací metodou na bázi tržních hodnot byla stanovena ve výši 19 370,00 Kč. Dle metodických postupů, doporučujících pro komerční nemovité věci volit výnosovou metodu, činí návrh tržní hodnoty k nemovité věci zapsané na LV č. 9870 k. ú. Beroun vč. všech součástí a zjištěného příslušenství **20 172 000,00 Kč**.

10 Výsledek ocenění

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 9870 k. ú. Beroun (stavba hotelu č. p. 42 umístěna na parc. č. St. 2502, včetně pozemků parc. č. St. 2502, parc. č. 1192/59, č. 2446/2 a č. 2615) ve vlastnictví HOTEL O.K.1, s. r. o., Kubátova 65/1, 266 01 Beroun, IČ: 269 70 741.

Návrh tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí se provádí pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Praze pod č. j. KPSH 36 INS 19280/2013, na základě objednávky od insolvenčního správce GERENTEA v.o.s., se sídlem Obeciny 3013, 760 01 Zlín, IČ: 241 31 717.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 9. 6. 2015.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 9870 k. ú. Beroun je stanoven ve výši:

20 172 000,00 Kč

(slovy: Dvacet milionů jedno sto sedmdesát dva tisíc korun českých)

Pozn.: Výsledná hodnota je uvedena včetně DPH ve výši 21 %.

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

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv. Zápis znaleckého ústavu do seznamu byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 16. 12. 2009 pod č. j. 194/2009-OD-ZN.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 266-1945/2015 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 15736.

V Praze dne 18. 6. 2015

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Praha 1, Ovocný trh 573/12, PSČ: 110 00
IČ: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

Posudek zpracoval:

Ing. Kateřina Vejmelková

Bc. Tomáš Hrubý

11 Přílohy

- Příloha 1 Výpis z KN LV č. 9870 k. ú. Beroun
- Příloha 2 Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci
- Příloha 3 Fotodokumentace předmětné nemovité věci
- Příloha 4 Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet)