

Město Žatec
Náměstí Svobody 1
438 01 Žatec
IČO: 00265781

Praha 5. 12. 2023

Kalkulace potenciální odchylky od obvyklé ceny bytů ve vlastnictví Města Žatec z titulu existence předkupního práva

Vážení,

na základě Vašeho dodatečného požadavku Vám předkládáme *Kalkulaci potenciální odchylky od obvyklé ceny bytů ve vlastnictví Města Žatec z titulu existence předkupního práva* (dále také jako „Kalkulace“).

Základní východiska Kalkulace jsou následující:

- při převodu jednotlivých bytových jednotek bude v kupní smlouvě zakotveno předkupní právo, kdy nabyvatel bude oprávněn po dobu trvání tohoto předkupního práva prodat danou nemovitost pouze zpět převodci, a to za stejnou cenu, za kterou byla bytová jednotka původně převedena na nabyvatele;
- doba trvání není zatím pevně stanovena. Pro potřeby této Kalkulace bude uvažováno s dobou trvání předkupního práva variantně, a to v úrovni 5, 8 a 10 roků;
- s ohledem na fakt, že nelze (a v daném případě ani nedává smysl) předjímat cenový vývoj nemovitostí (resp. bytů) v Žatci v dlouhodobějším časovém horizontu (po dobu trvání předkupního práva), nebude v rámci této Kalkulace s cenovým vývojem uvažováno. Obdobně tak nelze předjímat možný výnos z alternativní investice. Uvedený přístup je dle našeho názoru dostatečně konzervativní a neměl by tak vést k zavádějícím závěrům;

- kalkulace potenciální odchylky od ceny obvyklé z titulu existence předkupního práva bude provedena pomocí výnosové metody ocenění, kdy určíme budoucí příjmy z dané investice, tedy příjmy, které by majitel bytu získal z jeho prodeje v době v době trvání předkupního práva, převedené na současnou hodnotu, přičemž víme, že prodejní cena by v takovém případě byla v úrovni původní ceny kupní. Zároveň, jelikož nelze přesně určit, kdy by případný prodej bytu byl realizován, stanovíme následně jejich střední hodnotu za celou dobu trvání předkupního práva;
- technicky bude kalkulace provedena užitím integrálního počtu, přičemž křivka, která vystihuje současnou hodnotu budoucích příjmů z případného prodeje bytu v jednotlivých letech předkupního práva je vyjádřena vztahem:

$$y = OC_0 / (1+i)^x, \text{ kde:}$$

OC_0 ... obvyklá cena bytu v době převodu

i ... zvolená kapitalizační míra

x ... rok trvání předkupního práva

y ... současná hodnota budoucích příjmů v daném roce trvání předkupního práva

- kapitalizační míra bude zvolena v úrovni předpokládané průměrné inflace v jednotlivých letech trvání předkupního práva (po celou dobu jeho trvání), a to variantně v úrovni 3 % p.a. až 6 % p.a. Tento postup je zvolen z toho důvodu, že nejsme schopni předvídat vývoj inflace v jednotlivých letech trvání předkupního práva;
- tabulka níže rekapituluje odchylky od ceny obvyklé z titulu předkupního práva ve výše uvedených variantách:

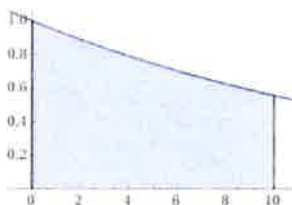
Průměrná míra inflace (p.a.)	Délka předkupního práva (roků)		
	5	8	10
3 %	7,0 %	10,9 %	13,4 %
4 %	9,2 %	14,2 %	17,3 %
5 %	11,3 %	17,2 %	20,9 %
6 %	13,2 %	20,1 %	24,2 %

- pro představu níže uvádíme grafické znázornění výpočtu pro variantu předkupního práva na 10 roků při zvažované průměrné roční inflaci 6 %:

Definite integral

$$\int_0^{10} \frac{1}{1.06^x} dx = 7.57875$$

Visual representation of the integral





Zdůrazňujeme, že vyhodnocení relevance použití dílčí varianty potenciální odchylky od obvyklé ceny závisí na posouzení zadavatele.

Dovolujeme si vás upozornit, že v případě této Kalkulace se nejedná o znalecký posudek. Tento dokument není evidován v rámci znaleckého deníku ani v jiné znalecké evidenci naší společnosti.

S pozdravem



Grant Thornton Appraisal services a.s.



Grant Thornton Appraisal services a.s.
CZ - 140 00 Praha 4, Pujmanové 1753/10a
IČ: 27599582 T +420 296 152 111
DIČ: CZ27599582 gtapp@cz.gt.com



Grant Thornton Appraisal services a.s.
CZ - 140 00 Praha 4, Pujmanové 1753/10a
IČ: 27599582 T +420 296 152 111
DIČ: CZ27599582 glapp@cz.gt.com